بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: م/١٣٦
التاريخ: ١٤٤٣/١٢/٢٨هـ

بعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

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

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

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

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٢٥/١٤٤) بتاريخ ١٤٤٣/٧/٨هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٠) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٧هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على نظام استئجار الدولة للعقار، بالصيغة المرافقة.

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصُّه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

قرار رقم : (٧١٠)
وتاريخ : ١٤٤٣/١٢/٢٧هـ

قرار مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٤٣٢٨٢ وتاريخ ١٤٤٣/٧/١٣هـ، المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم ٥٨٩٩ وتاريخ ١٤٤٢/٦/١٢هـ، في شأن مشروع نظام استئجار الدولة للعقار.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرتين رقم (٧٧٤) وتاريخ ١٤٤٣/٤/٤هـ، ورقم (٢٣٤٦) وتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٨هـ، المعدتين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على المحضر المعد في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٤٣/٩٩٤/م) وتاريخ ١٤٤٣/١١/١٠هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٢٥/١٤٤) وتاريخ ١٤٤٣/٧/٨هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٠٥٠٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً :الموافقة على نظام استئجار الدولة للعقار، بالصيغة المرافقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

ثانياً :لا تخل أحكام النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار- بعقود استئجار الجهات الحكومية للعقار المبرمة قبل العمل به، على أن يكون تمديدها أو تجديدها، أو تعديلها، أو إنهاؤها، أو فسخها، وفقاً للنظام المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار.

رئيس مجلس الوزراء

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
هيئة خبراء مجلس الوزراء
Bureau Of Experts At The Council Of Ministers

الرقم _____
التاريخ / / ١٤هـ
المرفقات _____

نظام استئجار الدولة للعقار

التعريفات

المادة الأولى:

يُقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام استئجار الدولة للعقار.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الجهات الحكومية: الوزارات والهيئات والمؤسسات العامة وما في حكمها.

المؤجر: مالك العقار أو من يملك حق تأجيره نظاماً.

رئيس الجهة الحكومية: المسؤول الأول فيها.

البوابة: البوابة الإلكترونية المعتمدة من الهيئة لعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.

عقد الاستئجار الموحد: نموذج عقد الاستئجار الموحد المعتمد من الهيئة.

أهداف النظام

المادة الثانية:

يهدف النظام إلى الآتي:

١- تنظيم عمليات استئجار الدولة من خلال الجهات الحكومية للعقار وفقاً لاحتياجات الجهات الحكومية.

٢- ترشيد التكاليف المالية لعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.

٣- تنمية استغلال العقار المستأجر من قبل الجهات الحكومية.

٤- تعزيز مبادئ الحوكمة وإرساء مبادئ الشفافية والكفاءة في عمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.

٥- توحيد الجهة المشرفة على عمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.

المادة الثالثة:

على الجهة الحكومية -بالتنسيق مع الهيئة- وضع خطة سنوية لعملية استئجارها للعقار قبل بداية كل سنة مالية، ونشرها على موقعها الإلكتروني أو أي وسيلة أخرى، وفقاً لما تحدده اللائحة. ولا يترتب على نشر الجهة الحكومية خطتها أي التزامات.

شروط الاستئجار

المادة الرابعة:

لا يجوز لأي جهة حكومية استئجار عقار إلا عند الحاجة الماسة له، وبعد موافقة الهيئة، وأن يكون الاستئجار وفقاً لأحكام النظام واللائحة، مع التقيد بالضوابط الآتية:

١- ألا يكون لدى الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار عقار غير مستغل يلبي احتياجاتها.

٢- ألا يتوافر لدى الهيئة عقار يلبي احتياج الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار.

٣- أن يتوافر لدى الجهة الحكومية الاعتماد المالي اللازم لاستئجار واستغلال العقار.

٤- أي ضابط آخر يقره المجلس.

المادة الخامسة:

لا يعدّ إسكان منسوبي الجهة الحكومية من الحاجات التي تجيز لها الاستئجار، فيما عدا الجهات الحكومية التي تنص أنظمتها على إسكان منسوبيها. وفي جميع الأحوال، يجب ألا يزيد ما تدفعه الجهة الحكومية نظير الإجارة على بدل السكن النقدي لمنسوب الجهة وقت الاستئجار، أو التمديد، أو التجديد.

المادة السادسة:

يشترط في العقار المراد استئجاره الآتي:

١- أن يكون خالياً من العيوب الإنشائية.

٢- أن تتوافر فيه اشتراطات التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

٣- أن تتناسب مساحته مع حاجة الجهة الحكومية.

٤- أن يكون مؤمناً عليه -إذا كان ذلك متاحًا- من قبل المؤجر، وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

٥- ألا تكون على العقار مخالفة من أي جهة مختصة، أو يكون محل نزاع.

٦- ألا يكون العقار عائداً لأحد من منسوبي الهيئة أو الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار، أو قريب له من الدرجة الأولى، أو الدرجة الثانية، أو الدرجة الثالثة.

٧- ألا يكون العقار عائداً لشخص من الأشخاص المحظور التعامل معهم نظاماً وفقاً لما تحدده اللائحة.

٨- على الجهة الحكومية -عند وضع المواصفات الفنية- أن تأخذ في الحسبان متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة واحتياجاتهم.

إجراءات الاستئجار

المادة السابعة:

على الجهة الحكومية الراغبة في استئجار عقار التقدم بطلب بذلك إلى الهيئة عبر البوابة -ما لم يتعذر ذلك من الناحية الفنية- وفقاً للشروط والإجراءات التي تحددها اللائحة.

المادة الثامنة:

١- على الهيئة -قبل الإعلان في البوابة عن الرغبة في استئجار عقار- دراسة أسعار السوق، والاسترشاد بذلك في تقدير حد أعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار، مع المحافظة على سرية التقدير. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

٢- تعلن الهيئة في البوابة عن الرغبة في استئجار عقار لمصلحة جهة حكومية -وفقًا لأحكام النظام- خلال (خمسة عشر) يوماً من تلقيها طلب تلك الجهة. وتبين اللائحة متطلبات الإعلان وطريقته.

٣- تكوّن في الجهة الحكومية لجان لفتح العروض وفحصها، ويشترط أن يكون المراقب المالي عضواً في لجنة فحص العروض بالإضافة إلى عضو من ذوي الخبرة والاختصاص وأن يُسترشد بالدراسة السوقية وحاجة الجهة. وتبين اللائحة آلية عملها وما يتعلق بالعروض وفحصها ونتائجها.

المادة التاسعة:

يجوز لجهتين حكوميتين -أو أكثر- استئجار عقار واحد وفقاً لما تحدده اللائحة.

مدة عقد الاستئجار وإبرامه

المادة العاشرة:

١- يكون عقد الاستئجار لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات، وللجهة الحكومية -بعد موافقة الهيئة- تمديد، أو تجديد العقد قبل نهاية مدته، لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات أخرى، وتضمن العقد أي تعديلات في الأجرة المتفق عليها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

٢- يجوز -بعد موافقة الهيئة- أن تصل مدة عقد استئجار العقار إلى (خمس وعشرين) سنة، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

٣-يجوز وفق ضوابط يضعها المجلس، أن تصل مدة عقد استئجار العقار إلى (خمسين) سنة للعقارات المقامة على أراض حكومية تتعاقد في إنشائها الهيئة مع مستثمرين لمشاريع استثمارية.

٤- تحدد اللائحة الإجراءات والمعايير الخاصة بمدد عقود الاستئجار.

المادة الحادية عشرة:

١- يُبرَم عقد الاستئجار بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة بموافقة رئيس الجهة الحكومية، وفقاً لعقد الاستئجار الموحد.

٢- تتولى الجهة الحكومية إدارة عقد الاستئجار، وسداد قيمته، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

٣- تزود الجهة الحكومية الهيئة بنسخة من عقد الاستئجار وما يطرأ عليه من تعديل أو إنهاء، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

٤- لرئيس الجهة الحكومية تفويض صلاحيته في إبرام عقد الاستئجار لأي من منسوبي الجهة وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية عشرة:

في حال بقاء الجهة الحكومية بالعقار المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الاستئجار دون تمديده، أو تجديده، أو إخلائه؛ تدفع قيمة أجرة مدة بقائها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء
Bureau Of Experts At The Council Of Ministers

الرقم _____
التاريخ / / ١٤هـ
المرفقات _____

إنهاء عقد الاستئجار وإخلاء العقار

المادة الثالثة عشرة:

١- تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر والهيئة عن رغبتها في عدم تمديد أو عدم تجديد عقد الاستئجار عبر البوابة، أو بأي وسيلة أخرى، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

٢- يجوز للجهة الحكومية المستأجرة فسخ العقد أو إنهاؤه وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد -وفقاً لما تحدده اللائحة- وتشمل الحالات الآتية:

أ- إذا كان العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء.

ب- إذا كان في المكان المحيط بالعقار خطورة على سلامة مرتادي العقار.

ج- إلغاء الجهة الحكومية المستأجرة.

د- القوة القاهرة أو الظروف الطارئة.

هـ- ثبوت عدم نزاهة عملية الاستئجار لسبب يعود للمؤجر.

و- أي حالة أخرى يحددها المجلس.

المادة الرابعة عشرة:

لا تكون الجهة الحكومية 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 الحكومية المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي وفقاً للمادة (السابعة عشرة) من النظام.

المادة الخامسة عشرة:

يكون تسليم العقار -بعد إخلائه- بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي -إن وجدت- ويوقع المحضر ممثل الجهة الحكومية المستأجرة والمؤجر أو من يمثله. وعند اعتراض المؤجر أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر، فله أن يكتب تحفظه في المحضر ويوقعه، وفقاً لما تحدده اللائحة.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء
Bureau Of Experts At The Council Of Ministers

الرقم
التاريخ / / ١٤هـ
المرفقات

المادة السادسة عشرة:

١- تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة -عبر البوابة أو بأي وسيلة أخرى تحددها اللائحة- المؤجر بالحضور لتسلم العقار بعد إخلائه أو في نهاية عقد الاستئجار، ويحدد في التبليغ موعد التسلم خلال مدة لا تقل عن (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إبلاغه، ما لم يقر بعلمه بموعد التسلم.

٢- إذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد، يقوم ممثل الجهة الحكومية المستأجرة -بالاشتراك مع مندوب من الإمارة أو المحافظة أو المركز- بتوقيع محضر بذلك، وتسليم مفاتيح العقار إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز. وتعد مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة منتهية بعد تاريخ توقيع المحضر، ولا تدفع أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ، ولا تكون الجهة مسؤولة عن أي ضرر يقع على العقار بعد ذلك.

المادة السابعة عشرة:

١- تُكون الجهة الحكومية المستأجرة لجنة من (ثلاثة) من موظفيها؛ لحصر الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي، وتقدير مقدار التعويض، وتحرير محضر مفصل بذلك، خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إخلاء العقار.

٢- إذا كان مقدار التعويض لا يتجاوز (٢٥ ٪) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال، أيهما أقل؛ تدفع الجهة الحكومية للمستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (التاسعة عشرة) من النظام.

٣- إذا زاد مقدار التعويض عن الحد المشار إليه في الفقرة (٢) من هذه المادة، تكوّن لجنة من الجهة الحكومية المستأجرة، والهيئة؛ لتقدير مقدار التعويض، وتحرر محضراً بذلك.

٤- تنهي اللجنة -الواردة في الفقرة (٣) من هذه المادة- عملها خلال مدة لا تزيد على (ثلاثين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، وتراعي -في تقديرها للتعويض- المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له.

وتحدد اللائحة الأحكام المتعلقة بعمل اللجنتين المشار إليهما في هذه المادة، وتحدد من يتحمل أتعاب التقييم بحسب المسؤولية.

المادة الثامنة عشرة:

إذا قام المؤجر بترميم أو تعديل أو تغيير في العقار بعد إخلائه وقبل قيام أي من اللجنتين المشار إليهما في المادة (السابعة عشرة) من النظام -بحسب الأحوال- بحصر الأضرار وتقدير قيمتها؛ فليس للمؤجر حق طلب التعويض.

المادة التاسعة عشرة:

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بمقدار التعويض -بخطاب على عنوانه المسجل في عقد الاستئجار الموحد أو بأي وسيلة أخرى تحددها اللائحة- خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تقدير التعويض. فإذا قبل المؤجر التعويض فيعتمد رئيس الجهة الحكومية صرف التعويض خلال المدة التي تحددها اللائحة. وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله التظلم أمام الجهة الحكومية المستأجرة، وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة.

أحكام عامة

المادة العشرون:

يكون استئجار الجهات الحكومية للعقار خارج المملكة وفقاً لضوابط يصدرها المجلس بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة، وتتضمن تلك الضوابط التوازن بين مصلحة الشراء أو الاستئجار.

المادة الحادية والعشرون:

دون إخلال بالأنظمة ذات العلاقة، يجوز للجهة الحكومية تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر خلال مدة الاستئجار بعد الاتفاق عليها مع المؤجر كتابيًّا، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة.

المادة الثانية والعشرون:

١- يلتزم المؤجر على نفقته الخاصة بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تطرأ على العقار المستأجر وتحد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله، دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد. وإذا لم يبدأ المؤجر في إصلاح عيوب الإنشاء خلال المدد التي تحددها اللائحة، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حسابه وحسمها من الأجرة وفقاً لما تحدده اللائحة.

٢- على الجهة الحكومية المستأجرة اتخاذ ما يلزم للمحافظة على العقار المستأجر خلال مدة استئجاره.

٣- تكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة وتكاليفها اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له، وفقاً لأحكام عقد الاستئجار الموحد.

٤- تحدد اللائحة بنود صيانة العقار المستأجر التي يتحملها المؤجر وينص عليها في عقد الاستئجار الموحد.

المادة الثالثة والعشرون:

يجوز أن تُتخذ الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة إلكترونيًا، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الرابعة والعشرون:

يختص ديوان المظالم بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام النظام أو اللائحة أو الضوابط.

المادة الخامسة والعشرون:

تقدم الجهة الحكومية المستأجرة للعقار تقريراً دوريًا إلى الهيئة عن حالة العقار المستأجر، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة والعشرون:

للهيئة -دون إخلال باختصاصات الجهات الرقابية- القيام بزيارات دورية للعقارات المستأجرة من الجهات الحكومية، للتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها وملاءمتها لحاجة العمل.

المادة السابعة والعشرون:

دون إخلال بالأنظمة ذات العلاقة، يجوز للجهة الحكومية -بعد موافقة الهيئة ووزارة المالية- استئجار العقار المنتهي بالتمليك، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء
Bureau Of Experts At The Council Of Ministers

الرقم
التاريخ / / ١٤هـ
المرفقات

المادة الثامنة والعشرون:

تضع الهيئة نماذج عقد الاستئجار الموحد، تشتمل على الأحكام المتصلة بالآتي:

١- تأجير العقار المستأجر للغير من الباطن، أو التنازل عنه لمصلحة جهة حكومية أخرى.

٢- القوة القاهرة أو الظروف الطارئة.

٣- تجهيز العقار وتشغيله وصيانته ونظافته، والحراسات الأمنية - إن وجدت - ونحو ذلك.

٤- حق الجهة الحكومية في إنهاء عقد الاستئجار مع نهاية كل سنة إيجارية.

٥- الحق في إنهاء عقد الاستئجار في حالة إلغاء الجهة الحكومية المستأجرة.

أحكام ختامية

المادة التاسعة والعشرون:

يصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يومًا من تاريخ نشر النظام، ويعمل بها من تاريخ نفاذه.

المادة الثلاثون:

يحل النظام محل نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨هـ، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الحادية الثلاثون:

يعمل بالنظام بعد مضي (مائة وثمانين) يومًا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.