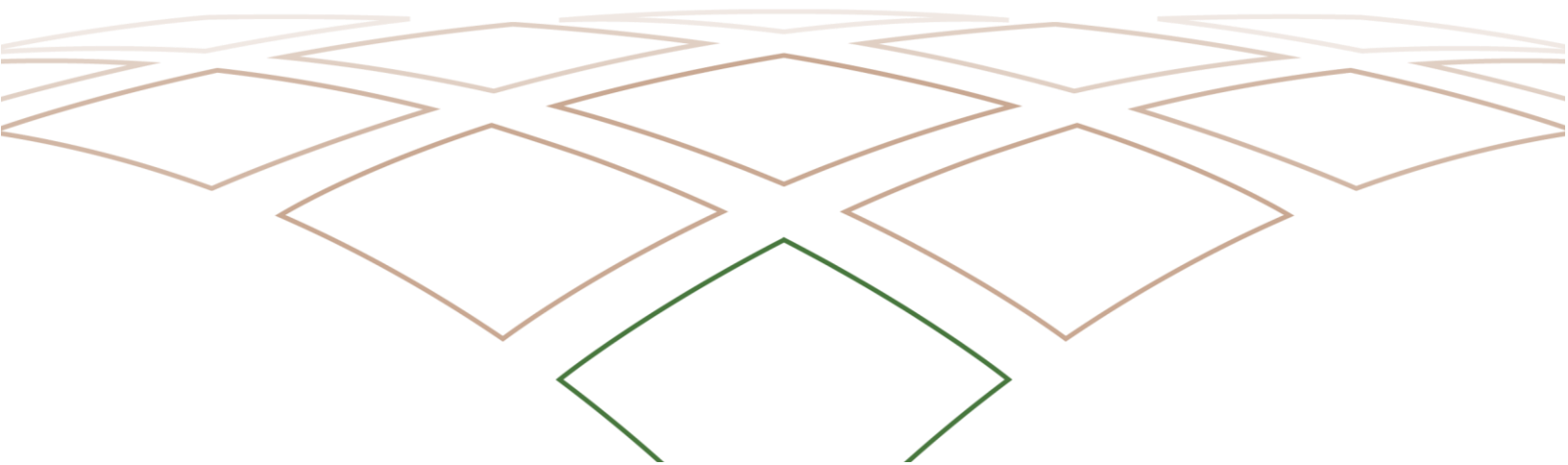




الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

مسودة مشروع نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه



المادة الأولى:

يُقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في النظام- المعاني المبينة أمام كل منها:
النظام: نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه.
اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.
الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.
الجهات الحكومية: الوزارات والأجهزة الحكومية والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة.
رئيس الجهة الحكومية: المسؤول الأول فيها أو من يفوضه.
البوابة: بوابة إلكترونية موحدة لعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار خاضعة لإشراف الهيئة.

المادة الثانية:

يهدف النظام إلى الآتي:

- ١- تنظيم عملية استئجار الدولة للعقار وفقاً لاحتياجات الجهات الحكومية.
- ٢- الترشيد في التكاليف المالية لعملية استئجار الجهات الحكومية للعقار.
- ٣- السعي إلى تعظيم استغلال العقارات التي تستأجرها الجهات الحكومية.
- ٤- إرساء مبادئ العلانية والشفافية والكفاءة في إجراءات استئجار الجهات الحكومية للعقار.
- ٥- توحيد الجهة المشرفة على استئجار الجهات الحكومية للعقار.

المادة الثالثة:

- ١- على الجهة الحكومية التخطيط لعملية استئجارها للعقارات والتنسيق مع الهيئة في شأن ذلك، وتلتزم في بداية كل سنة مالية بنشر خطة في شأن ذلك.
- ٢- لا يترتب على نشر الجهة الحكومية خطتها المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة أي التزام.

شروط الاستئجار

المادة الرابعة:

لا يجوز لأي جهة حكومية استئجار عقار إلا لحاجة ماسة له، وبعد الاتفاق مع الهيئة، على أن تراعى الاعتبارات الآتية:

- ١- ألا يكون لدى الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار عقار مناسب غير مستغل.
- ٢- ألا يتوافر لدى الهيئة عقار للدولة يلي احتياج الجهة الحكومية.
- ٣- أن تتناسب مساحة العقار المطلوب استئجاره مع حجم الجهاز الحكومي واحتياجاته، وفقاً للمعايير التي تحددها اللائحة.
- ٤- أن يكون العقار ملائماً للغرض من استئجاره.
- ٥- أن يتوافر الاعتماد المالي اللازم للاستئجار لدى الجهة الحكومية.

المادة الخامسة:

لا يعدّ إسكان المنسوبين من الحاجات التي تميز للجهة الحكومية الاستئجار، فيما عدا الجهات الحكومية التي تنص أنظمتها على إسكان منسوبيها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة:

يشترط لاستئجار الجهة الحكومية لعقار الآتي:

- ١- أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر، أو يحق له تأجيره.
- ٢- ألا يكون ماله أحد منسوبيها.
- ٣- أن يكون ماله حاصلاً على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- ٤- ألا يكون ماله من الأشخاص المحظور التعامل معهم.
- ٥- أن يلتزم المؤجر بأن يكون على نفقته الخاصة ترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله، وبأنه ليس له حق المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد. وأن للجهة الحكومية - إذا لم يقم بإصلاح عيوب

الإنشاء خلال مدة معقولة من تاريخ إشعاره-إصلاح العيوب على حسابه وحسمها من الأجرة وفقاً لما تحدده اللائحة.

إجراءات الاستئجار

المادة السابعة:

- ١- تنشئ الهيئة البوابة، وتشرف عليها وتطورها بشكل مستمر.
- ٢- يجب أن يتوافر في البوابة أعلى درجات الخصوصية والسرية والأمان وشفافية المعلومات، مع سلامة الإجراءات.
- ٣- يجوز أن تتقاضى الهيئة مقابلاً مالياً عن الخدمات التي تقدمها عبر البوابة. وتحدد اللائحة ما يلزم من ضوابط وإجراءات لتنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة الثامنة:

يكون استئجار الجهات الحكومية للعقار من خلال تقديمها طلباً بذلك إلى الهيئة وعبر البوابة - ما لم يتعذر ذلك لأسباب فنية أو لأسباب تتعلق بالأمن الوطني- وفقاً للشروط والإجراءات التي تحددها اللائحة.

المادة التاسعة:

على الهيئة - قبل الإعلان في البوابة عن الرغبة في استئجار عقار- دراسة أسعار السوق بشكل دقيق وأن تراعي في ذلك تحديد حد أعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار، مع المحافظة على سرية التقدير. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

المادة العاشرة:

تعلن الهيئة عن الرغبة في استئجار عقار لمصلحة جهة حكومية في البوابة -بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في النظام- خلال (١٥) يوماً من تلقيها طلب تلك الجهة ووفقاً للأحكام التي تحددها اللائحة، على أن تتضمن اللائحة تفصيل متطلبات وطريقة الإعلان وما يتعلق بالعروض وفحصها ونتائجها.

مدة عقد الاستئجار وإبرامه

المادة الحادية عشرة:

- ١- يكون عقد الاستئجار لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات.
 - ٢- يجوز للجهة الحكومية -بعد موافقة الهيئة- تمديد العقد قبل نهاية مدته، لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات دون شرط موافقة المؤجر بزيادة على الأجرة المتفق عليها في العقد، على النحو الآتي:
 - أ. ألا تزيد على (٥%) من الأجرة إذا كان التمديد لمدة (سنة واحدة).
 - ب. ألا تزيد على (١٠%) من الأجرة إذا كان التمديد لأكثر من سنة.
 - ٣- يجوز -بعد موافقة الهيئة- أن تصل مدة عقود استئجار العقار إلى (خمس وعشرين) سنة إذا أنشئ وفق شروط ومواصفات مسبقة يتفق عليها مع المؤجر.
 - ٤- يجوز -بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة- أن تصل مدة عقود استئجار العقار إلى (خمسین) سنة إذا أنشئ -بموجب عقد استثمار- على أرض مملوكة لعقارات الدولة.
 - ٥- تحدد اللائحة الإجراءات والمعايير الخاصة بمدد عقود الاستئجار.
- ### المادة الثانية عشرة:

يرم رئيس الجهة الحكومية عقد الاستئجار، بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها في النظام، وفقاً لما يحدده عقد الإيجار الموحد المعتمد من الهيئة.

إنهاء عقد الاستئجار وإخلاء العقار

المادة الثالثة عشرة:

- ١- تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر عن رغبتها في عدم تمديد عقد الاستئجار بخطاب على عنوانه المسجل في العقد ما لم يقر بعلمه بالرغبة بعدم التمديد.

٢- يجوز للجهة المستأجرة إنهاء العقد وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد، إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء أو كان في المكان خطورة.

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 عند إخلائه بمحضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي -إن وجدت-، ويوقع المحضر ممثل من 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 ويوقع عليه.

المادة السادسة عشرة:

يبلغ المؤجر بالحضور لتسلم العقار عند إخلائه أو في نهاية عقد الاستئجار بكتاب يرسل على عنوانه المسجل في العقد، يحدد فيه موعد التسلم خلال مدة لا تقل عن (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إرساله، ما لم يقر بالعلم بموعد التسلم. فإذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد يقوم ممثل الجهة الحكومية المستأجرة -بالاشتراك مع مندوب الإمارة أو المحافظة أو المركز- بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (الخامسة عشرة) من النظام وتسليم مفاتيح العقار إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز. وبهذا تعد مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة منتهية، فلا تدفع أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ، ولا تسأل عن أي ضرر يصيب العقار لم يسجل في المحضر.

المادة السابعة عشرة:

تكوّن الجهة الحكومية المستأجرة لجنةً من ثلاثة من موظفيها؛ لحصر الأضرار المشار إليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام، وتقدير مقدار التعويض، وتحرير محضر مفصل بذلك، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخلاء العقار. فإذا كان مقدار التعويض لا يتجاوز (٢٥%) من الأجرة السنوية أو مبلغ مئة ألف ريال أيهما أقل، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من النظام. وإذا زاد مقدار التعويض على هذا الحد، تكوّن لجنة من الهيئة والجهة الحكومية المستأجرة؛ لتقدير مقدار التعويض وتحرر محضراً بذلك. وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على (ستين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار، على أن تراعي اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له.

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 له حق في التعويض.

المادة التاسعة عشرة:

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بمقدار التعويض بخطاب على عنوانه المسجل في عقد الاستئجار خلال مدة لا تتجاوز (خمس عشرة) يوماً من تاريخ تقدير التعويض. فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم رئيس الجهة الحكومية باعتماد صرفه. وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بمقدار التعويض.

أحكام عامة

المادة العشرون:

يحق للجهة الحكومية تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر خلال فترة الاستئجار بعد إبلاغ المؤجر بها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الحادية والعشرون:

يكون استئجار الجهات الحكومية للعقار خارج المملكة وفقاً لضوابط تصدرها الهيئة؛ بالتنسيق مع وزارة الخارجية.

المادة الثانية والعشرون:

- ١ - على الجهة الحكومية اتخاذ ما يلزم للمحافظة على العقار المستأجر خلال فترة استئجاره.
- ٢ - تكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له وفقاً لأحكام عقد الاستئجار الموحد.
- ٣ - يجوز أن يتحمل المؤجر إجراءات الصيانة العادية اللازمة للعقار، وفقاً لما يتم الاتفاق عليه.

المادة الثالثة والعشرون:

دون إخلال بحكم المادة (الرابعة والعشرين) من النظام، إذا نشأ عن تطبيق أحكام النظام نزاع بين المؤجر والجهة الحكومية المستأجرة، فيجب التقدم إلى الهيئة بطلب تسويته ودياً - قبل اللجوء إلى المحكمة الإدارية-، وعلى الهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسويته خلال (٦٠) يوماً من تاريخ تقديم الطلب. وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الرابعة والعشرون:

تختص المحكمة الإدارية بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام النظام.

المادة الخامسة والعشرون:

تقدم الجهة الحكومية المستأجرة لعقار -أو أكثر- تقريراً سنوياً إلى الهيئة عن حالة العقارات المستأجرة، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة والعشرون:

تجري هيئة الرقابة ومكافحة الفساد تفتيشاً دورياً على العقارات المستأجرة من الجهات الحكومية، للتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها، وملاءمتها لحاجة العمل.

المادة السابعة والعشرون:

إذا ظهرت حاجة جهة حكومية إلى استثناء من أحكام النظام، فترفع إلى رئيس مجلس الوزراء لتكوين لجنة من رئيس مجلس إدارة الهيئة، ورئيس الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار؛ لدراسة الموضوع، مع تحديد محل الاستثناء ومسوغاته والرفع بما تراه اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء؛ للتوجيه بما يراه.

المادة الثامنة والعشرون:

يحق للجهة الحكومية الاستئجار بنظام الإيجار التمويلي بعد موافقة الهيئة، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

أحكام ختامية

المادة التاسعة والعشرون:

- يصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة اللائحة، وعقد الاستئجار الموحد، خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشر النظام، مع مراعاة أن يشتمل عقد الاستئجار الموحد على ما يلي:
- ١ - الأحكام المتعلقة بجواز تأجير العقار المستأجر للغير من الباطن، أو استفادة جهة حكومية أخرى منه.
 - ٢ - الأحكام المتعلقة بالتشغيل والصيانة والنظافة والحراسات الأمنية إن وجدت ونحو ذلك.



المادة الثلاثون:

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

المادة الحادية والثلاثون:

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