

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه*



* صدر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/٦١ والتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ
وبقرار مجلس الوزراء ذي الرقم ٢٣٤ والتاريخ ١٤/١٠/١٤٢٧هـ
وبتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣/ت/٢٩٨٤ والتاريخ ١٧/٩/
١٤٢٧هـ.

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

يجوز أن يزيد ما تدفعه الجهة الحكومية نظير الإجارة أو سواها على بدل السكن النقدي للمستفيد وقت الاستئجار أو التجديد .

المادة الثالثة:

يشترط في العقار المستأجر الآتي :
أ - أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بصك شرعي ، ويستثنى من ذلك العقار في المحافظات والمراكز إذا تعذر العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي .

ب - ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة .

ج - أن يلتزم المؤجر بترميم وإصلاح

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 تميز الاستئجار ، وإذا كان الغرض من الاستئجار إسكان منسوبين تتطلب الأنظمة إسكانهم ، فلا

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

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 يقدّم المؤجر بإصلاح عيوب الإنشاء خلال مدة معقولة من تاريخ إشعاره بخطاب رسمي، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حساب المؤجر وحسمها من الأجرة، وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له.

المادة الخامسة:

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

المادة السادسة:

إذا كانت إجازة العقار - الذي

العيوب على حساب المؤجر وحسمها 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 صحيفتين يوميتين مرتين على الأقل خلال خمسة

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

تقترحه 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 اعتماداً قرار الاستئجار بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام وإبرام عقد الإجارة، وإذا كانت الإجارة المطلوبة للعقار المقترح 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.

على تجديده تلقائياً بعد نهاية مدته، 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 مدته الأولى لمدة لا تزيد على (ثلاث) 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 المباني إلى اثني عشر عاماً، إذا كان العقار المراد استئجاره ينشأ وفق شروط ومواصفات مسبقة يتفق عليها الطرفان (المؤجر والمستأجر).

مدة الإجارة

المادة السابعة:

أ - يكون عقد الإجارة لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، وينص في العقد

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

إنهاء العقد وإخلاء العقار

المادة الثامنة:

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر عن رغبتها في عدم تجديد العقد أو تمديده 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:

أ - اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة، مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات، أو إلغاؤها أو الاستبدال بمكانها 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 المبنى عند إخلائه

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

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

المادة الحادية عشرة:

المادة الثانية عشرة:

تكوّن 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 ثلاثين يوماً من تايخ إخلاء العقار، فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (٢٥٪) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أيهما

يبلغ المؤجر بالحضور لتسلم المبنى عند إخلائه أو في نهاية العقد بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة يحدد فيه موعد التسلم خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إرساله ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بموعد التسلم، فإذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد يقوم ممثل الجهة المستأجرة - بالاشتراك مع

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

أقل ، تدفع الجهة المستأجرة التعويض قيمتها ، فليس له حق في التعويض .

المادة الرابعة عشرة:

للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من هذا النظام ، وإذا زادت القيمة المقدرة عن هذا الحد ، تكوّن 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 معاينتها له .

المادة الثالثة عشر:

إذا قام المالك بترميم أو تعديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة (الثانية عشرة) من هذا النظام - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير

تبلغ 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:

أ - تكون إجراءات العقار المراد استئجاره بمائتي ألف ريال فأقل عن

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

طريق الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار .
جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا النظام .

المادة السابعة عشرة:

ب - تكون إجراءات العقار لما زاد على مائتي ألف ريال عن طريق لجنة من الجهة الراغبة في الاستئجار ومندوبين من وزارة المالية لتقدير الأرض والمباني والمحتويات إن وجدت ، وتحتسب الأجرة بحسب النسب الآتية :

المادة الثامنة عشرة:

١ - (١٢٪) للمدارس والمراكز الأمنية والمستشفيات والمراكز الصحية .
٢ - (١٠٪) لما عدا ذلك من الإدارات الحكومية الأخرى .
٣ - إذا كان عرض المالك أقل من قيمة هذه النسب فيؤخذ به .

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 .

المادة السادسة عشرة:

يختص ديوان المظالم بالفصل في