

نسخة محدثة بتاريخ ١/١٢/١٤٤٥ هـ



الجمعية العلمية القضائية السعودية

نظام استعجال الدولة للعقار والأحتة التنفيذية

مؤيد الفهاري

اعتنى به

أحمد بن عبد الله الجوعي

القاضي بديوان المظالم

يمكنكم الضغط هنا للحصول على آخر تحديث

حفظ الحقوق

لاستفادة أفضل من الميزات التفاعلية في هذا الملف وفهارسه

يمكن تحميل برنامج أدوبي ريدر

Adobe Reader



من الروابط التالية



مقدمة الجمعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه،
وبعد:

فتهدف الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) دوماً إلى المشاركة الفاعلة في الجهود المبذولة لتطوير القضاء وما يتصل به من الجوانب العلمية والعملية، وتقديم البحوث والدراسات التي تُجَلِّي تميّز القضاء الإسلامي وأصوله وقواعده وتطبيقاته، وإبراز جوانب العدالة فيه، والإجابة عما يثار حوله من شبهات، وتسعى إلى التنسيق بين المتخصصين - من القضاة والمحامين والباحثين في الشؤون العلمية القضائية-، ومد الجسور بينهم وبين الجهات العلمية والإعلامية ونحوها.

وتشرف الجمعية -ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها- أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من نظام استئجار الدولة للعقار ولائحته التنفيذية مع الفهارس، وترجو أن تكون مساندة للجميع من خلال الاستفادة منها وما تحويه من مزايا عديدة؛ كالارتباطات بين المواد المترابطة عبر الضغط عليها والانتقال بينها بكل سهولة، إضافةً إلى كون هذه النسخة ستُحدَّث باستمرار -إن شاء الله-، وستكون مواكبةً لأي تحديث يطرأ على هذا النظام.

ولا يفوتنا بهذه المناسبة شكر من اعتنى بهذا الملف وفهرسته وتقديمه إلى الجمعية لإخراجه ونشره؛ وهو فضيلة الشيخ / أحمد بن عبد الله الجوعي - القاضي بديوان المظالم - وفقه الله -.

والجمعية ترحب بالتعاون مع جميع الجهات والأفراد المتخصصين الراغبين بتقديم الدراسات والمشاريع القضائية والنظامية، وتستعد لذلك بكافة الخدمات والإمكانات المتميزة - بإذن الله وتيسيره -.

مركز قضاء للبحوث والدراسات

m@qadha.org.sa



الجمعية العلمية القضائية السعودية
مركز قضاء للبحوث والدراسات

مركز قضاء للبحوث والدراسات



qadha.org.sa/ar/books



m@qadha.org.sa



966538999887



@qdha



/qadha_ksa



/qadha.ksa



مقدمة المعتني

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين؛ أما بعد:

فإن عقود استئجار الجهات الإدارية للعقار محكومةً بنظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/١٣٦) والتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣هـ، وقد تضمن هذا النظام إحدى وثلاثين مادةً، وأحال في كثيرٍ من مواده وفي تفصيل الأحكام التي اشتملت عليها إلى لائحته التنفيذية التي صدرت بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ذي الرقم (ق/٢/١٦/٢٠٢٢) والتاريخ ٤/٦/١٤٤٤هـ، وقد جاءت نصوص اللائحة بأكثر من ضعف نصوص النظام؛ إذ بلغت ثمانين مادةً، متضمنةً قدرًا كبيرًا من الأحكام التفصيلية والإجراءات والضوابط والشروط، يضطر معها المعنيُّ بالنظام ولائحته والناظرُ فيهما إلى كثرة التردد بين نصوص النظام واللائحة، وبين نصوص النظام نفسه ونصوص اللائحة ذاتها، بما قد يشتم عليه انتباهه؛ من أجل ذلك رأيتُ أن من الحسنِ تقريبَ نصوص النظام ولائحته وجمعها في محلٍّ واحدٍ يسهلُ على المعني بها الوقوفَ أحكامهما ويركزُ انتباهه عند النظر فيهما؛ وقد عملتُ على ذلك على وفق الآتي:

أولاً: وضع مواد اللائحة تحت مواد النظام المتعلقة بها.

ثانياً: الربطُ بين النصوص النظامية واللائحية المتعلقة ببعضٍ والمحيطة إلى بعضٍ بالارتباطات التشريعية والإشارات المرجعية^(١).

ثالثاً: وضع ارتباطاتٍ تشعبيةٍ تنقلُ القارئ إلى الأنظمة واللوائح ذات العلاقة التي أشارت إليها نصوص النظام ولائحته، وإلى القرارات والضوابط الخاصة التي أحالا عليها.

رابعاً: ضبطُ النصوص وإعرابها بما يقربُ فهمها ويربطُ بين جملها.

(١) وقد استعملت في الإحالات الرموز الآتية: (ف، م، ل، ن)؛ فحرفُ الفاء يشير إلى (الفقرة)، والميم إلى (المادة)، واللام إلى (اللائحة)، والنون إلى (النظام). فمثلُ هذا (ف٢م١٢ل) يعني: الفقرة الثانية من المادة الثانية عشرة من اللائحة. وهكذا.

خامسًا: وضع فهرسٍ موضوعيٍ يسهل على القارئ الوقوف على المسائل التي حوaha النظام ولائحته.

وبعد فليس بخافٍ على القارئ أن مثل هذا العمل قد يقع فيه شيءٌ من السقط والغلط؛ ومن ثم فهو غير مغنٍ له عن الرجوع إلى النسخ الأصلية من النظام واللائحة، خاصة إن وقف منه على ما قد يشكّل عليه.

أحمدُ بن عبد الله الجوعي

١٤٤٥/٨/٢٤ هـ

سجل إصدار النظام ولائحته

النوع	أداة الإصدار أو التعديل
أولاً: النظام:	
إصدار النظام	المرسوم الملكي رقم (م/١٣٦) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣ هـ قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٠) وتاريخ ٢٧/١٢/١٤٤٣ هـ
ثانياً: اللائحة:	
إصدار اللائحة التنفيذية	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (ق/٢/١٦/٢٠٢٢) وتاريخ ٤/٦/١٤٤٤ هـ

مراسيم وقرارات الإصدار:

١. المرسوم الملكي رقم (م/١٣٦) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣ هـ.
٢. قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٠) وتاريخ ٢٧/١٢/١٤٤٣ هـ.
٣. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (ق/٢/١٦/٢٠٢٢) وتاريخ ٤/٦/١٤٤٤ هـ.

ديباجة النظام

المرسوم الملكي رقم (م/١٣٦) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣هـ

بعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

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

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

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

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

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

رسمنا بما هو آت:

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

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

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٠) وتاريخ ٢٧ / ١٢ / ١٤٤٣ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٤٣٢٨٢ وتاريخ ١٣ / ٧ / ١٤٤٣ هـ،
المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم ٥٨٩٩
وتاريخ ١٢ / ٦ / ١٤٤٢ هـ، 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 ١٨ / ٩ / ١٤٢٧ هـ.

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

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

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

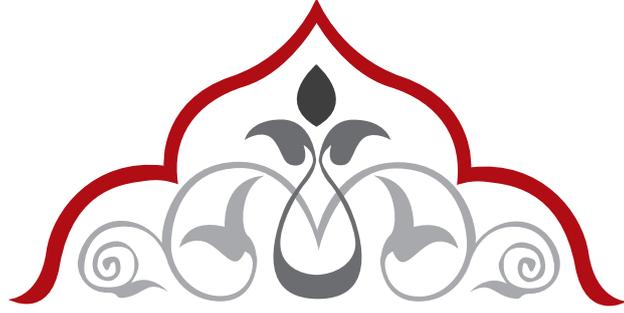
يقرر ما يلي:

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

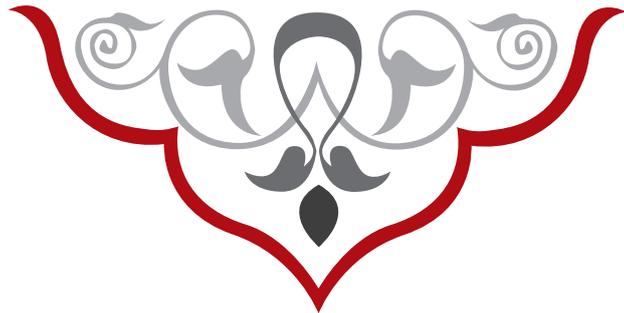
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

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 تمديدتها أو تجديدها، أو تعديلها، أو إنهاؤها،
أو فسخها، وفقاً للنظام المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار.

رئيس مجلس الوزراء



التعريفات



التعريفات

المادة الأولى:

فامال

يُقصدُ بالألفاظِ والعباراتِ الآتية - أيما وردت في هذا النظام - المعاني المبينةُ أمامَ كلِّ منها، ما لم يقتضِ السياقُ غيرَ ذلك:

النظام: نظامُ استئجارِ الدولة للعقار.

اللائحة: اللائحةُ التنفيذيةُ للنظام.

الهيئة: الهيئةُ العامةُ لعقاراتِ الدولة.

المجلس: مجلسُ إدارةِ الهيئة.

الجهات الحكومية: الوزاراتُ والهيئاتُ والمؤسساتُ العامةُ وما في حكمها.

المؤجر: مالكُ العقارِ أو من يملكُ حقَّ تأجيرِهِ نظامًا.

رئيس الجهة الحكومية: المسؤولُ الأولُ فيها.

البوابة: البوابةُ الإلكترونيةُ المعتمدةُ من الهيئةُ لعملياتِ استئجارِ الجهاتِ الحكومية للعقار.

عقد الاستئجار الموحد: نموذجُ عقدِ الاستئجارِ الموحدِ المعتمدِ من الهيئة.

اللائحة

المادة الأولى:

فامال ١٢

١. يكونُ للألفاظِ والعباراتِ الواردةِ في هذه اللائحةِ المعاني المبينةُ أمامَ كلِّ منها في (المادة الأولى) من نظام

استئجارِ الدولة للعقار الصادرِ بالمرسومِ الملكي رقم (م/١٣٦) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣هـ.

٢. يُقصدُ بالألفاظِ والعباراتِ الآتية أيما وردت في هذه اللائحةِ المعاني المبينةُ أمامَ كلِّ منها ما لم يقتضِ

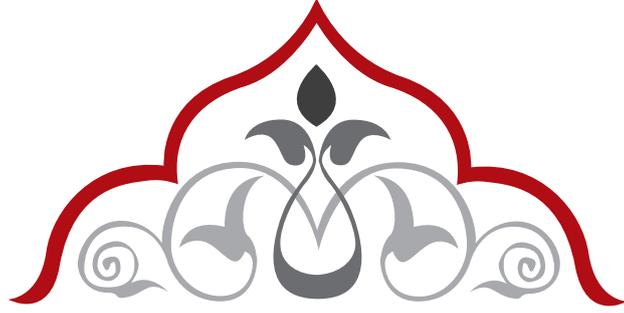
السياقُ غيرَ ذلك:

المنافسة: المنافسة العامة التي تدعو من خلالها الهيئة مؤجري العقارات المحتملين إلى تقديم عروضهم فيما يخص إعلانات طلب الاستئجار.

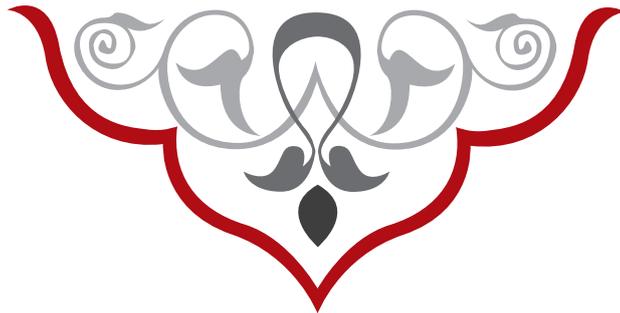
العقد: عقد الاستئجار المبرم بين الجهة الحكومية والمؤجر وفق نموذج عقد الاستئجار الموحد المعتمد من الهيئة.

منسوبو الجهة: من يعمل لدى الجهة الحكومية أو يقدم خدمة لها بصورة دائمة أو مؤقتة وتستدعي تخصيص مساحة له في العقار المراد استئجاره.

ف ١٢م ١٢



أهداف النظام

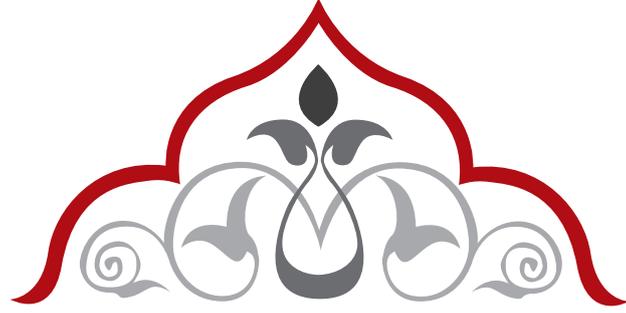


أهداف النظام

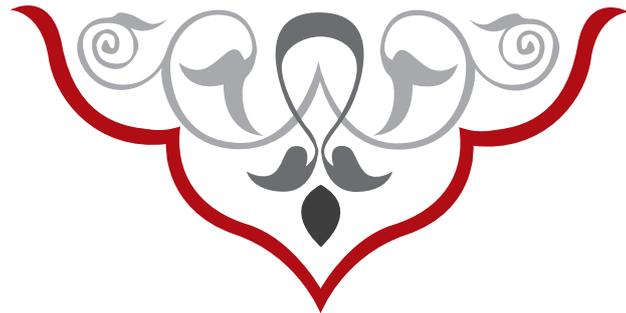
المادة الثانية:

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.



خطة الاستئجار



خطة الاستئجار

المادة الثالثة:

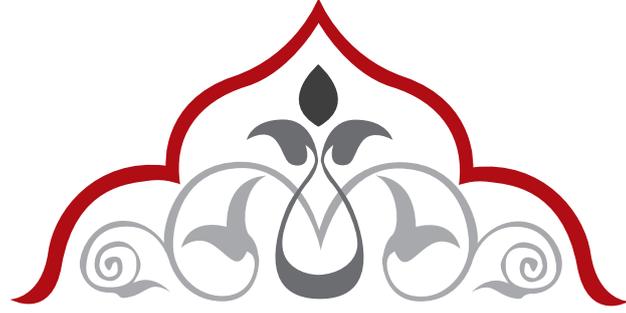
ف ٢١م

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.

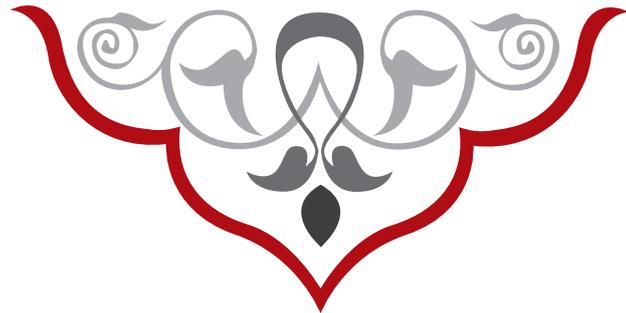
اللائحة

المادة الثانية:

١. يجب أن تضع الجهة الحكومية الخطة السنوية المشار إليها في (المادة الثالثة) من النظام وفق نموذج الخطة المعتمد من الهيئة، على أن تتضمن الخطة البيانات الآتية:
 - أ. المنطقة أو المدينة أو المحافظة المراد الاستئجار بها.
 - ب. نوع العقار المراد استئجاره.
 - ج. الغرض من الاستئجار.
 - د. معلومات منسوبي الجهة، كأعدادهم ومستوياتهم والهيكل الوظيفي.
 - هـ. أي بيانات أخرى تطلبها الجهة.
٢. تنشر الجهة الحكومية خطتها السنوية على موقعها الإلكتروني والبوابة خلال الربع الأول من كل سنة مالية، ويتعين عليها تحديث بيانات الخطة السنوية دورياً خلال السنة المالية بما يوضح عمليات الاستئجار المنجزة من قبل الجهة الحكومية وفقاً لخطةها السنوية.
٣. يُستثنى من نشر الخطة السنوية لعمليات الاستئجار الجهات الحكومية الصادر بشأنها أوامر أو قرارات أو توجيهات تقضي بسريّة عمليات استئجارها.



شروط الاستئجار



شروط الاستئجار

المادة الرابعة:

ف ٢م ٥٢ل

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

١. ألا يكون لدى الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار عقارٌ غيرٌ مستغلٍ يلبي

احتياجاتها. ف ٩م ١٧ل

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

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

العقار. ف ٩م ١٧ل، م ٥ل

ف ٩م ١٧ل

٤. أي ضابطٍ آخر يقره المجلس.

اللائحة

المادة الرابعة:

تزوّد الجهة الحكومية الهيئة بما يثبت توفر الاعتماد المالي اللازم لاستئجار العقار واستغلاله.

المادة الخامسة:

يُقصدُ باستغلال العقار الوارد في الفقرة (٣) من (المادة الرابعة) من النظام قدرة الجهة الحكومية على الانتفاع بالعقار من تأهيل العقار وتأثيثه وتجهيزه ونحو ذلك.

المادة الخامسة:

م ٦ل، ف ٤م ٢٤ل

لا يعدُّ إسكانٌ منسوبي الجهة الحكومية من الحاجات التي تميز لها الاستئجار، فيما عدا الجهات الحكومية التي تنصُّ أنظمتها على إسكانٍ 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.

اللائحة

المادة السادسة:

على الجهة الحكومية عند تقديم طلب الاستئجار لمنسوبيها أن تزود الهيئة بما يثبت استيفاء متطلبات (المادة الخامسة) من النظام.

المادة السادسة:

ف ١م ٢٨ل، ف ٢م ٧٤ل، ف ٢م ٥٢ل

يشترط في العقار المراد استئجاره الآتي:

١. أن يكون خالياً من العيوب الإنشائية.
٢. أن تتوافر فيه اشتراطات التراخيص اللازمة من الجهات المختصة. م ٣٨ل
٣. أن تتناسب مساحته مع حاجة الجهة الحكومية.
٤. أن يكون مؤمناً عليه - إذا كان ذلك متاحاً - من قبل المؤجر، وفقاً للأنظمة ذات العلاقة^(١).
٥. ألا تكون على العقار مخالفة من أي جهة مختصة، أو يكون محل نزاع. م ١١ل
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. ف ١م ١٢ل، ف ٢م ١١ل
٧. ألا يكون العقار عائداً لشخص من الأشخاص المحظور التعامل معهم نظاماً وفقاً لما تحدده اللائحة.

(١) من الأنظمة ذات العلاقة: (نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني) الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٣٢) والتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ، و(لائحته التنفيذية) الصادرة بقرار وزير المالية ذي الرقم (٥٩٦/١) والتاريخ ١٤٢٥/٣/١هـ.

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

اللائحة

المادة السابعة:

لغرض تطبيق أحكام النظام واللائحة، يُقصد بالعيوب الإنشائية أي خلل في الأعمال الإنشائية أو عناصرها الوقائية يُضعف من قوة المبنى وثباته واستقراره، أو أي عيب يرجع إلى أخطاء أو أعطال أو قصور في التصميم أو المواد أو الإنشاء.

المادة الثامنة:

يجب أن يستوفي العقار المراد استئجاره كل المتطلبات النظامية والتراخيص اللازمة للانتفاع بالعقار واستغلاله، بما في ذلك متطلبات الأمن والسلامة والوقاية والحماية من الحريق وأي متطلبات أخرى تحددها الهيئة.

المادة التاسعة:

يراعى عند تقدير الهيئة تناسب مساحة العقار المراد استئجاره مع حاجة الجهة الحكومية عدد منسوبي الجهة الحكومية ومستوياتهم الوظيفية والغرض من الاستئجار وطبيعة نشاط الجهة الحكومية وأي عامل آخر يؤثر في استغلال العقار.

المادة العاشرة:

تحدد الهيئة بالتنسيق مع الجهات المختصة ضوابط تأمين العقار المراد استئجاره وفقاً للأنظمة ذات العلاقة وتنشرها على البوابة، على أن يراعى فيها نوع العقار والغرض من استخدامه.

المادة الحادية عشرة:

يُقصد بالمخالفة الواردة في الفقرة (٥) من (المادة السادسة) من النظام المخالفات الصادرة عن أي جهة مختصة، والتي تكون قائمة أثناء التقدم بعروض تأجير العقار ومن شأنها التأثير في استغلال العقار تأثيراً مباشراً أو غير مباشر، كما يُقصد بالنزاع الوارد في ذات الفقرة النزاعات القضائية القائمة التي تؤثر في ملكية العقار أو إجراءات الاستئجار.

المادة الثانية عشرة:

١. استثناءً من حكم (المادة الأولى) من هذه اللائحة، يُقصدُ بمنسوبي الهيئة أو الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار الواردة في الفقرة (٦) من (المادة السادسة) الموظفون أو العاملون بصفة دائمة لدى الهيئة أو الجهة الحكومية دون غيرهم.

٢. يُقصدُ بدرجات القرابة الواردة في الفقرة (٦) من (المادة السادسة) من النظام الآتي:

أ. الدرجة الأولى: الآباء والأمهات والأجداد والجدات وإن علوا.

ب. الدرجة الثانية: الأولاد وأولادهم وإن نزلوا.

ج. الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات الأشقاء أو لأبٍ أو لأمٍّ وأولادهم.

المادة الثالثة عشرة:

١. يُعدُّ تعارضاً للمصالح وجودُ مصلحةٍ خاصةٍ للموظفٍ مباشرةً أو غير مباشرةٍ تتعارض مع مصالح الجهة الحكومية إذ تؤثر المصلحة الخاصة في قدرة الموظف على أداء واجباته ومسؤولياته الوظيفية والمهنية بموضوعية ونزاهة وحياد.

٢. على الجهة الحكومية اتخاذ جميع الإجراءات والتدابير اللازمة لمنع أيّ تعارضٍ في المصالح قد يؤثر أو ينشأ في أيّ مرحلة من مراحل إجراءات الاستئجار التي تقوم بها.

٣. على الجهة الحكومية والهيئة استبعاد أيّ موظفٍ تتعارض مصالحه مع مصالحها من المشاركة في أيّ من إجراءات الاستئجار إذا تأكد لها أنّ تعارض المصالح لا يمكن معالجته بفاعلية من خلال تدابير وإجراءات وقائية أخرى.

٤. يلتزم الموظف في الجهة الحكومية أو الهيئة بالآتي:

أ. أن يتجنب بكلّ وسيلةٍ ممكنةٍ تعارض مصالحه الخاصة مع أيّ من مصالح الجهة الحكومية.

ب. أن يفصح كتابةً لرئيسه المباشر فور علمه عن أيّ تعارضٍ بين مصالحه الخاصة ومصالح الجهة الحكومية، وأن يقدم مصلحة الجهة الحكومية على أيّ مصلحة خاصة.

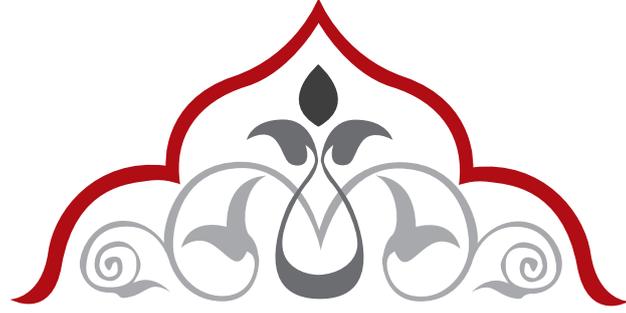
ج. ألا يباشر أيّ من إجراءات الاستئجار التي قد تؤدي إلى تحقيق مصلحة خاصة له مباشرةً أو غير مباشرةً أو يحاول التأثير فيها.

د. ألا يشارك في التصويت على أيّ قرارٍ متعلق بأيّ من إجراءات استئجار الجهة الحكومية إذا كان له في عملية الاستئجار أيّ مصلحة خاصة مباشرةً أو غير مباشرةً قد تؤدي إلى تعارض مصالح.

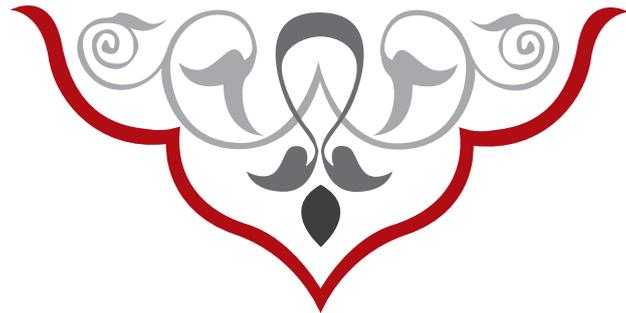
المادة الرابعة عشرة:

يُعدُّ من الأشخاص المحظور التعامل معهم ما يأتي:

١. من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم، بما في ذلك من صدر بمنع التعامل معهم حكم قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً حتى تنتهي مدة المنع.
٢. المفلسون أو من ثبت إعسارهم أو من صدر بحقهم أمرٌ بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
٣. الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون الذي صدر بحقهم قرارٌ بافتتاح إجراءات التصفية أو التصفية الإدارية أو التصفية لصغار المدينين.



إجراءات الاستئجار



إجراءات الاستئجار

المادة السابعة:

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

اللائحة

المادة الثالثة:

تلتزم الجهة الحكومية عند التقدم بطلب استئجار عقارٍ بالتقيّد بخطتها السنوية، ويستثنى من ذلك الحالات الآتية:

١. إذا أنشئت الجهة الحكومية بعد بداية السنة المالية.
٢. إذا طرأت على الجهة الحكومية ظروف لم تكن متوقعةً عند إعداد الخطة ونشرها، وذلك بعد موافقة الهيئة.

المادة الخامسة عشرة:

١. يجب أن تتوفر في البوابة أعلى درجات السريّة والخصوصية والأمان وسلامة المعلومات مع ضمان سلامة الإجراءات.

٢. يجب أن توفر البوابة إمكانية تنفيذ جميع الإجراءات المتعلقة بعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار، بما في ذلك:

- أ. تسجيل معلومات العقارات المتاحة للاستئجار من قبل المؤجر في قاعدة بيانات البوابة وإدارة بياناتها.
- ب. الإعلان على البوابة وتقديم طلبات عروض الأسعار.
- ج. استلام استفسارات المتنافسين وتظلماتهم والرد عليها.
- د. تعديل وثائق المنافسة.
- هـ. استلام العروض وفحصها.
- و. تأجيل فتح العروض وتمديد تلقيها.
- ز. تمديد سريان العروض.
- ح. الإشعار بالترسية.

ط. استكمال إجراءات المنافسة.

ي. إلغاء المنافسة.

ك. إبلاغ المنافسين بأي إجراء يتعلق بعملية الاستئجار.

ل. الإجراءات التعاقدية المرتبطة بعقد الاستئجار.

٣. يخصص في البوابة سجل لكل جهة حكومية تدون فيه جميع المعلومات والبيانات والإجراءات المتعلقة بطلب الاستئجار، وما أبرمته من عقود استئجار، كما يجب أن تتضمن البوابة سجلات بعمليات المستخدمين وبيانات مؤجري العقارات على الجهات الحكومية ومعلوماتهم.

٤. تتولى الهيئة الرد على الاستفسارات والأسئلة المتعلقة باستخدام البوابة فيما يخص الجانب النظامي والتقني، وذلك بتوفير قناة اتصال مع الجهات المستفيدة المستخدمة للبوابة، بما يتوافق مع أحكام النظام واللائحة.

٥. توفر البوابة التقارير اللازمة لأصحاب الصلاحيات والجهات الرقابية المكلفة بمراقبة ومراجعة عمليات استئجار الدولة للعقار وإخلائه وتنفيذ العقود، كما توفر إحصائيات وبيانات عن طلبات وعروض الاستئجار.

٦. تصدر الهيئة قواعد وإجراءات استخدام البوابة وتنشرها على البوابة.

المادة السادسة عشرة:

إذا لحق بالبوابة أعطال تقنية تمنع المستخدمين من استخدامها لمدة تزيد على ثلاثة أيام متصلة، فيجب على الجهات الحكومية الراغبة في الاستئجار تقديم طلب بذلك إلى الهيئة وفقاً لما توضحه قواعد وإجراءات البوابة عن طريقة تقديم طلبات الاستئجار عند تعطل البوابة. وعند حدوث عطل تقني في البوابة يمنع المستخدمين من استخدامها، يمدد الإجراء المتعدّد تنفيذه لمدة تماثل مدة العطل، فإذا استمر العطل لمدة تزيد على المدة المشار إليها في هذه الفقرة جاز اتخاذ الإجراء ورقياً، على أن يرفع المستفيد ما نُفذ من أعمال عبر البوابة فور زوال العطل.

المادة السابعة عشرة:

تضع الهيئة نموذج تقديم طلب استئجار على البوابة، على أن يشمل - على سبيل المثال لا الحصر - ما يأتي:

١. الغرض من الاستئجار.

٢. المنطقة أو المدينة أو المحافظة أو المركز المراد الاستئجار به.

٣. نوع العقار المراد استئجاره.

٤. المساحة التقريبية.

٥. المرافق المطلوب توفرها في العقار.

٦. عدد منسوبي الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار المتوقع شغلهم العقار المراد استئجاره.

٧. تحديد طبيعة نشاط الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار لتقدير العدد المتوقع لزوار الجهة.

٨. بياناً بالعقارات التي تقع تحت تصرف الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار، وتحديد نوع استغلالها وكفاءتها وفق المعايير التي تضعها الهيئة.

٩. تقديم الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار ما يثبت استيفاءها الضوابط الواردة في الفقرتين (١) و(٣) من (المادة الرابعة) من النظام، بالإضافة إلى أي ضابط آخر يقره المجلس بناءً على الفقرة (٤) من ذات المادة.

المادة الثامنة عشرة:

١. يتعين على الجهة الحكومية عند التقدم بطلب استئجار عقار تزويد الهيئة بجميع المستندات والمعلومات الداعمة لطلب الاستئجار بحسب ما تحدده الهيئة على البوابة، بالإضافة إلى تعبئة نموذج طلب الاستئجار الذي تعتمده الهيئة.

٢. يُشترط لتقديم طلب الجهة الحكومية لاستئجار عقار أن يكون مقدم الطلب مفوضاً من رئيس الجهة الحكومية أو من يفوضه.

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 - وفقاً لأحكام النظام - خلال (خمسة عشر) يوماً من تلقيها طلب تلك الجهة. وتبين اللائحة متطلبات الإعلان وطريقته.

٣. تكون 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.

اللائحة

المادة التاسعة عشرة:

١. يراعى عند دراسة أسعار السوق ما يأتي:
 - أ. الأسعار السائدة في السوق.
 - ب. الأسعار التي سبق التعامل بها.
 - ج. المرجعيات السعرية المعتمدة داخلياً وخارجياً.
 - د. أي معيار آخر تقره الهيئة.
٢. يجب أن تشتمل نتائج الدراسة على تحديد حد أعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار.
٣. تحافظ الهيئة وموظفوها وجميع من شارك في الدراسة أو اطلع عليها على سرية نتائج الدراسة.

المادة الرابعة والعشرون:

١. تعلن الهيئة عن رغبة الجهة الحكومية في استئجار عقار عبر البوابة، ويجب ألا تقل المدة من تاريخ نشر الإعلان على البوابة وحتى الموعد النهائي لتقديم العروض عن الآتي:
 - أ. ثلاثين يوماً لعقود الاستئجار التي لا تزيد مدتها على خمس سنوات. ف٣١م٣ل
 - ب. ستين يوماً لعقود الاستئجار المشار إليها في الفقرة (٢) من (المادة العاشرة) من النظام.
 - ج. يحدد المجلس مدة الإعلان عن عقود الاستئجار المشار إليها في الفقرة (٣) من (المادة العاشرة) من النظام.
٢. يجب أن يتضمن الإعلان ما يأتي:
 - أ. اسم الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار.
 - ب. الغرض من الاستئجار.
 - ج. المنطقة أو المدينة أو المحافظة المركز المراد الاستئجار به.
 - د. نوع العقار المراد استئجاره والمرافق المطلوب توفرها فيه ومستوى التجهيزات والتشطيبات المطلوبة.

هـ. حدود المساحة المطلوبة.

و. مدة الاستئجار المتوقعة.

ز. وثائق المنافسة.

٣. يجب أن يتضمن الإعلان مواصفات عامة وغير محددة لا تنطبق على عقار بعينه.

٤. يقتصر الإعلان على العقارات المراد استئجارها، ولا يشمل الخدمات المساندة الأخرى كالتأثيث والصيانة والتشغيل والحراسات الأمنية إلا إذا كان الغرض من الاستئجار إسكان منسوبي الجهات الحكومية التي تنص أنظمتها على إسكانهم، مع مراعاة أحكام (المادة الخامسة) من النظام.

المادة الخامسة والعشرون:

١. يجب أن تتضمن وثائق المنافسة التفاصيل الكاملة لعملية الاستئجار، ومن ذلك الآتي:

أ. تعليمات المنافسة وشروطها، بما في ذلك مواعيد وأماكن فتح العروض وفحصها.

ب. شروط ومواصفات العقار المراد استئجاره.

ج. معايير تقييم العروض ونسبها.

د. نص العقد المزمع إبرامه وشروطه وأحكامه، بما في ذلك طرق الدفع وآلياته.

هـ. أي معلومات أخرى ترى الهيئة مناسبتها بحسب طبيعة العقار المراد استئجاره.

٢. تضع الهيئة نماذج ووثائق المنافسة ونماذج تقييم أداء المتنافسين وأي وثيقة أخرى تتطلبها طبيعة المنافسة.

المادة السادسة والعشرون:

تُحظر الهيئة أصحاب العقارات المسجلين في البوابة بالإعلان وتدعوهم لتقديم عروضهم.

المادة السابعة والعشرون:

دون الإخلال بأحكام (المادة الرابعة) من النظام، يجوز للجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار -بعد موافقة الهيئة- استئجار عقار يلبي احتياجها من جهة حكومية أخرى بالاتفاق المباشر وفق أحكام النظام.

المادة الثامنة والعشرون:

١. مع مراعاة أحكام (المادة السادسة) من النظام، وبالإضافة إلى ما يحدده الإعلان ووثائق المنافسة، يجب أن تتضمن العروض بحد أدنى ما يأتي:

أ. وثيقة تسجيل ملكية العقار، بالإضافة إلى سند حق الاستغلال إذا كان مقدّم العرض حائزاً حقّ استغلال العقار بما يسمح له بتأجيره.

ب. الاشتراطات والتراخيص اللازمة من الجهات المختصة بحسب طبيعة العقار.

ج. المخططات والرسومات الهندسية اللازمة.

د. تقريراً صادراً عن جهة معتمدة يثبت سلامة المبنى وأنظمته.

هـ. معلومات مقدم العرض بما في ذلك اسمه ورقم هويته أو سجله التجاري، بحسب الحال.

٢. يجب أن تكون الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة سارية عند فتح العروض.

ف٣٢م١

المادة التاسعة والعشرون:

١. تقدم العروض عبر البوابة في ملفين إلكترونيين مشفرين، أحدهما يتضمن العرض الفني والآخر العرض المالي.

٢. تقدم العروض في الموعد المحدد لقبولها، ولا يجوز قبول العروض التي تقدم خلاف ذلك.

٣. تكون مدة سريان العروض تسعين يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لفتحها.

٤. تقدم العروض باللغة العربية، ويمكن تقديمها كاملة أو أجزاء منها بلغة غير العربية بشرط تقديم ترجمة معتمدة للغة العربية.

المادة الثلاثون:

إذا أعلن عن المنافسة ولم يتقدم إلا عرض واحد خلال المدة المحددة للإعلان فتمدد مدة ماثلة، فإن لم يتقدم بنهاية المدة الإضافية عرض آخر إلا العرض السابق وكان ملاقياً لوثائق المنافسة وشروطها، فستكمل إجراءات الفحص والترسية بعد موافقة الهيئة إذا كان سعر العرض لا يزيد على السعر السائد في السوق.

المادة الحادية والثلاثون:

يكون تمديد تلقي العروض وتأجيل فتحها في الأحوال الآتية:

١. إذا اتضح عدم استكمال المدة النظامية لتلقي العروض المشار إليها في الفقرة (١) من المادة الرابعة والعشرين) من اللائحة، تُعلن الهيئة عن تمديد مدة تلقي العروض وتأجيل فتحها لاستكمال هذه المدة.

٢. إذا توفرت أسباب مقبولة لتمديد تلقي العروض، كما لو اكتشفت أخطاءً شكلية في وثائق المنافسة يمكن تصحيحها، أو بناءً على طلب مبرر من أغلب المتنافسين أو عند عدم تقدم عروض للمنافسة أو عند تعذر تلقي العروض إلكترونياً.

٣. يكون الإعلان عن تمديد قبول العروض وتأجيل فتحها وفقاً لما يأتي:

أ. أن يكون قبل نهاية مدة الإعلان.

ب. ألا يتجاوز التمديد المدد المنصوص عليها في الفقرة (أ) من (المادة الرابعة والعشرين) من اللائحة.

ج. أن يبلغ المتنافسون بذلك عبر البوابة.

المادة الثانية والثلاثون:

١. إذا تعذر تقديم العروض عبر البوابة وفقاً لأحكام (المادة التاسعة والعشرين) من اللائحة، جاز تقديمها في مظاريف موقّعة بالبريد المسجّل أو تسليمها إلى الجهة الحكومية في المكان المحدد لاستقبال العروض مع أخذ إيصال يبيّن فيه تاريخ التسليم وساعته.

٢. على الجهة الحكومية رفع العروض التي تقدّم ورقياً على البوابة لحفظها في سجّلاتها، وذلك بعد فتحها من لجنة فتح العروض.

المادة الثالثة والثلاثون:

١. تكون في الجهة الحكومية لجنة أو أكثر لفتح العروض، ولجنة أو أكثر لفحص العروض، ولجنة أو أكثر للاتفاق المباشر، ولجنة أو أكثر للتأهيل المسبق بحسب الحاجة.

٢. يصدر رئيس الجهة الحكومية أو من يفوضه قراراً بتكوين اللجان المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة وفقاً للضوابط الآتية:

أ. ألا يقل عدد أعضاء اللجنة عن ثلاثة أعضاء إضافة إلى رئيسها، ويكون من بين أعضائها عضو من أهل الخبرة الفنية، على أن يكون المراقب المالي وعضو من ذوي التأهيل النظامي أعضاء في لجنة فحص العروض ولجنة الاتفاق المباشر.

ب. يسمّى عضو احتياطي لكل عضو في اللجنة، يُحلّ محله عند غيابه.

ج. يكون للجنة أمين سرّ يتولى شؤون اللجنة الإدارية.

د. يُنصّ في قرار تكوين اللجنة على تعيين نائب للرئيس من الأعضاء يُحلّ محله عند غيابه.

هـ. يُعاد تكوين اللجنة كلّ ثلاث سنوات.

٣. لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة فحص العروض وصلاحيّة البتّ في الترسية، كما لا يجوز الجمع بين رئاسة أو عضوية لجنّتي فتح العروض وفحصها، ولا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة الاتفاق المباشر وصلاحيّة البتّ في قرار الاستئجار بالاتفاق المباشر.

٤. للجان فحص العروض ولجان الاتفاق المباشر ولجان التأهيل المسبق أن تستعين في إعداد توصياتها بتقارير من فنيين متخصصين.

٥. تلتزم اللجان المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة ممارسة أعمالها بنزاهة وشفافية وحياد، وبما يتوافق مع أحكام النظام واللائحة والأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

ف٣٥٣

المادة الرابعة والثلاثون:

تلتزم لجنة فتح العروض بالآتي:

١. فتح العروض الفنية بحضور جميع أعضاء اللجنة ومن يرغب من مقدمي العروض في موعد انتهاء المدة المحددة لتلقيها، وتعد محضراً بذلك.

٢. التأكد من سرية العروض وسلامتها واتفاقها مع أحكام النظام واللائحة، وعليها أن تثبت في محضرها عدد العروض المقدمة، وتعطي كل عرض رقماً متسلسلاً على هيئة كسر اعتيادي، بسطه رقم العرض، ومقامه عدد العروض المقدمة.

٣. إثبات محتويات العروض التي فتحتها.

٤. إعلان اسم مقدم العرض وبيانات العقار على البوابة.

٥. إحالة العروض الفنية بعد فتحها والعروض المالية قبل فتحها ومحضر اللجنة إلى لجنة فحص العروض في مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ فتح العروض.

٦. إذا لم تتمكن لجنة فتح العروض من أداء عملها لأسباب مبررة، يؤجل موعد فتح العروض للمدة اللازمة والضرورية - بعد موافقة رئيس الجهة الحكومية أو من يفوضه - ويحدد موعداً آخر يبلغ به المتقدمون للمنافسة، ولا يجوز في هذه الحالة قبول عروض جديدة أثناء مدة التأجيل.

٧. لا يجوز للجنة فتح العروض أن تستبعد أي عرض أو أن تطلب من أصحاب العروض تصحيح الأخطاء أو تعديل الملاحظات الواردة على عروضهم، وعليها الامتناع عن استلام أي عروض أو مظاريف أو خطابات يقدمها لها أصحاب العروض أثناء جلسة فتح العروض.

٨. على لجنة فتح العروض ألا تفتح العروض المالية إلا بعد إعادة لجنة فحص العروض تلك العروض إليها، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في (المادة الخامسة والثلاثين) من اللائحة، وعلى لجنة فتح العروض تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة عند فتحها العروض المالية.

ف٣٤م٨

المادة الخامسة والثلاثون:

تلتزم لجنة فحص العروض بالآتي:

١. فحص العروض بحضور جميع أعضاء اللجنة بعد إحالتها من لجنة فتح العروض، وتعد محضراً بذلك.

٢. إثبات محتويات العروض التي فحصتها أو فتحتها.

٣. إعادة العروض المالية الخاصة بالعروض المقبولة فنياً إلى لجنة فتح العروض لفتحها وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في (المادة الرابعة والثلاثين) من اللائحة.

٤. فحص ملف الأسعار التقديرية بعد تلقي اللجنة محضر لجنة فتح العروض للعروض المالية المقبولة فنياً.

٥. فحص العروض وفقاً لمعايير التقييم وشروط المنافسة.

المادة السادسة والثلاثون:

تلتزم لجنة الاتفاق المباشر بالآتي:

١. فتح عرض الاتفاق المباشر بحضور جميع أعضاء اللجنة.

٢. التأكد من سلامة العرض وسريته واتفاقه مع أحكام النظام واللائحة.

٣. تصدر لجنة الاتفاق المباشر توصياتها وتدون في محضر مع بيان الرأي المخالف إن وُجد وأسباب كل رأي، وجميع ما أدته من أعمال واتخذته من إجراءات، ويُعرض المحضر على صاحب الصلاحية للبت في الترسية بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة، على أن يكون ذلك بعد موافقة الهيئة.

المادة السابعة والثلاثون:

١. يجوز للجنة فحص العروض أن تطلب من المتنافسين - كتابةً - إيضاح أي بيانات أو غموض في عروضهم، على ألا يخل ذلك بتكافؤ الفرض والمساواة بين المتنافسين وألا يؤدي إلى تغيير جوهري في العرض، وعلى المتنافسين الرد على طلبات الإيضاح الصادرة بشأن عروضهم كتابياً في مدة لا تتجاوز عشرة أيام، ويجوز للجنة فحص العروض أن تحدد مدة أقصر للرد على ألا تقل عن خمسة أيام.

٢. يجوز للجنة فحص العروض استبعاد عروض المتنافسين الذين لم يردوا على طلبات الإيضاح في المدة المحددة للرد.

٣. لا يجوز للإدارات المختصة لدى الجهة الحكومية مخاطبة أصحاب العروض بما أشير إليه في الفقرة (١) من هذه المادة إلا بموافقة مسبقة من لجنة فحص العروض، وذلك في كل حالة على حدة.

المادة الثامنة والثلاثون:

إذا لم تتوفر في العقار المراد استئجاره الشهادات والتراخيص المطلوبة بموجب الفقرة (٢) من (المادة السادسة) من النظام، أو كانت متتهية الصلاحية فيمنح صاحب العرض مدةً تحددها لجنة فحص العروض على ألا تزيد على عشرة أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات، ويستبعد من المنافسة إن لم يقدمها في الوقت المحدد.

المادة التاسعة والثلاثون:

١. إذا أغفل المتنافس وضع أسعار لبعض أجزاء العقار - إذا كانت المنافسة تسمح بتجزئة أسعار العقار - جاز للجنة فحص العروض أن تستبعد عرضه أو تعدد الأجزاء غير المسعرة محملة على القيمة الإجمالية للعرض، ويُعد المتنافس موافقاً على هذا الشرط عند تقديمه للعرض.
٢. تستبعد لجنة فحص العروض العرض الذي يحتوي على اختلافات جوهرية عن شروط وثائق المنافسة ومواصفاتها.

المادة الأربعون:

١. على لجنة فحص العروض مراجعة جداول الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
٢. إذا وُجد اختلاف بين السعر المبين كتابةً والسعر المبين بالأرقام يؤخذ بالسعر المبين كتابةً، وإذا وُجد اختلاف بين سعر الجزء - إذا كانت المنافسة تسمح بتجزئة أسعار العقار - وسعر مجموعها فيؤخذ بسعر الجزء إلا إذا وُجدت أخطاءً كتابية في السعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الأجزاء - مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها - فللجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.
٣. يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه المادة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

المادة الحادية والأربعون:

١. على لجنة فحص العروض التأكد من عدالة سعر أفضل العروض المطابق للشروط والمواصفات بما يتوافق مع نتائج دراسة الهيئة لأسعار السوق والحد الأعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستثمار.
٢. إذا بلغت القيمة التأجيرية للعرض الأفضل من ناحية فنية القيمة التي تحددها الهيئة فعلى الجهة الحكومية إحالة العرض عبر البوابة إلى الهيئة لإحالة إلى ثلاثة مقيمين معتمدين لتحديد القيمة التأجيرية العادلة، وعلى لجنة فحص العروض الأخذ بالقيمة المتوسطة.
٣. يُستبعد العرض الذي يكون مبنياً على تخفيض نسبة مئوية أو قدر معين من أقل العروض.

المادة الثانية والأربعون:

- إذا زادت قيمة أفضل العروض على الحد الأعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستثمار، تطلب لجنة فحص العروض كتابياً من مقدم أفضل عرض تخفيض عرضه بما يتفق مع المبالغ المعتمدة، فإن امتنع أو لم يصل

بسعره إلى المبلغ المطلوب فتفاوض اللجنة مع مقدم العرض الذي يليه وهكذا مع بقية مقدمي العروض إلى أن يتوصل إلى سعر يتفق مع المبالغ المعتمدة، وتلغى المنافسة إذا لم يتوصل إليه.

المادة الثالثة والأربعون:

١. يجب على لجنة فحص العروض عند مفاوضة صاحب العرض أن تأخذ في الاعتبار تقييم عرضه الفني، كما يجب عليها مراعاة طبيعة العقار المراد استئجاره والغرض من الاستئجار.

٢. للجنة فحص العروض الاستعانة برأي المختصين من الهيئة أو من الجهة الحكومية عند تنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة الرابعة والأربعون:

إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الفني فيرسى على أقل العروض سعراً، فإذا تساوت في ذلك فتفاوض الجهة الحكومية مع مقدمي العروض لتخفيض السعر، وترسى المنافسة على من قبل بتخفيض سعره. وإذا قبل جميع مقدمي العروض المتساوية تخفيض أسعارهم فيرسى على أقل العروض سعراً بعد التخفيض، وعند تعذر ذلك تجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية.

المادة الخامسة والأربعون:

١. تعلن الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار عن العرض الفائز في المنافسة على البوابة وتبلغ صاحبه بذلك، على أن يتضمن الإعلان بحد أدنى المعلومات الآتية:

أ. معلومات المنافسة.

ب. معلومات صاحب العرض الفائز.

ج. معلومات العقار.

د. القيمة الإجمالية للاستئجار.

هـ. مدة عقد الاستئجار.

٢. يبلغ المنافسون الآخرون بنتائج المنافسة وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

٣. تُنشر نتائج وبيانات المنافسات عبر البوابة لكل منافسة على حدة في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من التعاقد بحد أقصى، على أن تشمل ما يأتي:

أ. اسم المتعاقد ونوع العقد.

ب. مدة العقد وقيمه.

ج. نوع العقار وموقعه.

٤. يستثنى من الإعلان عمليات استتجار الجهات الحكومية الصادر بشأنها أوامر أو قرارات أو توجيهات تقضي بسريّة عمليات استتجارها.

المادة السادسة والأربعون: ف٤٨م

١. تلتزم الجهة الحكومية بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه بمدة توقف لا تقل عن خمسة أيام عمل ولا تزيد على عشرة أيام عمل لا يجوز فيها اعتماد الترسية وتوقيع العقد، وذلك لتمكين المتنافسين من التظلم من قرار الترسية عبر البوابة، ويُعلن عن مدة التوقف على البوابة.

٢. لا يجوز قبول أيّ تظلم بعد انتهاء مدة التوقف.

٣. لا يُعدّ قرار الترسية نافذاً حتى تنتهي مدة التوقف، ويبت في التظلمات إن وجدت.

٤. تحدّد الهيئة آلية استقبال التظلمات على قرارات الترسية عبر البوابة.

المادة السابعة والأربعون: ل٤٨م

١. تُكوّن بقرار من رئيس الجهة الحكومية لجنة أو أكثر من المختصين لا يقل عددهم عن خمسة أعضاء، على أن يكون من بين أعضائها عضو من ذوي التأهيل النظامي وعضو من أهل الخبرة الفنية، ويُحدّد في القرار رئيس اللجنة ونائبه، ويُنصّ فيه على عضو احتياطي أو أكثر، ويعاد تشكيل هذه اللجنة كلّ ثلاث سنوات، ويجوز تجديد العضوية فيها.

٢. تختص اللجنة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة بالنظر في تظلمات المتنافسين من قرار الترسية أو من أيّ قرار أو إجراء تتخذه الجهة الحكومية قبل قرار الترسية.

المادة الثامنة والأربعون:

١. لكلّ متنافس الحق في التظلم أمام اللجنة المشار إليها في (المادة السابعة والأربعين) من اللائحة من قرار الترسية أو من أيّ قرار أو إجراء تتخذه الجهة الحكومية قبل قرار الترسية في مدة التوقف المشار إليها في (المادة السادسة والأربعين) من اللائحة.

٢. يجب على اللجنة المشار إليها في (المادة السابعة والأربعين) من اللائحة البت في التظلم في مدة أقصاها خمسة عشر يوم عمل من تاريخ ورود التظلم إليها، فإن مضت تلك المدة دون البت في التظلم عدّ مرفوضاً.

٣. لا يجوز للجهة الحكومية استكمال إجراءات التعاقد إلا بعد مراعاة الآتي:

أ. انتهاء مدة التوقف دون ورود تظلمات.

ب. عند ورود تظلم وقبوله يصحّح ما اتخذ من إجراءات مخالفة لأحكام النظام واللائحة إن أمكن، وإلا فتلغى المنافسة. وإذا صحّحت الإجراءات المخالفة لأحكام النظام واللائحة ونتج عن ذلك فوز

عرض آخر فيجب منح صاحب العرض المستبعد دون غيره فرصة لتقديم تظلمه على ذلك التغيير إلى اللجنة المشار إليها في (المادة السابعة والأربعين) من اللائحة في مدة ماثلة لمدة التوقف، وتسري في شأن تظلمه أحكام هذه المادة.

ج. عند ورود تظلم ورفضه أو مضيّ المدة المشار إليها في الفقرة (٢) من هذه المادة دون إصدار اللجنة قراراً في التظلم.

المادة التاسعة والأربعون:

تلغى المنافسة في الأحوال الآتية:

١. إذا لم تضع الهيئة أسعاراً تقديرية للمنافسة.
٢. إذا زادت الأسعار المقدمة على القيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار.
٣. إذا كان في وثائق المنافسة خطأ جوهري لا يمكن تداركه.
٤. إذا اتخذ إجراء مخالف لأحكام النظام واللائحة لا يمكن تصحيحه.
٥. إذا وجدت مؤشرات واضحة على وقوع احتيال أو ارتكاب أي من ممارسات الفساد، مثل التواطؤ بين المتنافسين أو أطراف لهم صلة بالمنافسة على نحو لا يمكن معه ترسيّة المنافسة بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
٦. إذا خالفت جميع العروض وثائق المنافسة.
٧. إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

المادة التاسعة:

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

اللائحة

م٦٩

المادة الخمسون:

١. للهيئة عند تلقيها طلبات الجهات الحكومية الراغبة في الاستئجار أن تعرض على جهتين حكوميتين أو أكثر استئجار عقار واحد إذا كان من شأن ذلك ترشيح التكاليف المالية على الجهات الحكومية وتنمية استغلال العقار المراد استئجاره بما لا يُجلب حاجة تلك الجهات إلى العقارات وطبيعة عملها.

٢. إذا وافقت الجهات الحكومية على استئجار عقارٍ واحدٍ فتضمُّ طلباتِ الاستئجارِ المتعددةً في منافسةٍ واحدة، ويشارُ في وثائقِ المنافسةِ والإعلانِ عن الرغبةِ في الاستئجارِ إلى تعددِ الجهاتِ الحكوميةِ الراغبةِ في استئجارِ العقارِ، كما توضحُ وثائقُ المنافسةِ أسماءَ الجهاتِ الحكوميةِ وطبيعةَ النشاطِ والمساحةَ المرادَ تخصيصُها لكلِّ جهة.

٣. تُبرمُ كلُّ جهةٍ حكوميةٍ على حدةٍ عقودَ الاستئجارِ مع مقدّمِ العرضِ الفائزِ وفقَ أحكامِ النظامِ واللائحة.

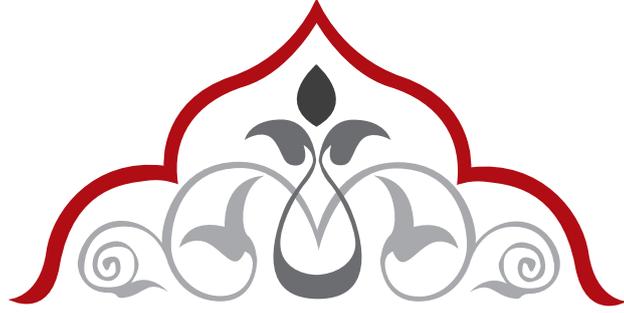
٦٩٩م

المادة الحادية والخمسون:

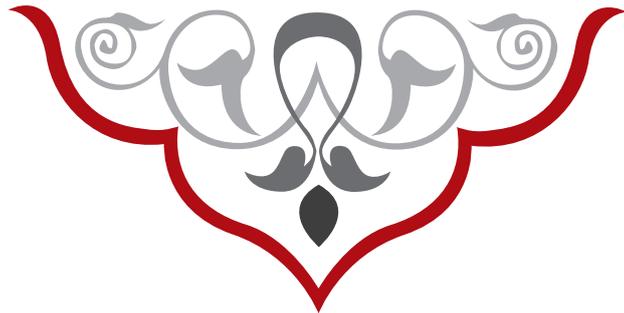
١. إذا شغرت جزءاً أو أجزاءً من عقارٍ مستأجرٍ من قبلِ جهةٍ حكوميةٍ وانتفتُ حاجةُ تلكِ الجهةِ إلى الأجزاءِ الشاغرةِ فعلى الجهةِ الحكوميةِ إخطارُ الهيئةِ، وذلك خلالَ ثلاثين يوماً من تاريخِ شغوره.

٢. للهيئةِ أن تعرضَ تأجيرَ تلكِ الأجزاءِ الشاغرةِ على جهةٍ حكوميةٍ أو أكثرَ راغبةٍ في الاستئجارِ إذا كان من شأنِ ذلكِ ترشيدهُ التكاليفِ الماليةِ على الجهاتِ الحكوميةِ وتنميةِ استغلالِ العقارِ المستأجرِ بها لا يُجلبُ بحاجةِ تلكِ الجهاتِ إلى العقاراتِ وطبيعةِ عملها.

٣. إذا وافقتِ الجهاتُ الحكوميةُ على ضمِّها في عقارٍ واحدٍ فتُخطِرُ الجهةُ الحكوميةُ المستأجرةَ المؤجرَ عن تنازلها عن الأجزاءِ الشاغرةِ للجهةِ الراغبةِ في الاستئجارِ لفصلِ أجزاءِ العقارِ في عقدِ استئجارٍ منفصلٍ لكلِّ جهةٍ حكوميةٍ على حدةٍ لتحلَّ هذه العقودُ محلَّ العقدِ السابقِ، وذلك بعد موافقةِ الهيئةِ.



مدة عقد الاستئجار وإبرامه



مدة عقد الاستئجار وإبرامه

المادة العاشرة:

ف ٢٢م ٥٢

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 أيّ 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.

ف ٢٤م ٢٤، ف ٢٠م ٢٤

٣. يجوز وفق ضوابط يضعها المجلس، أن تصل مدة عقد استئجار العقار إلى (خمس) سنة للعقارات المقامة على أراضٍ حكومية تتعاقد في إنشائها الهيئة مع مستثمرين لمشاريع استثمارية. ف ٢٤م ٢٤

٤. تحدّد اللائحة الإجراءات والمعايير الخاصة بمدد عقود الاستئجار.

اللائحة

المادة العشرون:

على الجهة الحكومية إجراء تأهيل مسبق للمتنافسين وفق معايير التأهيل المسبق للتحقق من توافر المؤهلات والقدرات اللازمة لديهم للتعاقد قبل تقديمهم عروضهم في منافسات العقود المشار إليها في الفقرة (٢) من (المادة العاشرة) من النظام.

المادة الحادية والعشرون:

١. تراعي الجهة الحكومية عند وضع معايير التأهيل المسبق ما يأتي:

- أ. القدرات المالية والإدارية.
- ب. الخبرات والقدرات الفنية.
- ج. حجم المشاريع المنجزة في مجال المنافسة.
- د. حجم المشروع وطبيعته وكلفته التقديرية.
- هـ. نتائج التقييمات السابقة.

٢. توفر الهيئة وثائق التأهيل المسبق إلكترونياً عن طريق البوابة.

٣. يجب أن تكون معايير التأهيل المسبق واضحة وموضوعية وقابلة للقياس ومحققة للمصلحة العامة وبما يتناسب مع طبيعة المنافسة وحجمها وقيمتها، وألا تهدف إلى حصر التعامل على متنافسين محددين.

المادة الثانية والخمسون: م٥٤ل، م٥٩م

١. يجوز أن يُنص في العقد على منح الجهة الحكومية مدة لتجهيز المبنى وإجراء التعديلات عليه بما يراعي حاجتها الفعلية لذلك، ولا تُحسب هذه المدة من مدة العقد.

٢. مع مراعاة أحكام (المادة العاشرة) من النظام يجوز للجهة الحكومية المستأجرة بعد موافقة الهيئة تمديد العقد أو تجديده قبل نهاية مدته وفقاً للأحكام الآتية:

أ. يجب أن يضمن العقد حكماً يقضي بتجديده تلقائياً لمدة أو مددٍ مماثلة بذات أحكامه ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر عبر البوابة أو بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في العقد بعدم رغبته في التجديد قبل نهاية مدة العقد بمدة لا تقل عن مئة وثمانين يوماً للعقود التي تزيد مدتها على سنة، وبمدة لا تقل عن ستين يوماً للعقود التي لا تزيد مدتها على سنة.

ب. للجهة الحكومية بعد موافقة الهيئة أن تتفق مع المؤجر على تضمين العقد حكماً يسمح للجهة الحكومية بتمديده بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على المدة الأساسية بإرادتها المنفردة دون موافقة المؤجر، ويجوز في هذه الحالة أن يُنص في العقد على زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥٪) منها إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة، وألا تزيد على (١٠٪) من الأجرة إذا كان التمديد لأكثر من سنة، كما يجب على الجهة الحكومية في هذه الحالة إخطار المؤجر بقرارها بالتمديد بموجب هذه الفقرة قبل نهاية العقد بمدة لا تقل عن تسعين يوماً للعقود التي تزيد مدتها على سنة، وبمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً للعقود التي لا تزيد مدتها على سنة.

ج. إذا أخطر المؤجر الجهة الحكومية بعدم رغبته في تجديد العقد بذات أحكامه فتفاوض الجهة الحكومية معه - بعد موافقة الهيئة - على تجديد العقد وزيادة الأجرة السنوية بالاسترشاد بأسعار السوق على ألا تتجاوز الزيادة نسبة (٥٪) من الأجرة إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة، وألا تتجاوز نسبة (١٠٪) من الأجرة إذا كان التمديد لأكثر من سنة. وإذا رفض المؤجر تجديد العقد بزيادة الأجرة السنوية وفق أحكام هذه الفقرة فتتسق الجهة الحكومية المستأجرة مع الهيئة لأخذ موافقتها على استئجار عقار آخر وفق أحكام النظام واللائحة أو على تمديد العقد وفق أحكام الفقرة الفرعية (ب) من الفقرة (٢) من هذه المادة إذا كان عقدها يسمح لها بتمديده دون موافقة المؤجر.

- د. على الجهة الحكومية قبل تجديد العقد أو تمديد التأكيد من استيفاء العقار الشروط الواردة في (المادة السادسة) من النظام واستيفاء الضوابط الواردة في (المادة الرابعة) من النظام.
٣. يجوز بعد موافقة الهيئة أن تصل مدة عقد استئجار العقار إلى خمس وعشرين سنة في الحالات الآتية:
- أ. إذا أنشئ العقار المراد استئجاره وفق شروط ومواصفات مسبقة اتفق عليها المؤجر والجهة الحكومية.
- ب. إذا كان استئجار العقار منتهيًا بتملك الجهة الحكومية له.
- ج. إذا كان العقار المراد استئجاره عائدًا لجهة حكومية أو لشركة تملك الدولة أكثر من (٥١%) من رأس مالها.
- د. الحالات الأخرى التي يصدر بشأنها موافقة من المجلس.

المادة الثانية والعشرون:

تعين الهيئة عبر البوابة عن إجراء التأهيل المسبق وفق الآلية المتبعة في الإعلان عن المنافسة.

المادة الثالثة والعشرون:

في حال إجراء تأهيل مسبق تقتصر الدعوة للمشاركة في تلك المنافسة على من اجتاز التأهيل المسبق فقط وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة الحادية عشرة:

١. يُبرم 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.

اللائحة

المادة السابعة والسبعون:

للهيئة إذا اعترض المجاورون للعقار على استئجاره قبل توقيع العقد وكانت أسبابهم ذات وجهة أن توقف عملية الاستئجار إذا كان في ذلك رفع ضرر محتمل لهم.

المادة السابعة والخمسون:

تعدُّ الجهة الحكومية محضراً عن حالة العقار المستأجر خلال الأيام العشرة الأولى من تاريخ استلام العقار يُثبت حالته وقت الاستلام، ويوقع المحضر المؤجر بالإضافة إلى ممثل عن الجهة الحكومية، وتزود الجهة الحكومية الهيئة بنسخة من المحضر.

المادة الثالثة والخمسون:

١. تدفع الجهة الحكومية الأجرة على دفعات متساوية، وذلك بداية كل سنة إيجارية من مدة العقد.
٢. على الجهة الحكومية قبل دفع أي دفعة من دفعات الأجرة التأكد من سريان جميع تراخيص العقار اللازمة.

المادة الخامسة والخمسون:

١. يُجرر العقد من ست نسخ، تُسلم نسخة منه إلى المؤجر، ونسخة إلى الجهة الحكومية المستأجرة، ونسخة إلى الهيئة، ونسخة إلى الديوان العام للمحاسبة، ونسخة إلى وزارة المالية، ونسخة إلى هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية.
٢. يراعى عند تعديل العقد أو تجديده تزويد الجهات الوارد ذكرها في الفقرة (١) من هذه المادة بالنسخة المعدلة.

٣. تُزود هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمعلومات التي تطلبها عن العقد التي تشمل ما يأتي:

أ. اسم المؤجر وعنوانه.

ب. موضوع العقد وقيمه الإجمالية وشروطه المالية.

ج. تاريخ بدء تنفيذه وانتهائه.

د. أي تعديلات تطرأ على العقد.

المادة الثامنة والسبعون:

على الجهات الحكومية المستأجرة تسجيل عقود استئجارها إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار وفقاً لما تنص عليه الأنظمة والقرارات والتعليمات ذات العلاقة^(١).

المادة السادسة والخمسون:

يجوز لرئيس الجهة الحكومية تفويض صلاحية إبرام عقد الاستئجار، ويراعى أن يكون التفويض متدرجاً بالتوازي مع قيمة العقد والهيكل الإداري والمستوى الوظيفي للمفوض وتوزيع المسؤوليات المعتمد في الجهة الحكومية.

المادة الثانية عشرة:

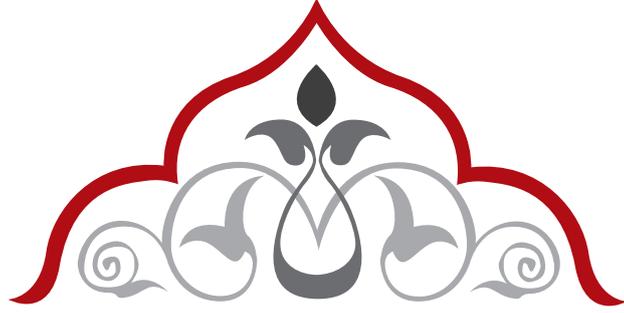
في حال بقاء الجهة الحكومية بالعقار المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الاستئجار دون تمديده أو تجديده أو إخلائه؛ تدفع قيمة أجرة مدة بقائها، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

اللائحة

المادة الرابعة والخمسون:

١. على الجهات الحكومية الالتزام بالمدد المنصوص عليها في (المادة الثانية والخمسين) من اللائحة.
٢. عند بقاء الجهة الحكومية في العقار المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الاستئجار دون تجديد العقد أو تمديده فعلى الجهة الحكومية أن تدفع للمؤجر القيمة الأعلى مما يأتي:
 - أ. قيمة أجرة المثل عن مدة بقائها.
 - ب. قيمة أجرة مدة بقائها بالإضافة إلى (٥٪) من الأجرة إذا لم تزد مدة بقائها على سنة و(١٠٪) من الأجرة إذا زادت مدة بقائها على سنة.
٣. تلتزم الجهة الحكومية المخلة بأحكام الفقرة (١) من هذه المادة بعد التنسيق مع الهيئة إما بإخلاء العقار أو بتمديد العقد وفق أحكام النظام واللائحة.
٤. على الهيئة عند إخلال جهة حكومية بأحكام الفقرة (١) من هذه المادة إشعار الجهات الرقابية ذات العلاقة بذلك.

(١) ومن ذلك: (قرار مجلس الوزراء ذو الرقم (١٣١) والتاريخ ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ)، الصادر بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار. و(قرار مجلس الوزراء ذو الرقم (٢٩٢) والتاريخ ١٦/ ٥/ ١٤٣٨هـ)، الصادر بشأن اشتراط تسجيل عقود الإيجار في الشبكة الإلكترونية (إيجار) لاعتبارها عقوداً صحيحة منتجة للأثار الإدارية والقضائية.



إنهاء عقد الاستئجار وإخلاء العقار



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: ف٢م٥٩ل، ف٤م٥٩ل

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.

اللائحة

المادة الثامنة والخمسون:

يكون تبليغ المؤجر بعدم رغبة الجهة الحكومية في تمديد العقد عبر البوابة أو بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في العقد.

المادة التاسعة والخمسون:

١. يجوز للجهة الحكومية المستأجرة فسخ العقد أو إنهاؤه وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد إذا توفّر لها عقار مملوك للدولة يلبي احتياجها لم يكن متوفراً عند إبرام العقد، وذلك مع نهاية كل سنة إيجارية، ودون الإخلال بالمدد الواردة في (المادة الثانية والخمسين) من اللائحة.

٢. يكون فسخ العقد أو إنهاؤه وإخلاء العقار في الحالات المذكورة في الفقرة (٢) من (المادة الثالثة عشرة) من النظام والفقرة (١) من هذه المادة بقرار من رئيس الجهة الحكومية بعد التنسيق مع الهيئة.
٣. يبلغ المؤجر برغبة الجهة الحكومية في فسخ العقد أو إنهائه وإخلاء العقار عبر البوابة أو بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في العقد.
٤. لا يعوّض المؤجر عن المدة المتبقية من العقد بعد إخلاء العقار وفقاً للحالات المذكورة في الفقرة (٢) من (المادة الثالثة عشرة) من النظام أو الفقرة (١) من هذه المادة. وإذا استلم المؤجر دفعات تأجيلية مقدّمة عن مدة لم تتفع بها الجهة الحكومية بسبب الإنهاء أو الفسخ فيلتزم ردّ تلك الدفعات.

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.

اللائحة

المادة الستون:

١. لأغراض تطبيق النظام واللائحة؛ يقصد بالأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي الأضرار التي لا يتصور حدوثها من الاستعمال العادي على الوجه المراد من الاستئجار، ومنها:
 - أ. اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة، مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطبخ والحمامات أو إلغاؤها أو استبدال غرض آخر مكانها.
 - ب. هدم جدران أو حصول تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء.
 - ج. ردم برك أو مساحات خضراء.
٢. لا يدخل في تعريف الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي الأضرار المتصور حدوثها للعقارات بسبب الاستعمال المعتاد للعقار على الوجه المراد من الاستئجار، ومنها:

أ. تلفُ بعض تجهيزات العقار، مثل أدوات السباكة ومفاتيح الكهرباء والمصابيح الكهربائية المتوقع حدوثه.

ب. تغيير ألوان الدهانات أو تجهيزات العقار المعدنية.

ج. ارتخاء أو تلف مقابض الأبواب والنوافذ ومفصلاتها أو تغيير تجهيزات العقار المعدنية.

م ٦٢ل

المادة الخامسة عشرة:

يكون تسليم العقار - بعد إخلائه - بموجب محضرٍ تُثبِتُ فيه حالته وما أصابه من أضرارٍ نتيجة الاستعمال غير العادي - إن وُجدت - 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.

اللائحة

المادة الحادية والستون:

تعدُّ الهيئة نموذجاً لمحضر استلام العقار يشتمل على جميع العناصر الأساسية المتبَّعة في تقييم العقار بحسب نوعه وطبيعته.

م ٦٢ل

المادة السادسة عشرة:

١. تبلغُ الجهة الحكومية المستأجرة - عبر البوابة أو بأي وسيلةٍ أخرى تحددها اللائحة - المؤجر بالحضور لتسلم العقار بعد إخلائه أو في نهاية عقد الاستئجار، ويحدّد في التبليغ موعد التسلم خلال مدة لا تقل عن (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إبلاغه، ما لم يقرّ 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 محضرٍ بذلك، وتسليم مفاتيح العقار إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز. وتعدُّ مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة منتهية بعد تاريخ توقيع المحضر، ولا تدفعُ أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ، ولا تكون الجهة مسؤولة عن أي ضرر يقع على العقار بعد ذلك.

اللائءة

المادة الثانية والسءون:

ف٦٥م٣

مع مرءاعة أحكام المءءن (الخامسة عشرة) و(الساءة عشرة) من النظام؛ يكون تسليم العقار على النحو الآءى:

١. للءهة الءكومية المسءأءرة ءبلىء المؤءر عبر البوابة أو بالبريد المسءل على عنوانه المذكور في العقد - بالإضافة إلى البوابة - للءضور لتسلم العقار.
٢. على الءهة الءكومية المسءأءرة ءبلىء المؤءر بموءءء تسليم العقار قبل نهاءة مدة العقد بمدة لا ءقل عن سءن يومًا.
٣. ءعد الءهة الءكومية مءضراً لتسليم العقار إلى المؤءر وىوقع عليه ممءل الءهة الءكومية والمؤءر وءزوء الءئةة بنسخة من المءضر عبر البوابة.
٤. يكون تسليم العقار في مدة لا ءزىء على خمسة عشر يوماً من ءارىء الإءلاء.

المادة السابعة عشرة:

م٦٥ل، م١٤ن، م١٨ن

١. ءكون الءهة الءكومية المسءأءرة لءنة من (ءلاءة) من موظفها؛ لءصر الأضرار الناءة عن الءسءعمال غير العاءى، وءقءىر مءءار ءءوىض، وءءرىر مءضر مفصل بذلك، ءلال مدة لا ءءاوز (خمسة عشر) يوماً من ءارىء إءلاء العقار.

٢. إذا كان مءءار ءءوىض لا ىءءاوز (٢٥ ٪) من الأءرة السنوىة أو مبلء مائة ألف رىال، أيها أقل؛ ءءف الءهة الءكومية المسءأءرة ءءوىض للمؤءر بعد إءمال الإءراء المنصوص عليها في المادة (ءاسعة عشرة) من النظام.

٣. إذا زاد مءءار ءءوىض عن الءء المشار إليه في الفءرة (٢) من هذه المادة، ءكون لءنة من الءهة الءكومية المسءأءرة، والءئةة؛ لءقءىر مءءار ءءوىض، وءءرر مءضراً بذلك.

ف٦٣م٢

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 أعباء التقييم بحسب المسؤولية.

اللائحة

المادة الثالثة والستون:

١. تصدر قرارات اللجنة المذكورة في الفقرة (١) من (المادة السابعة عشرة) من النظام بالإجماع أو بأغلبية الآراء، وإذا صدر القرار بأغلبية يسجل العضو المخالف رأيه وأسباب اختلافه في محضر اللجنة.
٢. يكون ممثل الهيئة في اللجنة المذكورة في الفقرة (٣) من (المادة السابعة عشرة) من النظام من ذوي الخبرة الفنية والاختصاص في تقدير أضرار العقارات.
٣. تصدر قرارات اللجنة المذكورة في الفقرة (٣) من (المادة السابعة عشرة) من النظام بالإجماع.
٤. ترفع اللجنتان محضراً عن أعمالهما إلى رئيس الجهة الحكومية المستأجرة وإلى وزارة المالية والهيئة في مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من انتهاء أعمالهما.
٥. إذا رأت أي من اللجنتين حاجة إلى الاستعانة بخبير لحصر الأضرار وتقدير مقدار التعويض، فتضمن في محضرها النهائي توصية بتحميل أحد أطراف عقد الاستئجار أو كليهما تلك الأعباء تبعاً لطبيعة الأضرار ومسؤولية الأطراف عنها وفق أحكام النظام واللائحة.
٦. يلتزم أعضاء كلتا اللجنتين أداء مهامهم بنزاهة وحيادية.

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.

م ١٧، م ٦٥

المادة التاسعة عشرة:

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بمقدار التعويض - بخطابٍ 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.

اللائحة

المادة الرابعة والستون:

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بمقدار التعويض عبر البوابة أو بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في العقد.

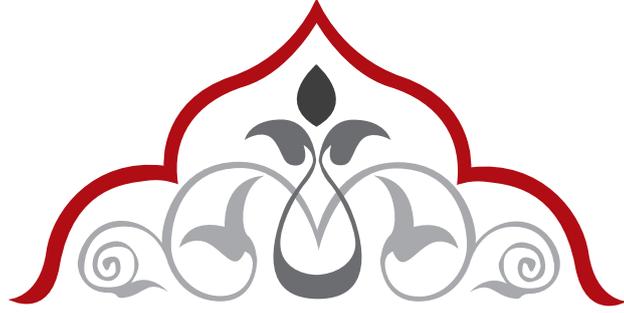
المادة الخامسة والستون:

١. يكون صرف التعويض المشار إليه في (المادة التاسعة عشرة) من النظام في مدة لا تتجاوز مئة وعشرين يوماً من تاريخ قبول المؤجر التعويض.

٢. إذا لم يقبل المؤجر قيمة التعويض المقدرة من إحدى اللجنتين المشار إليهما في (المادة السابعة عشرة) من النظام فله التظلم أمام الجهة الحكومية المستأجرة ابتداءً ثم التقدم بعد ذلك إلى ديوان المظالم وفق الإجراءات النظامية المتبعة.

٣. يجب على المؤجر المعارض على قيمة التعويض أو نتيجة التظلم إثبات حالة المبني بتقرير صادر عن مكتب هندسي معتمد قبل إجراء أي تعديلات أو ترميمات قبل الفصل في اعتراضه، ولا يعتد بأي أضرار مثبتة في التقرير الهندسي غير تلك التي أثبتت في تقرير أي من اللجنتين المذكورتين في (المادة السابعة عشرة) من النظام أو في محضر تسليم المبني الوارد في (المادة الخامسة عشرة) من النظام والفقرة الثالثة من (المادة الثانية والستين) من اللائحة أو في اعتراض المؤجر في ذات المحضر على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة.

٤. إذا لم تكن اللجنة المشار إليها في الفقرة (١) من (المادة السابعة عشرة) من النظام أعمالها في المدة المحددة بسبب عائد إلى الجهة الحكومية فستكمل الإجراءات على الوجه المعتاد وتحمل الجهة الحكومية تبعات ذلك.



أحكام عامة



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^(١).

م ٦٦ل

المادة الحادية والعشرون:

دون إخلال بالأنظمة ذات العلاقة^(٢)، يجوز للجهة الحكومية تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر خلال مدة الاستئجار بعد الاتفاق عليها مع المؤجر كتابياً، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة.

اللائحة

المادة السادسة والستون:

١. مع مراعاة أحكام (المادة الحادية والعشرين) من النظام؛ إذا رغبت الجهة الحكومية المستأجرة في تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر أثناء مدة الاستئجار فتتفق مع المؤجر كتابياً - بعد موافقة الهيئة - على ذلك مع الالتزام بالضوابط الآتية:

- أ. أن يكون للجهة الحكومية المستأجرة حاجة فعلية إلى تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار.
- ب. أن يتوفر لدى الجهة الحكومية الاعتماد المالي اللازم لتنفيذ هذه الأعمال أو التشطيبات.
- ج. ألا يترتب على هذه الأعمال أو التشطيبات إحداث تغييرات جوهرية في العقار.

(١) صدرت (ضوابط استئجار الجهات الحكومية للعقارات خارج المملكة العربية السعودية) بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ذي الرقم (ق/١٢/٢٠٢١) والتاريخ ٧/٥/١٤٤٢هـ، المحدثه بالقرار ذي الرقم (ق/٢٨/٢٠٢٣) والتاريخ ١٦/٧/١٤٤٤هـ.

(٢) من الأنظمة ذات العلاقة: (نظام المنافسات والمشتريات الحكومية) الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/١٢٨) والتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ. و(لائحة التنفيذ) الصادرة بقرار وزير المالية ذي الرقم (٣٤٧٩) والتاريخ ١١/٨/١٤٤١هـ.

٢. لا يعوّض المؤجّر عن تكلفة إزالة الأعمال أو التشطيبات التي قامت بها الجهة الحكومية إذا وافق على إجرائها. ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة - بعد موافقة الهيئة - أن تُضمّن الاتفاق مع المؤجّر على تنفيذ الأعمال والتشطيبات حكماً يقضي بتعويضه عن تكلفة إزالتها.

٣. إذا انتفت قدرة الجهة الحكومية على الانتفاع بالعقار أثناء تنفيذ الأعمال أو التشطيبات عليه لسبب غير عائد إلى تأخر الجهة الحكومية أو تعثرها في التنفيذ فلا تحتسب مدة التنفيذ ضمن مدة العقد، وتُعدّل مدة العقد تلقائياً تبعاً لذلك، وإذا أمكن الانتفاع الكلي أو الجزئي بالعقار فتحتسب مدة التنفيذ ضمن مدة العقد.

المادة الثانية والعشرون:

م٦٧

١. يلتزم المؤجّر على نفقته الخاصة بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تطرأ على العقار المستأجر وتحدّد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله، دون المطالبة بأيّ تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد. وإذا لم يبدأ المؤجّر في إصلاح عيوب الإنشاء خلال المدد التي تحددها اللائحة، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حسابه وحسبها 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 أيّ ضرر يسببه استعمالها له، وفقاً لأحكام عقد الاستئجار الموحد.

٤. تحدّد اللائحة بنود صيانة العقار المستأجر التي يتحملها المؤجّر ويُنصّ عليها في عقد الاستئجار الموحد.

اللائحة

المادة السابعة والستون:

مع مراعاة أحكام (المادة الثانية والعشرين) من النظام، يجوز للجهة الحكومية إصلاح العيوب الإنشائية التي تطرأ على العقار المستأجر وتحدّد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله على حساب المؤجّر وحسبها من الأجرة وفق الضوابط الآتية:

١. أن يبلغ المؤجر بالعيوب الإنشائية عبر البوابة أو بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في العقد بعد إثباتها في تقرير صادر عن مكتب هندسي معتمد. ويتحمل المؤجر تكلفة التقرير الهندسي إذا أثبت التقرير وجود عيوب إنشائية تحد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله.

٢. لا يجوز للجهة الحكومية إصلاح عيوب الإنشاء على حساب المؤجر إلا إذا لم يبدأ المؤجر في إصلاح تلك العيوب في مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغه بها، ويجوز زيادة تلك المدة إلى ثلاثين يوماً -بحد أقصى- إذا كانت تلك العيوب تستدعي بطبيعتها مدة أطول لحصرها وتحديدتها قبل بدء العمل على إصلاحها.

٣. يستثنى من أحكام الفقرة (٢) من هذه المادة الحالات التي تشكل فيها عيوب الإنشاء خطراً يهدد استمرارية عمل المرفق العام أو يشكل خطراً على سلامة منسوبي الجهة الحكومية وزوارها، وفي هذه الحالة يجوز للجهة الحكومية إثبات العيوب المذكورة في تقرير صادر عن مكتب هندسي معتمد ومخضربثت الوقوف على تلك العيوب، والبدء بأعمال الإصلاح على حساب المؤجر.

٤. إذا امتنع المؤجر عن تعويض الجهة الحكومية المستأجرة عن قيمة أعمال الإصلاح المثبتة بمستندات معتمدة، جاز للجهة الحكومية حسمها من الأجرة مع تزويد الهيئة بتلك المستندات، على أن يكون الحسم من الدفعة التأجيرية التالية لانتهاج أعمال الصيانة، ولا يُجل هذا بحق الجهة الحكومية في الرجوع على المؤجر بالتعويض عن قيمة أعمال الإصلاح إذا استوفيت جميع الدفعات التأجيرية قبل استيفاء كامل قيمة التعويض.

المادة الثامنة والستون:

تلتزم الجهة الحكومية المستأجرة بإجراء الصيانة العادية الوقائية اللازمة للعقار المستأجر، وهي الأعمال الدورية المتكررة التي يلزم إجراؤها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار وأجزائه، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الفنية الصانعة، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة الاستعمال.

المادة التاسعة والستون:

مع مراعاة أحكام الفقرة (٣) من (المادة الثانية والعشرين) من النظام والمادتين (الخمسین) و(الحادية والخمسین) من اللائحة؛ عند استئجار جهتين حكوميتين أو أكثر لعقار واحد، فتحمّل كل جهة حكومية إجراءات وتكاليف الصيانة العادية (الوقائية) لأجزاء العقار المستأجر الواقعة تحت تصرفها. وأما بالنسبة للأجزاء المشتركة فتحمّل المؤجر إجراءات وتكاليف صيانتها، ويُنص على ذلك في العقد. وفي هذه الحالة لا يجوز أن تتجاوز أسعار وتكاليف صيانة الأجزاء المشتركة في قيمة العقود ما كانت ستدفعه الجهة الحكومية المستأجرة لو تحمّلت إجراءات صيانة تلك الأجزاء المشتركة وتكاليفها.

المادة السبعون:

يلتزم المؤجر إجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر اللازمة له؛ كالمصاعد الكهربائية والهيدروليكية ويتحمل تكاليفها، على أن يُنصَّ على ذلك في العقد.

المادة الثالثة والعشرون:

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

اللائحة

المادة الحادية والسبعون:

دون الإخلال بأحكام النظام واللائحة والأنظمة ذات العلاقة^(١)؛ يجوز اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة عبر البوابة أو بالبريد المسجل على العناوين المذكورة في العقد.

المادة الرابعة والعشرون:

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

م ٧٢

المادة الخامسة والعشرون:

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

اللائحة

المادة الثانية والسبعون:

١. مع مراعاة حكم (المادة الخامسة والعشرين) من النظام؛ تُعدُّ الهيئة نموذجًا للتقرير الدوري وتحديثه بحسب الحاجة وتنشره عبر البوابة.

(١) من الأنظمة ذات العلاقة: (نظام التعاملات الإلكترونية) الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/١٨) والتاريخ ١٤٢٨/٣/٨ هـ. و(لائحته التنفيذية) الصادرة بقرار وزير الاتصالات وتقنية المعلومات ذي الرقم (٢) والتاريخ ١٤٢٩/٣/١٠ هـ.

٢. يجب أن يشتمل نموذج التقرير الدوري على ما يأتي:

أ. حالة العقار.

ب. المساحات الشاغرة غير المستغلة في العقار إن وجدت.

ج. أيّ تغييرات في استيفاء الجهة الحكومية للضوابط المنصوص عليها في (المادة الرابعة) من النظام.

د. أيّ معلومات أخرى تحددها الهيئة في النموذج.

٣. يُقدّم التقرير الدوري عن حالة العقار المستأجر مرة واحدة على الأقل في كل سنة تعاقدية، وذلك قبل نهاية السنة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً.

٤. يجوز للهيئة أن تطلب من الجهة الحكومية المستأجرة أن تزودها بتقرير عن حالة العقار المستأجر في أيّ وقت أثناء مدة الاستئجار إذا رأت حاجة إلى ذلك، على أن تزودها به الجهة الحكومية في مدة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ طلبها.

م ٧٣

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.

اللائحة

المادة الثالثة والسبعون:

يراعى في تطبيق أحكام (المادة السادسة والعشرين) من النظام الآتي:

١. أن يكون موظف الهيئة من أهل الخبرة والدراية والتأهيل الفني اللازم لتقييم صلاحية العقارات المستأجرة وحسن استعمالها وملاءمتها للغرض الذي استأجرت من أجله.

٢. أن يبرز موظف الهيئة ما يدل على صفته الوظيفية، وخطاب تكليفه بالزيارة، وأن يبيّن الغرض من زيارته للجهة الحكومية المستأجرة.

٣. أن تلتزم الجهة الحكومية تسهيل عمل موظف الهيئة المكلف بإجراء الزيارات الدورية للعقارات المستأجرة، وأن تُطلّعه على كامل العقار ومرافقه بالإضافة إلى أيّ تقارير أو مستندات تخص استئجار العقار أو تشغيله أو استغلاله.

٤. أن يلتزم موظف الهيئة بذل العناية الواجبة عند أداء مهامه.

المادة السابعة والعشرون:

ف ١م ٧٤

دون إخلال بالأنظمة ذات العلاقة^(١)، يجوز للجهة الحكومية - بعد موافقة الهيئة ووزارة المالية - استئجار العقار المنتهي بالتمليك، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

اللائحة

المادة الرابعة والسبعون:

١. مع مراعاة أحكام (المادة السابعة والعشرين) من النظام؛ يجوز للجهات الحكومية استئجار العقار المنتهي بالتمليك في الحالات الآتية:

أ. إذا كان الغرض من الاستئجار اتخاذ مقر دائم للجهة أو لأي من فروعها.

ب. إذا لم تتوافر الاعتمادات المالية اللازمة لشراء العقار رغم حاجة الجهة الحكومية إلى تملك العقار.

ج. أي حالة أخرى يصدر بشأنها موافقة المجلس.

٢. يشترط أن يتوفر في العقار المراد استئجاره بطريقة الاستئجار المنتهي بالتمليك الشروط المنصوص عليها في (المادة السادسة) من النظام بالإضافة إلى ما يأتي:

أ. استيفائه معايير ومواصفات بناء عقارات الدولة وتخطيطها وتصميمها وتنفيذها وتطويرها المعتمدة من المجلس.

ب. سلامته من الناحية الإنشائية بناءً على تقرير صادر عن مكتب هندسي معتمد.

ج. أن يكون ضمن مخطط معتمد.

د. وجود تقرير مساحي معتمد عن العقار.

٣. على الجهة الحكومية الراغبة في استئجار عقار منتهي بالتمليك أن تعرض على هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية دراسة الجدوى والتكلفة التقديرية ووثائق المنافسة ووثائق التأهيل المسبق وما اتخذته من إجراءات بشأن ذلك.

(١) ومن الأنظمة ذات العلاقة: (نظام الإيجار التمويلي) الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٤٨) والتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ، و(لائحته التنفيذية) الصادرة بقرار محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي (البنك المركزي حالياً) ذي الرقم (١/م ش ت) والتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤هـ. ومنها: (ضوابط تملك الدولة للعقار) الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ذي الرقم (ق/١٣/١٦/٢٠٢٢) والتاريخ ٤/٦/١٤٤٤هـ.

٤. على هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية مراجعة ما تعرضه الجهة الحكومية بموجب الفقرة (٣) من هذه المادة والرد خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوم عمل من تاريخ ورودها.

المادة الخامسة والسبعون:

١. يكون استئجار الجهات الحكومية للعقارات استئجاراً منتهياً بالتملك وفقاً لنموذج عقد الاستئجار المنتهي بالتملك الذي تضعه الهيئة بالتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة.

٢. تطبق أحكام النظام واللائحة على عمليات استئجار الجهات الحكومية للعقارات استئجاراً منتهياً بالتملك بما لا يتعارض مع طبيعة الاستئجار.

٣. تقيم الهيئة العقار المراد استئجاره استئجاراً منتهياً بالتملك من الناحيتين المالية والفنية، وذلك وفق ضوابط تملك الدولة للعقار التي يضعها المجلس.

٤. لا يجوز للجهة الحكومية المستأجرة استئجاراً منتهياً بالتملك إبلاغ المؤجر عن عدولها عن رغبتها في التملك إلا بعد موافقة الهيئة.

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.

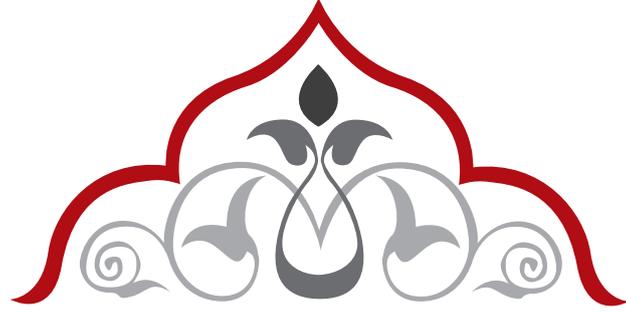
اللائحة

المادة السادسة والسبعون:

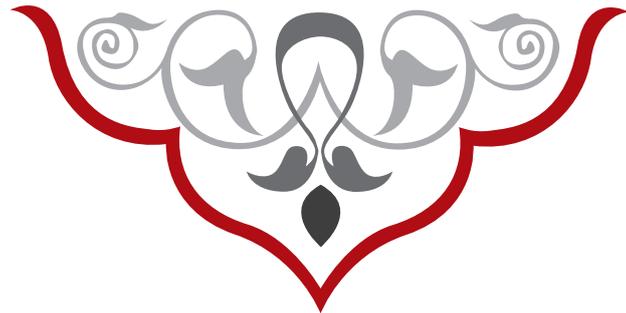
للجهة الحكومية المستأجرة بعد موافقة الهيئة تأجير العقار المستأجر للغير من الباطن أو التنازل عنه لمصلحة جهة حكومية أخرى دون موافقة المؤجر وفقاً للضوابط الآتية:

١. ألا تتجاوز مدة التأجير من الباطن مدة العقد الأساسي.
٢. أن تكون المساحة المراد تأجيرها أو التنازل عنها زائدة على الحاجة الفعلية للجهة الحكومية، وبما لا يتعارض من حاجتها المستقبلية للعقار.
٣. أن تكون قيمة عقد التأجير من الباطن مساوية لقيمة العقد الأساسي - بالنسبة والتناسب مع المساحة المؤجرة - إذا كان العقد مع جهة حكومية أخرى.
٤. ألا تزيد نسبة المساحة المراد تأجيرها على (٢٥٪) من مساحة العقار.
٥. أن تلتزم الجهة الحكومية بالأنظمة والقرارات والتعليقات والإجراءات المتبعة لتأجير عقارات الدولة واستثمارها^(١).
٦. أن تُرَوِّد الجهة الحكومية مركز تنمية الإيرادات غير النفطية بنسخة من عقد التأجير.

(١) ومن أبرز ذلك: (لائحة التصرف في عقارات الدولة) الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ذي الرقم (ق/٤/٦/٢٠٢٠) والتاريخ ٢٠/٩/١٤٤١هـ، المحدثه بالقرار ذي الرقم (ق/٣/١٥/٢٠٢٢) والتاريخ ٢/٣/١٤٤٤هـ، ثم بالقرار ذي الرقم (ق/١/١٨/٢٠٢٣) والتاريخ ١٠/٣/١٤٤٥هـ.



أحكام ختامية



أحكام ختامية

المادة التاسعة والعشرون:

يصدرُ المجلسُ اللائحةَ خلالَ (مئةٍ وثمانين) يوماً من تاريخِ نشرِ النظامِ، ويُعملُ بها من تاريخِ نفاذه^(١).

المادة الثلاثون:

يحلُّ النظامُ محلَّ نظامِ استئجارِ الدولةِ للعقارِ وإخلائه، الصادرِ بالمرسومِ الملكي رقم (م/ ٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧ هـ، ويلغي ما يتعارضُ معه من أحكام.

المادة الحادية والثلاثون:

يُعملُ بالنظامِ بعد مضيِّ (مئةٍ وثمانين) يوماً من تاريخِ نشره في الجريدة الرسمية^(٢).

اللائحة

المادة التاسعة والسبعون:

تسري أحكامُ النظامِ واللائحةِ من تاريخِ نفاذهما على عقودِ الاستئجارِ الجديدةِ أو التي تُمددُ أو تُجددُ أو تُنهي أو تُفسخُ بعد ذلك التاريخ.

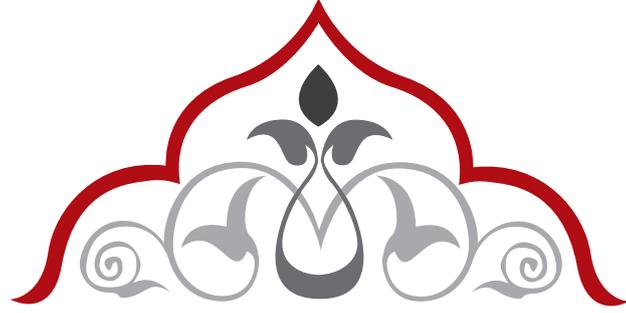
المادة الثمانون:

تنشرُ اللائحةُ في الجريدةِ الرسمية، ويُعملُ بها من تاريخِ نفاذِ النظام^(٣).

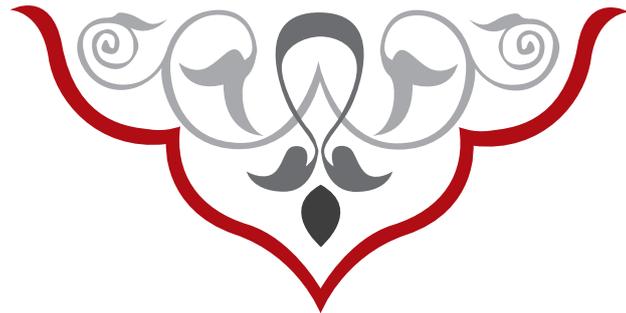
(١) صدرت اللائحةُ بقرارِ مجلسِ إدارةِ الهيئةِ ذي الرقم (ق/٢/١٦/٢٠٢٢) والتاريخ ٤/٦/١٤٤٤ هـ.

(٢) نُشرَ النظامُ في جريدةِ أمّ القرى في ٧/١/١٤٤٤ هـ في العدد (٤٩٤٢).

(٣) نُشرتِ اللائحةُ في جريدةِ أمّ القرى في ٥/٧/١٤٤٤ هـ في العدد (٤٩٦٧).



الفهارس



الفهرس الموضوعي لمواد نظام استئجار الدولة للعقار ولأئحته التنفيذية

- التعريفات:** ١٠
- المادة الأولى (ن): تعريفات النظام ١١
- المادة الأولى (ل): تعريفات اللائحة ١١
- أهداف النظام:** ١٣
- المادة الثانية (ن): بيان أهداف النظام ١٤
- خطة الاستئجار:** ١٥
- المادة الثالثة (ن): ١٦
- المادة الثانية (ل): ١٦
- شروط الاستئجار:** ١٧
- المادة الرابعة (ن): ضوابط الاستئجار ١٨
- المادة الرابعة (ل): إثبات توافر الاعتماد المالي ١٨
- المادة الخامسة (ل): المقصود باستغلال العقار ١٨
- المادة الخامسة (ن): الاستئجار لإسكان منسوبي الجهة ١٨
- المادة السادسة (ل): متطلبات طلب الاستئجار لإسكان منسوبي الجهة ١٩
- المادة السادسة (ن): ما يشترط العقار المراد استئجاره ١٩
- المادة السابعة (ل): المقصود بالعيوب الإنشائية في العقار ٢٠
- المادة الثامنة (ل): وجوب استيفاء العقار المتطلبات النظامية والتراخيص اللازمة ٢٠
- المادة التاسعة (ل): ما يراعى عند تقدير تناسب مساحة العقار مع حاجة الجهة الحكومية ٢٠
- المادة العاشرة (ل): ضوابط تأمين العقار المراد استئجاره ٢٠
- المادة الحادية عشرة (ل): المقصود بالمخالفات التي يجب خلو العقار المراد استئجاره منها ٢٠
- المادة الثانية عشرة (ل): المقصود بمنسوبي الهيئة أو الجهة الراغبة في الاستئجار، والمقصود بدرجات القرابة الواردة في الفقرة (٦) من السادسة من النظام ٢١
- المادة الثالثة عشرة (ل): تعارض مصلحة الموظف مع مصلحة الجهة الحكومية ٢١
- المادة الرابعة عشرة (ل): الأشخاص المحظور التعامل معهم ٢٢

٢٣ إجراءات الاستئجار:

- ٢٤ المادة السابعة (ن): تقدم الجهة الراغبة في الاستئجار بطلب إلى الهيئة عبر البوابة.
- ٢٤ المادة الثالثة (ل): وجوب تقيد الجهة الحكومية بخطتها السنوية للاستئجار وما يستثنى من ذلك.
- ٢٤ المادة الخامسة عشرة (ل): وظيفة البوابة والعمليات التي تجرى من خلالها.
- ٢٥ المادة السادسة عشرة (ل): كيفية تقديم الجهة طلب الاستئجار إلى الهيئة عند تعطل البوابة.
- ٢٥ المادة السابعة عشرة (ل): نموذج تقديم طلب الاستئجار وما يجب أن يتضمنه.
- ٢٦ المادة الثامنة عشرة (ل): تقديم المستندات الداعمة لطلب الاستئجار، واشتراط أن يكون مقدم الطلب مفوضاً من رئيس الجهة أو من يفوضه.
- ٢٦ المادة الثامنة (ن): دراسة أسعار السوق، وتقدير حد أعلى لقيمة الاستئجار، ووقت الإعلان عن الرغبة في الاستئجار، وتكوين لجان فتح العروض وفحصها.
- ٢٧ المادة التاسعة عشرة (ل): ما يراعى عند دراسة أسعار السوق.
- ٢٧ المادة الرابعة والعشرون (ل): مدة الإعلان عن الرغبة في الاستئجار، وما يجب أن يتضمنه الإعلان.
- ٢٨ المادة الخامسة والعشرون (ل): ما يجب أن تتضمن وثائق المنافسة.
- ٢٨ المادة السادسة والعشرون (ل): إخطار أصحاب العقارات ودعوتهم إلى تقديم عروضهم.
- ٢٨ المادة السابعة والعشرون (ل): استئجار جهة حكومية من جهة حكومية أخرى بالاتفاق المباشر.
- ٢٨ المادة الثامنة والعشرون (ل): ما يجب أن تتضمنه العروض.
- ٢٩ المادة التاسعة والعشرون (ل): كيفية تقديم العروض.
- ٢٩ المادة الثلاثون (ل): إذا لم يتقدم إلى المنافسة إلا عرض واحد.
- ٢٩ المادة الحادية والثلاثون (ل): أحوال تمديد تلقي العروض وتأجيل فتحها.
- ٣٠ المادة الثانية والثلاثون (ل): طريقة تقديم العروض إذا تعذر تقديمها عبر البوابة.
- ٣٠ المادة الثالثة والثلاثون (ل): تكوين لجان فتح العروض وفحصها، والاتفاق المباشر والتأهيل المسبق.
- ٣١ المادة الرابعة والثلاثون (ل): عمل لجنة فتح العروض.
- ٣١ المادة الخامسة والثلاثون (ل): عمل لجنة فحص العروض.
- ٣٢ المادة السادسة والثلاثون (ل): عمل لجنة الاتفاق المباشر.
- ٣٢ المادة السابعة والثلاثون (ل): طلب إيضاح بيانات العروض أو الغموض الواقع فيها.
- ٣٢ المادة الثامنة والثلاثون (ل): إذا لم تتوافر في العقار المراد استئجاره الشهادات أو التراخيص المطلوبة أو كانت منتهية الصلاحية.
- ٣٣ المادة التاسعة والثلاثون (ل): إغفال المتنافس وضع أسعار بعض أجزاء العقار.
- ٣٣ المادة الأربعون (ل): مراجعة جداول الأسعار، والعمل عند اختلاف السعر المبين بالأرقام عن السعر المبين كتابة، وما يجوز للجنة فحص العروض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية قدرًا معينًا.
- ٣٣ المادة الحادية والأربعون (ل): التأكد من عدالة سعر أفضل العروض، وصلاحية اللجنة في العرض المبني على تخفيض نسبة مئوية أو قدر معين من أقل العروض.
- ٣٣ المادة الثانية والأربعون (ل): زيادة قيمة أفضل العروض على الحد الأعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة.

- المادة الثالثة والأربعون (ل): ما يجب على لجنة فحص العروض مراعاته عند مفاوضة صاحب العرض، وما يجوز لها الاستعانة به عند ذلك ٣٤
- المادة الرابعة والأربعون (ل): كيفية الترسية عند تساوي العروض ٣٤
- المادة الخامسة والأربعون (ل): إعلان العرض الفائز، وما يجب أن يتضمنه الإعلان، وإبلاغ المتنافسين بنتائج المنافسة، ونشر بيانات المنافسة، وما يستثنى من ذلك ٣٤
- المادة السادسة والأربعون (ل): التوقف بين إصدار قرار الترسية وبين اعتماده وتوقيع العقد ٣٥
- المادة السابعة والأربعون (ل): لجنة النظر في تظلمات المتنافسين من قرارات الترسية ٣٥
- المادة الثامنة والأربعون (ل): القرارات التي يحق للمتنافس التظلم منها، والمدة التي يجب على اللجنة البت خلالها في التظلم، وما يجب على الجهة مراعاته قبل استكمال إجراءات التعاقد ٣٥
- المادة التاسعة والأربعون (ل): الأحوال التي تلغى فيها المنافسة ٣٦
- المادة التاسعة (ن): استئجار جهتين حكوميتين أو أكثر عقارًا واحدًا ٣٦
- المادة الخمسون (ل): إجراءات استئجار جهتين حكوميتين أو أكثر عقارًا واحدًا ٣٦
- المادة الحادية والخمسون (ل): شغور جزء من العقار المستأجر، والتصرف بالجزء الشاغر، وضم جهة إلى أخرى في عقار واحد ٣٧
- مدة عقد الاستئجار وإبرامه: ٣٨**
- المادة العاشرة (ن): مدد الاستئجار ٣٩
- المادة العشرون (ل): عقود الاستئجار التي تتطلب إجراء تأهيل مسبق ٣٩
- المادة الحادية والعشرون (ل): ما يجب مراعاته عند وضع معايير التأهيل المسبق ٣٩
- المادة الثانية والخمسون (ل): منح الجهة المستأجرة مدة لتجهيز المبنى، وأحكام تمديد العقد وتجديده قبل نهاية مدته ٤٠
- المادة الثانية والعشرون (ل): الإعلان عن إجراء التأهيل المسبق ٤١
- المادة الثالثة والعشرون (ل): الاقتصار في الدعوة إلى المشاركة في المنافسة على من اجتاز التأهيل إذا وجد تأهيل مسبق ٤١
- المادة الحادية عشرة (ن): إبرام عقد الاستئجار، وإدارته، والتفويض في إبرامه ٤١
- المادة السابعة والسبعون (ل): اعتراض المجاورين للعقار المراد استئجاره ٤٢
- المادة السابعة والخمسون (ل): محضر استلام العقار المستأجر ٤٢
- المادة الثالثة والخمسون (ل): كيفية دفع الأجرة ٤٢
- المادة الخامسة والخمسون (ل): عدد نسخ العقد وإلى من تسلّم ٤٢
- المادة الثامنة والسبعون (ل): تسجيل عقود الاستئجار إلكترونياً ٤٣
- المادة السادسة والخمسون (ل): تفويض صلاحية إبرام عقد الاستئجار ٤٣
- المادة الثانية عشرة (ن): بقاء الجهة الحكومية في العقار المستأجر بعد انتهاء مدته ٤٣
- المادة الرابعة والخمسون (ل): وجوب التزام الجهات الحكومية بمدد الاستئجار وما يلزمها عند الإخلال بها ٤٣

٤٤ إنهاء عقد الاستئجار وإخلاء العقار:

المادة الثالثة عشرة (ن): كيفية إبلاغ المؤجر وهيئة بعدم الرغبة في التمديد أو التجديد، والأحوال التي يجوز للجهة فيها فسخ العقد وإخلاء العقار قبل انتهاء مدته..... ٤٥

المادة الثامنة والخمسون (ل): الوسائل التي يبلغ من خلالها المؤجر بعدم رغبة الجهة في تمديد العقد..... ٤٥

المادة التاسعة والخمسون (ل): فسخ الجهة لعقد الاستئجار إذا توفر لها عقار مملوك للدولة يلبي احتاجها، ومن يملك صلاحية الفسخ، وكيفية إبلاغ المؤجر به، والتعويض عن المدة المتبقية..... ٤٥

المادة الرابعة عشرة (ن): التعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال، وعن تكاليف التعديلات والمباني الإضافية..... ٤٦

المادة الستون (ل): المقصود بالأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي..... ٤٦

المادة الخامسة عشرة (ن): كيفية تسليم العقار بعد إخلائه..... ٤٧

المادة الحادية والستون (ل): نموذج محضر استلام العقار وما يجب أن يشتمل عليه..... ٤٧

المادة السادسة عشرة (ن): إبلاغ المؤجر بالحضور لتسلم العقار بعد إخلائه..... ٤٧

المادة الثانية والستون (ل): وسائل إبلاغ المؤجر بالحضور لتسلم العقار، وموعد الإبلاغ، وموعد التسليم..... ٤٨

المادة السابعة عشرة (ن): لجان حصر الأضرار وتقديرها..... ٤٨

المادة الثالثة والستون (ل): تشكيل اللجان وإجراءات عملها..... ٤٩

المادة الثامنة عشرة (ن): قيام المؤجر بالتعديل أو التغيير في العقار قبل قيام اللجان بأعمالها..... ٤٩

المادة التاسعة عشرة (ن): إبلاغ المؤجر بمقدار التعويض، وقبوله به أو رفضه..... ٥٠

المادة الرابعة والستون (ل): وسائل إبلاغ المؤجر بمقدار التعويض..... ٥٠

المادة الخامسة والستون (ل): موعد صرف التعويض، وتظلم المؤجر من قيمته، وإخلال اللجان بمواعيد أعمالها..... ٥٠

٥١ أحكام عامة:

المادة العشرون (ن): استئجار الجهات الحكومية عقاراً خارج المملكة..... ٥٢

المادة الحادية والعشرون (ن): تنفيذ الجهة الحكومية أعمالاً أو تشطيبات في العقار المستأجر..... ٥٢

المادة السادسة والستون (ل): ضوابط تنفيذ الجهة الحكومية أعمالاً أو تشطيبات في العقار المستأجر، والتعويض عن تكاليف إزالتها، وتعذر الانتفاع بالعقار في أثناء تنفيذ الأعمال..... ٥٢

المادة الثانية والعشرون (ن): المحافظة على العقار، وصيانته، وترميمه وإصلاح عيوب الإنشاء التي تطرأ عليه..... ٥٣

المادة السابعة والستون (ل): ضوابط قيام الجهة الحكومية بإصلاح العيوب الإنشائية التي تطرأ على العقار على حساب المؤجر..... ٥٣

المادة الثامنة والستون (ل): التزام الجهة الحكومية بإجراء الصيانة العادية الوقائية..... ٥٤

المادة التاسعة والستون (ل): تحمل تكاليف الصيانة العادية إذا كان العقار مستأجراً من جهتين حكوميتين أو أكثر..... ٥٤

- المادة السبعون (ل): التزام المؤجر بإجراء الصيانة العلاجية للتجهيزات الأساسية للعقار ٥٥
- المادة الثالثة والعشرون (ن): اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة إلكترونياً ٥٥
- المادة الحادية والسبعون (ل): الوسائل الإلكترونية التي يجوز استعمالها في اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة ٥٥
- المادة الرابعة والعشرون (ن): الجهة المختصة بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق النظام ٥٥
- المادة الخامسة والعشرون (ن): التزام الجهة الحكومية بتقديم تقرير دوري إلى الهيئة عن حالة العقار المستأجر ٥٥
- المادة الثانية والسبعون (ل): التزام الهيئة بإعداد نموذج التقرير الدوري، وما يجب أن يشتمل عليه النموذج ٥٥
- المادة السادسة والعشرون (ن): زيارة الهيئة للعقارات المستأجرة، والتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها وملاءمتها ٥٦
- المادة الثالثة والسبعون (ل): ما يجب مراعاته عند تطبيق المادة (٢٦) من النظام ٥٦
- المادة السابعة والعشرون (ن): استئجار العقار استئجاراً منتهياً بالتمليك ٥٧
- المادة الرابعة والسبعون (ل): الأحوال التي يجوز فيها استئجار العقار استئجاراً منتهياً بالتمليك، وشروطه وضوابطه ٥٧
- المادة الخامسة والسبعون (ل): نموذج عقد الاستئجار المنتهي بالتمليك، وما يطبق على العقد، وتقويم العقار المستأجر استئجاراً منتهياً بالتمليك، والعدول عن التملك ٥٨
- المادة الثامنة والعشرون (ن): التزام الهيئة بوضع نموذج عقد الاستئجار الموحد، والأحكام التي يجب أن يشتمل عليها النموذج ٥٨
- المادة السادسة والسبعون (ل): ضوابط تنازل الجهة عن عقد الاستئجار لجهة أخرى، وتأجير العقار للغير من الباطن ٥٨
- أحكام ختامية: ٦٠**
- المادة التاسعة والعشرون (ن): إصدار اللائحة والعمل بها ٦١
- المادة الثلاثون (ن): إلغاء النظام ما يتعارض معه من أحكام ٦١
- المادة الحادية والثلاثون (ن): تاريخ بدء العمل بالنظام ٦١
- المادة التاسعة والسبعون (ل): العقود التي تسري عليها أحكام هذا النظام ولائحته ٦١
- المادة الثمانون (ل): تاريخ بدء العمل باللائحة ٦١

الفهرس الإجمالي

٣	مقدمة الجمعية
٥	مقدمة المعنى
٧	سجل إصدار النظام ولائحته
٨	دباجة النظام
٨	المرسوم الملكي رقم (م/١٣٦) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣هـ
٩	قرار مجلس الوزراء رقم (٧١٠) وتاريخ ٢٧/١٢/١٤٤٣هـ
١٠	التعريفات
١٣	أهداف النظام
١٥	خطة الاستئجار
١٧	شروط الاستئجار وضوابطه
٢٣	إجراءات الاستئجار
٣٨	مدة عقد الاستئجار وإبرامه
٤٤	إنهاء عقد الاستئجار وإخلاء العقار
٦٢	الفهارس
٦٣	الفهرس الموضوعي لمواد نظام استئجار الدولة للعقار
٦٨	الفهرس الإجمالي