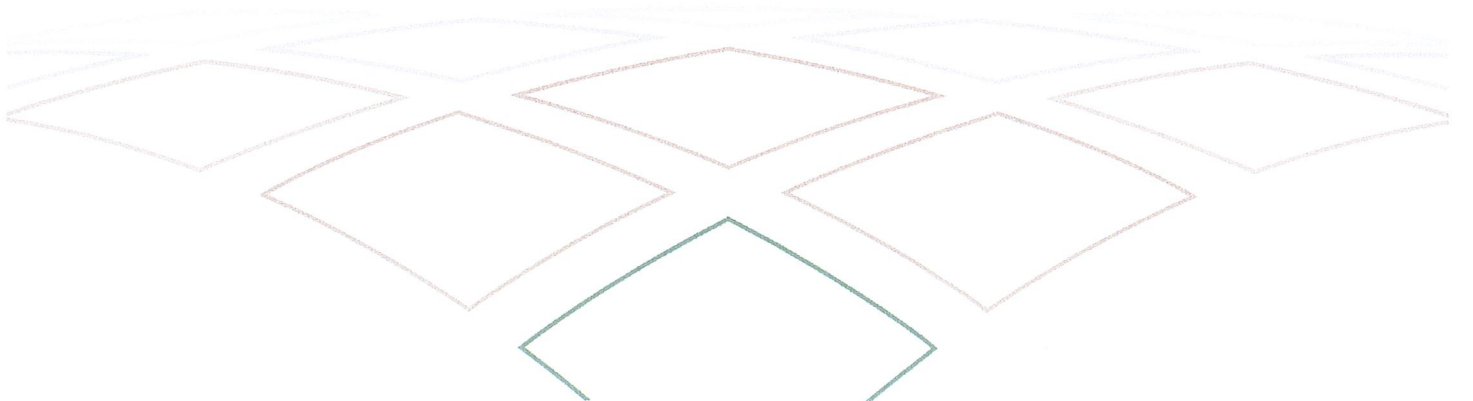




المهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

ضوابط استئجار الجهات الحكومية للعقارات خارج المملكة العربية السعودية

(الإصدار الثاني)





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

الإصدارات

الاعتمادات	تاريخ القرار	رقم القرار	رقم الإصدار
مجلس الإدارة	١٤٤٢/٠٥/٠٧ هـ	ق/١٢/٢٠٢١	الأول
مجلس الإدارة	١٤٤٤/٠٧/١٦ هـ	ق/٢٨/٢٠٢٢	الثاني





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

المادة الأولى:

يُقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في الضوابط- المعاني المبينة أمام كل منها:
الضوابط: ضوابط استئجار الجهات الحكومية للعقارات خارج المملكة.

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 يقوم مقامه.

المملكة: المملكة العربية السعودية.

المادة الثانية:

لا يجوز لأي جهة حكومية استئجار عقار خارج المملكة إلا عند الحاجة الماسة له، وأن يكون الاستئجار وفقاً لأحكام الضوابط، مع التقيد بالآتي:

١. توفر الاعتماد المالي اللازم لاستئجار العقار في ميزانية الجهة الحكومية.
٢. ألا يكون لدى الجهة الحكومية عقار غير مستغل يلبي احتياجها.
٣. التنسيق مع الهيئة للتأكد من عدم توفر عقار للدولة يلبي احتياجها.
٤. أن يخصص العقار للغرض المستأجر من أجله.
٥. أن تكون مساحة العقار المطلوب استئجاره وفقاً للمعايير المعتمدة لدى الهيئة، وفي حدود حاجة الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار.

المادة الثالثة:

يكون استئجار الجهات الحكومية للعقار خارج المملكة، وفق الآتي:

١. تقديم الطلب للهيئة، وفق النموذج المُعد لذلك.
٢. تحديد الغرض من الاستئجار ونوع العقار المطلوب ومدة الاستئجار المطلوبة.
٣. تحديد الموقع المطلوب والمواصفات الأمنية والمواصفات الفنية مثل، عدد الموظفين وعدد المواقف والمستودعات، وغيرها.
٤. تقوم الهيئة بالموافقة على طلب الاستئجار المبدئي أو عرض مبنى حكومي يلبي احتياج الجهة خلال (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديم الجهة الحكومية للطلب.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

المادة الرابعة:

يشترط في العقار المراد استئجاره الآتي:

١. أن يكون خالياً من العيوب الإنشائية.
٢. أن تتوافر فيه اشتراطات التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
٣. أن تتناسب مساحته مع حاجة الجهة الحكومية.
٤. أن يكون مؤمناً عليه من قبل المؤجر.
٥. ألا يكون على العقار مخالفات أو مستحقات لأي جهة مختصة، وألا يكون العقار محل نزاع.
٦. ألا يكون العقار يعود لأحد من منسوبي الهيئة أو الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار، أو قريب له من الدرجة الأولى.

المادة الخامسة:

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

المادة السادسة:

١. توفر الهيئة عروض من شركات التسويق والوساطة وبيوت الخبرة العقارية، على ألا يقل مجموع العروض المقدمة عن ثلاثة. على أن تكون قيمة استئجار العقار عادلة، وذلك وفقاً للاعتمادات المالية للجهة.
٢. على الهيئة إبلاغ الجهة الحكومية بالعروض المناسبة والمعتمدة من قبلها خلال (٣٠) يوم من تاريخ الموافقة المبدئية على طلب الجهة الحكومية.
٣. تراعي الهيئة عند تحديد القيمة الإيجارية اشتمالها على تكاليف التجهيزات الأساسية التي تمكن من الانتفاع بالعقار.
٤. للهيئة الاستعانة بالجهة الحكومية المستأجرة أو غيرها لتوفير متطلبات هذه المادة، ويجوز الاكتفاء بالعروض التي يتم جلبها من قبل الجهة الحكومية.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

المادة السابعة:

١. تقوم الجهة الحكومية بمخاطبة الجهات الأمنية المختصة للتأكد من أن العقارات المختارة لا تعود لأشخاص أو جهات من المحظور التعامل معهم.
٢. تعد الجهة الحكومية بالتنسيق مع رئيس البعثة أو من يفوضه محضراً يتضمن الوقوف على العقارات واختيار الملائم منها والمناسب من الناحية الفنية والأمنية من بين العروض المعتمدة من قبل الهيئة.
٣. يتم الرفع لصاحب الصلاحية في الجهة الحكومية بالمحضر المعد بشأن العقار المناسب لاستكمال الإجراءات النظامية.

المادة الثامنة:

١. يكون عقد الاستئجار لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات، ويجوز أن يُنص في العقد على إمكانية تجديده تلقائياً لمدة أو مدد مماثلة بما لا يتجاوز (عشر) سنوات، ما لم يبلغ أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديده قبل (مائة وثمانين) يوماً على الأقل من تاريخ نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة.
٢. يجوز استثناءً من الفقرة (١) من هذه المادة وفي حالات الضرورة التي تراها الجهة الحكومية تجديد العقد لمدد أخرى بعد موافقة الهيئة.
٣. تبلغ الجهة الحكومية الهيئة عند رغبتها في تجديد عقد الاستئجار أو إنهائه قبل (مائة وعشرين) يوماً على الأقل من تاريخ نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة.

المادة التاسعة:

١. يوقع رئيس الجهة الحكومية أو من يفوضه عقد الاستئجار، وذلك وفقاً للاعتمادات المالية.
٢. تتولى الجهة الحكومية إدارة عقد الاستئجار وسداد قيمته.
٣. تدفع قيمة العقد على دفعات متساوية بداية كل سنة تعاقدية من مدة العقد.
٤. تزود الجهة الحكومية الهيئة بصورة من عقد الاستئجار وما يطرأ عليه من تعديل أو تجديد أو إنهاء وفقاً للضوابط.





المادة العاشرة:

استثناءً من أحكام المادة الثالثة من الضوابط للجهة الحكومية التعاقد مباشرةً في الحالات الآتية:

١. توفير المقرات المؤقتة للبيع أو السكن لرؤساء البعثات أو الموظفين ويمكن للبعثة الاستفادة من إي من الخيارات المتاحة في البلد المضيف - مكاتب أو وحدات سكنية مفروشة أو شقق فندقية أو فنادق - على أن يكون العقار مؤثث وجاهز للاستخدام - لمدة لا تزيد على (ستة أشهر) ويجوز تمديدتها لفترة مماثلة بعد الرفع لصاحب الصلاحية بالجهة الحكومية، وذلك في حدود الاعتمادات المالية المعتمدة بميزانية الجهة الحكومية.
٢. إذا كانت التكلفة التقديرية لاستئجار مقر دائم لمكاتب البعثات أو المكاتب الفنية الملحقة لا تتجاوز ثلاث مائة ألف دولار سنوياً للموقع الواحد.
٣. إذا كانت التكلفة التقديرية لاستئجار مقر دائم لسكن رئيس البعثة أو الموظفين لا يتجاوز خمسين ألف دولار سنوياً للموقع الواحد، وذلك في حدود الاعتمادات المالية المعتمدة بميزانية الجهة الحكومية.
٤. إذا كان العقار مجاوراً للعقار المستغل من قبلها سواء أكان مستأجراً أم مملوكاً لها بغرض التوسع، وذلك بعد موافقة الهيئة.

المادة الحادية عشرة:

١. تتولى الهيئة التنسيق مع شركات التسويق العقاري وبيوت الخبرة لتوفير العروض المناسبة.
٢. على الجهة الحكومية عند إبرام عقد الاستئجار التأكد من توافقه مع الضوابط، وذلك بما لا يتعارض مع أنظمة الدولة التي ينفذ فيها العقد.
٣. يجوز أن تتحمل الجهة الحكومية مبلغ التأمين أو أي رسوم أو ضرائب ناتجة عن إبرام عقد الاستئجار في حال كانت أنظمة الدولة التي ينفذ فيها العقد تلزم المستأجر بذلك، وذلك وفق الاعتمادات المالية المعتمدة بميزانيتها.
٤. في حال مناسبة العقار ورغبة الجهة الحكومية وموافقة مالكه على تحويله إلى عقد إيجار منتهي بالتملك يتم الرفع للهيئة لاستكمال الإجراءات النظامية لذلك.
٥. على الجهة الحكومية التأكد من تضمين العقد نصاً يتحمل بموجبه المؤجر- أثناء سريان العقد- إجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر على نفقته الخاصة، ولا يتم تعويض





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

المؤجر أو زيادة الأجرة نظير قيامه بأعمال الصيانة العلاجية التي تحد من الانتفاع بالعقار خلال مدة سريان العقد.

٦. يتحمل المؤجر قيمة وتكاليف التسويق (عمولة الشركات العقارية) ولا يجوز للجهة دفع هذه التكاليف إلا في حال كانت أنظمة الدولة التي ينفذ فيها العقد تلزم المستأجر بذلك.
٧. يجوز أن تُتخذ الإجراءات المنصوص عليها في الضوابط إلكترونياً.

المادة الثانية عشرة:

تعتمد الضوابط بقرار من مجلس إدارة الهيئة، وتُنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.

