



الرقم: م/٧٣
التاريخ: ١٤٤٧/٤/٢ هـ

بسم الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/٢) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/٢) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/٢) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (١/٨) بتاريخ ١٤٤٧/٣/٢٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٦) بتاريخ ١٤٤٧/٣/٢٤ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، بالصيغة المرافقة.

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


سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



قرارات مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٢٣٠٧٤ وتاريخ ١٤٤٧/٣/٢٢هـ، المشتملة على برقية أمانة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم ٦٢٤٨ وتاريخ ١٤٤٧/٣/١٨هـ، في شأن مشروع الاحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستاجر.

وبعد الاطلاع على مشروع الاحكام النظامية المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام الوساطة العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ.

وبعد الاطلاع على نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ.

وبعد الاطلاع على قرارات مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٢هـ، ورقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤٣٨/٥/١٦هـ، ورقم (٩٤) وتاريخ ١٤٣٩/٢/١١هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرتين رقم (١١١٢) وتاريخ ١٤٤٧/٣/١٩هـ، ورقم (١١٥٥) وتاريخ ١٤٤٧/٣/٢٣هـ، المعدتين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على المحضر المعد في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٤٥٢/٤٧/م) وتاريخ ١٤٤٧/٣/١٨هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (١/٨) وتاريخ ١٤٤٧/٣/٢٢هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣١٠١)

وتاريخ ١٤٤٧/٣/٢٣هـ.



يقرر

الموافقة على الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، بالصيغة

المرفقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرفقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء



الرقم
التاريخ
المرفقات

الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر

أولاً: لأغراض تطبيق هذه الأحكام، يُقصد بالمصطلحات الآتية المعاني المبينة أمامها:

- ١- العقار: جميع المباني والأراضي الواقعة داخل النطاق العمراني، ذات الاستخدام السكني أو التجاري أو كليهما.
- ٢- الأجرة الإجمالية: أجرة العقار وأي مبالغ مالية أخرى يدفعها المستأجر إلى المؤجر بموجب عقد الإيجار.
- ٣- الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

ثانياً:

- ١- لا يجوز للمؤجر أن يزيد قيمة الأجرة الإجمالية في عقود الإيجار القائمة عند نفاذ هذه الأحكام أو التي تبرم بعد نفاذها.
- ٢- إذا كان العقار شاغراً قد سبق تأجيره؛ فيجب ألا تزيد قيمة أجرته الإجمالية على قيمة آخر عقد إيجار.
- ٣- تُحتسب قيمة الأجرة الإجمالية للعقار الذي لم يسبق تأجيره بحسب ما يُتفق عليه بين المؤجر والمستأجر.

ثالثاً:

- ١- يحق للمؤجر الاعتراض على قيمة الأجرة الإجمالية المحددة بناءً على الفقرة (٢) من البند (ثانياً) من هذه الأحكام، وذلك في أيٍّ من الحالات الآتية:
 - أ- إذا كان العقار قد خضع لأعمال ترميمات إنشائية أو هيكلية جوهرية أثرت في قيمة أجرته الإجمالية.

ب- إذا كان آخر عقد إيجار للعقار قد أبرم قبل عام ٢٠٢٤م.

ج- أي حالات أخرى يقرها مجلس إدارة الهيئة.

- ٢- يقدم الاعتراض أمام الهيئة ويثبت فيه وفقاً للضوابط والآليات التي يضعها مجلس إدارة الهيئة.





رابعاً: لا يجوز للمؤجر - في حال رغبة المستأجر في تجديد عقد الإيجار - أن يمتنع عن التجديد ويلزم المستأجر بإخلاء العقار إلا في الأحوال الآتية:

- ١- تخلف المستأجر عن السداد.
 - ٢- وجود عيوب هيكلية في العقار تؤثر على سلامته وسلامة الساكنين فيه وفق تقرير فني معتمد من الجهة الحكومية المختصة نظاماً.
 - ٣- رغبة المؤجر للعقار السكني في إخلائه لاستخدامه الشخصي، أو لاستخدام أحد أقاربه من الدرجة الأولى.
 - ٤- أي حالات أخرى يقررها مجلس إدارة الهيئة، وفق الضوابط والمعايير التي يضعها.
- خامساً: ينتهي العمل بالبنود (ثانياً) و(ثالثاً) و(رابعاً) من هذه الأحكام بعد مضي (خمس) سنوات من تاريخ نفاذها.

سادساً:

- ١- يقتصر تطبيق البنود (ثانياً) و(ثالثاً) و(رابعاً) و(خامساً) من هذه الأحكام على العقارات في مدينة الرياض.
- ٢- يجوز بقرار من مجلس إدارة الهيئة - بعد موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية - تطبيق البنود (ثانياً) و(ثالثاً) و(رابعاً) و(خامساً) من هذه الأحكام على كامل أو أجزاء من مدن ومحافظات ومراكز أخرى، وذلك بناءً على المحددات والمؤشرات والمعايير المشار إليها في الفقرة (٣) من هذا البند.
- ٣- تقوم اللجنة الوزارية المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٤) وتاريخ ١٤٣٩/٢/١١هـ بوضع المحددات والمؤشرات الخاصة بتنفيذ وإيقاف وتصعيد البنود (ثانياً) و(ثالثاً) و(رابعاً) و(خامساً) من هذه الأحكام، وتحديد المعايير التي سيتم اتباعها عند تحديث تلك المحددات والمؤشرات، والرفع بما يتوصل إليه إلى مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية خلال (٩٠) يوماً من تاريخ نفاذ هذه الأحكام؛ لإقرارها.



الرقم
التاريخ
المرفقات

سابعاً: مع مراعاة ما قضى به البند (أولاً) من قراري مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧ هـ ورقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨ هـ؛ يجب على المؤجر في عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار (إيجار)، التقدم بطلب تسجيل العقد في تلك الشبكة، وللمستأجر حق طلب تسجيل العقد في تلك الشبكة، وللطرف الآخر الاعتراض أمام الهيئة على بيانات العقد خلال (٦٠) يوماً من تاريخ إبلاغه بالتسجيل، وفي حال انقضاء المدة -المشار إليها- دون اعتراض فتكون بيانات العقد صحيحة.

ثامناً:

١- دون إخلال بما قضى به البند (رابعاً) من هذه الأحكام، يتجدد عقد الإيجار تلقائياً، ما لم يشعر أحد طرفيه الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل (٦٠) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد، وذلك باستثناء الحالات الآتية:
أ- العقود محددة المدة التي بقي من مدتها (٩٠) يوماً أو أقل عند نفاذ هذه الأحكام.
ب- العقود التي يتفق طرفاها على إنهاؤها بالتراضي بعد مضي المهلة المحددة لتقديم إشعار عدم الرغبة في التجديد.

٢- للهيئة زيادة المدة المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند في العقود النموذجية بما يتناسب مع مدة عقد الإيجار ونوعه.

تاسعاً:

١- يعاقب كل من يخالف ما ورد في البنود (ثانياً) و(رابعاً) و(سابعاً) من هذه الأحكام بغرامة مالية لا تتجاوز مقدار الأجرة الإجمالية لـ (١٢) شهراً للعقار محل التعاقد، وتصحيح المخالفة وفقاً لضوابط يضعها مجلس إدارة الهيئة، وذلك دون إخلال بحق المتضرر في المطالبة بالتعويض.





الرقم
التاريخ
المرفقات

١٤ / / هـ

٢- يصدر مجلس إدارة الهيئة جدولاً بمخالفات ما ورد في البنود (ثانياً) و(رابعاً) و(سابعاً) من هذه الأحكام وما يقابلها من غرامات وفق الحد المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذا البند، ويراعى في تحديد مقدار الغرامة جسامة المخالفة وظروفها.

عاشراً: تنظر اللجان المشكّلة بناءً على المادة (العشرين) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣هـ، في مخالفات ما ورد في البنود (ثانياً) و(رابعاً) و(سابعاً) من هذه الأحكام وفقاً لما هو مقرر بموجب تلك المادة، وإيقاع الغرامات المشار إليها في البند (تاسعاً) من هذه الأحكام، ويحدد الرئيس التنفيذي للهيئة مكافآت أعضاء اللجان المشار إليها بالاتفاق مع وزارة المالية.

حادي عشر: تُمنح مكافأة تشجيعية بنسبة لا تزيد على (٢٠%) من مقدار الغرامة المحصلة عن أي مخالفة لما ورد في البنود (ثانياً) و(رابعاً) و(سابعاً) من هذه الأحكام، لمن يبلغ عنها -من غير المختصين بتطبيق أحكام تلك البنود- إذا قدّم معلومات أدت إلى صدور قرار نهائي بثبوت المخالفة. ويضع مجلس إدارة الهيئة الإجراءات اللازمة للإبلاغ عن المخالفات، وضوابط صرف المكافآت، وآلية قسمتها إذا تعدد المبلغون.

ثاني عشر:

١- فيما لم يرد به نص خاص في هذه الأحكام، تطبق الأحكام الواردة في نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ

٢٩/١١/١٤٤٤هـ.

٢- لمجلس الوزراء تعديل هذه الأحكام بناءً على توصية من مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية في ضوء ما يرد من تقارير من الهيئة حيال التحديات والصعوبات التي واجهتها أثناء تطبيق تلك الأحكام، وذلك بما لا يتعارض مع الأنظمة المعمول بها.