**نموذج عقد الاستئجار الموحد**

**الصادر بموجب نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136) وتاريخ 28/12/1443هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم [ق/ 2/ 16/ 2022] وتاريخ [04/06/1444 هــ]**

[تحذف هذه الصفحة من مسودة العقد التي ترافق مستندات المنافسة ووثيقة العقد النهائية]

**دليل الاستخدام**

النصوص الواردة في العقد بحسب الآتي:

1. اللون الأسود: يشير إلى النصوص الثابتة.
2. اللون الأخضر: يشير إلى النصوص المتغيرة التي يحق للجهة الحكومية تغييرها في حدود أغراض بنودها ومتطلباتها وطبيعة التعاقد.
3. اللون الأحمر: يشير إلى النصوص المدخلة من قبل الجهة الحكومية أو أمثلة.
4. اللون الأزرق: إرشادات وملاحظات للجهة الحكومية [يتم حذفها في مسودة العقد التي ترافق مستندات المنافسة ووثيقة العقد النهائية].
5. الأقواس المربعة [ ] أو ما بينها: ينبغي على المحرر التنبه إليها وأن يراعي ما يلزمها من تعديل أو تحرير أو إضافة قبل نشر العقد.

**تنويه: تلتزم الجهة الحكومية بمراجعة عقودها من الناحية النظامية والصياغة والتأكد من دقّة الإحالات الواردة فيه لمواده وفقراته،** **والتأكد من مطابقة عقودها لنموذج عقد الاستئجار الموحد المعتمد، كما تلتزم بأحكام نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136) وتاريخ 28/12/1443هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (ق/ 2/ 16/ 2022) وتاريخ (04/06/1444 هــ).**

الفهرس

[الطرف الأول: 5](#_Toc131344292)

[الطرف الثاني: 5](#_Toc131344293)

[المادة الأولى: التعاريف 7](#_Toc131344294)

[المادة الثانية: وثائق العقد 8](#_Toc131344295)

[المادة الثالثة: الغرض من العقد ومحلّه 9](#_Toc131344296)

[المادة الرابعة: قيمة العقد وطريقة الدفع 9](#_Toc131344297)

[المادة الخامسة: مدة العقد 10](#_Toc131344298)

[المادة السادسة: استلام العقار 11](#_Toc131344299)

[المادة السابعة: إقرارات المؤجر 11](#_Toc131344300)

[المادة الثامنة: التراخيص والتصاريح 12](#_Toc131344301)

[المادة التاسعة: تجهيز العقار والتعديل عليه 12](#_Toc131344302)

[المادة العاشرة: الأعمال والتشطيبات والتعديلات والمباني الإضافية 12](#_Toc131344303)

[المادة الحادية عشرة: عيوب الإنشاء 13](#_Toc131344304)

[المادة الثانية عشرة: الصيانة العادية (الوقائية) 14](#_Toc131344305)

[المادة الثالثة عشرة: الصيانة العلاجية (التصحيحية) 14](#_Toc131344306)

[المادة الخامسة عشرة: بقاء الجهة الحكومية بالعقار بعد انتهاء مدة العقد 15](#_Toc131344307)

[المادة السادسة عشرة: إخلاء العقار وتسليمه للمؤجر 15](#_Toc131344308)

[المادة السابعة عشرة: التعويض عن الأضرار الواقعة على العقار 16](#_Toc131344309)

[المادة الثامنة عشرة: تقدير الأضرار الواقعة على العقار بعد إخلائه 16](#_Toc131344310)

[المادة التاسعة عشرة: التنازل عن العقد لجهة حكومية أخرى 17](#_Toc131344311)

[المادة العشرون: التأجير من الباطن 18](#_Toc131344312)

[المادة الحادية والعشرون: إنتقال ملكية العقار 18](#_Toc131344313)

[المادة الثانية والعشرون: نزع ملكية العقار 18](#_Toc131344314)

[المادة الثالثة والعشرون: الظروف الطارئة والقوة القاهرة 18](#_Toc131344315)

[المادة الرابعة والعشرون: التنازل عن الحقوق 19](#_Toc131344316)

[المادة الخامسة والعشرون: تعديل العقد 19](#_Toc131344317)

[المادة السادسة والعشرون: فسخ العقد أو إنهاؤه قبل انتهاء مدّته 19](#_Toc131344318)

[المادة السابعة والعشرون: أثر وفاة المؤجر 20](#_Toc131344319)

[المادة الثامنة والعشرون: المراسلات والتبليغات 20](#_Toc131344320)

[المادة التاسعة والعشرون: لغة العقد 21](#_Toc131344321)

[المادة الثلاثون: النظام واجب التطبيق 21](#_Toc131344322)

[المادة الحادية والثلاثون: فض النزاعات 21](#_Toc131344323)

[المادة الثانية والثلاثون: نسخ العقد 21](#_Toc131344324)

وثيقة العقد الأساسية

|  |  |
| --- | --- |
| الطرف الأول: | بعون الله وتوفيقه، إنه في يوم [اليوم] بتاريخ [تاريخ ميلادي] الموافق [تاريخ هجري] حرر هذا العقد بمدينة [المدينة]، في [المملكة العربية السعودية]، بين كل من:  [الجهة الحكومية المستأجرة]، ويمثلها في هذا العقد (رئيس الجهة الحكومية أو من يفوضه)، بصفته/ [المنصب] وعنوانها: [العنوان] مدينة: [المدينة]، المملكة العربية السعودية، هاتف: [الرقم]، ص.ب: [الرمز]، الرمز البريدي: [الرمز]، البريد الإلكتروني: [البريد الإلكتروني].  **ويشار إليها في هذا العقد بـ "الجهة الحكومية المستأجرة".** |
| الطرف الثاني: | [اسم المتعاقد]، [شركة/مؤسسة] تأسست بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في [المملكة العربية السعودية] وهي مسجلة في [مدينة/دولة] بموجب [الرخصة التجارية/السجل التجاري] رقم [•] ويبلغ رأس مالها المسجل [رأس المال رقما وكتابة]، وعنوانها: [العنوان] مدينة: [المدينة]، المملكة العربية السعودية، هاتف: [الرقم] ص.ب: [الرمز]، الرمز البريدي: [الرمز]، ويمثلها في توقيع هذا العقد: [الاسم] حامل الجنسية [الجنسية] وذلك بموجب [بطاقة الهوية الوطنية / أو إقامة/ جواز سفر] [رقم] بصفته [مخولًا بالتوقيع أو مفوضًا بالتَّوقيع على هذا العقد وذلك بموجب خطاب التَّفويض المصدق من الغرفة التجارية الصناعية [الرقم] [التاريخ]، أو الوكالة الصادرة من كاتب العدل [الرقم] [التاريخ]، وعنوانها: [العنوان] مدينة: [المدينة]، المملكة العربية السعودية، هاتف: [الرقم] ص.ب: [الرمز]، الرمز البريدي: [الرمز]، البريد الإلكتروني: [البريد الإلكتروني].  [اسم المتعاقد]، حامل الجنسية [الجنسية] وذلك بموجب [بطاقة الهوية الوطنية/أو إقامة / جواز سفر] [رقم] وعنوانه: [العنوان] مدينة: [المدينة]، المملكة العربية السعودية، هاتف: [الرقم] ص.ب: [الرمز]، الرمز البريدي: [الرمز]، البريد الإلكتروني: [البريد الإلكتروني]. ويمثله في توقيع هذا العقد: [الاسم] حامل الجنسية [الجنسية] وذلك بموجب [بطاقة الهوية الوطنية / أو إقامة / جواز سفر] [رقم] بصفته [مخولًا بالتوقيع أو مفوضًا بالتَّوقيع على هذا العقد وذلك بموجب خطاب التَّفويض المصدق من الغرفة التجارية الصناعية [الرقم] [التاريخ]/الوكالة الصادرة من كاتب العدل [الرقم] [التاريخ]، وعنوانه: [العنوان] مدينة: [المدينة]، المملكة العربية السعودية، هاتف: [الرقم] ص.ب: [الرمز]، الرمز البريدي: [الرمز]، البريد الإلكتروني: [البريد الإلكتروني].  **ويشار إليه في هذا العقد بـ "المؤجر".**  [تختار الجهة الحكومية أحد الخيارين الموضحة أعلاه بحسب طبيعة شخص الطرف الثاني (شخص طبيعي أو معنوي)، وما إذا كان مباشر العقد الشخص الطبيعي أو ممثل له] |
|  | **(ويشار إليهما مجتمعين بـ "الطرفين" أو "الطرفان").** |

**التمهيد:**

1. لما كانت الجهة الحكومية المستأجرة ترغب في استئجار عقار في [منطقة، ومدينة/محافظة/مركز] لغرض [غرض الاستئجار].
2. ولما كان المؤجر قد اطلع وفحص مسوّدة هذا العقد والمستندات المبينة فيه التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من هذا العقد.
3. ولما كان المؤجر قد تقدّم بعرضه بموجب خطاب العرض المبيّن في وثائق العقد لتأجير العقار محل هذا العقد [المملوك له/الذي يملك حق استغلاله] والموضّحة بياناته في العقد.
4. ولما كان المؤجر مطلعًا ومدركًا خضوع هذا العقد لنظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/136 وتاريخ 28/12/1443هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (**ق/ 2/ 16/ 2022**) وتاريخ (**04/06/1444 هــ**)، وما صدر بشأنهما من أوامر وقرارات.
5. ولما كان العرض المقدم من المؤجر قد اقترن بقبول الجهة الحكومية المستأجرة لاستئجار العقار طبقًا للشروط والمواصفات التي وضعتها الجهة الحكومية المستأجرة وسائر وثائق العقد.
6. ولما كانت الجهة الحكومية مع المؤجر قد أتفقا على اعتبار هذا البند مع البنود المتقدمة (1.2.3.4.5) ضمن شروط و أحكام هذا العقد.

لكل ما سبق، فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة نظامًا على ما يلي:

# المادة الأولى: التعاريف

يكون للمصطلحات الواردة في هذا العقد المعاني المبينة أمام كل منها أدناه، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

"**الهيئة**": الهيئة العامة لعقارات الدولة.

"**البوابة**": البوابة الإلكترونية المعتمدة من الهيئة العامة لعقارات الدولة لعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار.

"**العقار**": العقار المستأجر الموصوف في المادة (الثالثة) من هذا العقد.

"**النظام**": نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136) وتاريخ 28/12/1443هـ.

"**اللائحة التنفيذية**": اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136) وتاريخ 28/12/1443هـ الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم [ق/ 2/ 16/ 2022] وتاريخ [04/06/1444 هــ].

**"الخدمات المساندة":** هي الأعمال التي من شأنها المحافظة على العقار كالصيانة وصيانة الأجزاء المشتركة والحراسات الأمنية.

**"عيوب الإنشاء**": أي خلل في الأعمال الإنشائية أو عناصرها الوقائية التي تضعف من قوة المبنى وثباته أو استقراره، أو عيب يرجع إلى أخطاء أو أعطال أو قصور في التصميم، أو الموقع أو الإنشاء**.**

**"الاستعمال العادي":** الأضرار التي تحدث للعقار بسبب الاستعمال المعتاد للعقار على الوجه المراد من استئجاره.

# المادة الثانية: وثائق العقد

1. يتألف العقد من الوثائق الآتية:
   1. وثيقة العقد الأساسية.
   2. الملحق رقم (1): الشروط والمواصفات المرفقة مع المنافسة رقم [رقم].
   3. الملحق رقم (2): خطاب الترسية رقم [الرقم] وتاريخ [والتاريخ].
   4. الملحق رقم (3): أعمال تجهيز وتعديل العقار المستأجر اللازمة للانتفاع بالعقار. [تضاف إذا اتفق الطرفان على الأعمال وآلية ووقت تنفيذها]
   5. الملحق رقم (4): الخدمات المساندة المشمولة بالعقد. [تضاف إذا شمل العقد أي خدمات مساندة ومن ذلك صيانة الأجزاء المشتركة للعقار الذي تستأجره أكثر من جهة حكومية]
   6. الملحق رقم (5): وثيقة تسجيل ملكية العقار.
   7. الملحق رقم (6): سند حق استغلال العقار الذي يشمل حق المؤجر في تأجيره على الغير والدخول في كافة التزاماته وواجباته بموجب هذا العقد. [يضاف سند حق الاستغلال إذا كان المؤجر ليس مالك العقار بل مالكاً لحق استغلاله، وتتأكد الجهة الحكومية من صلاحية المؤجر بالدخول في كافة التزاماته وواجباته بموجب هذا العقد مثل السماح للجهة الحكومية بإجراء التعديلات والتشطيبات اللازمة بحسب أحكام العقد، وألّا تكون صلاحية المؤجر في استغلال العقار محدودة بوقت ينتهي قبل نهاية مدة العقد]
   8. الملحق رقم (7): [الشهادات والتراخيص اللازمة للعقار بحسب طبيعته].
   9. الملحق رقم (8): التقارير الصادرة من جهات معتمدة والمثبتة لسلامة العقار وأنظمته واستيفاؤه لشروط الأمن والسلامة والحماية من الحريق.
   10. الملحق رقم (9): العرض المقدم من المؤجر [رقم] و[تاريخ] إجابة على منافسة رقم [رقم].
   11. الملحق رقم (10): شهادة تأمين العقار. [تضاف شهادة التأمين إذا كان العقار مما يجب التأمين عليه بحسب الضوابط التي حددتها الهيئة]
   12. الملحق رقم (11): كتيّبات الصيانة والتشغيل للأجهزة والمعدات الموجودة في العقار. [تضاف الكتيبات إذا وُجدت أجهزة أو معدات في العقار]
   13. الملحق رقم (12): محضر استلام العقار.
   14. أي ملحق آخر يتم الاتفاق على إضافته.
2. تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة، وتعد كل وثيقة فيها جزءًا لا يتجزأ من العقد، بحيث تفسر الوثائق المذكورة أعلاه ويتمم بعضها بعضًا، وفي حال وجود تعارض بين أحكام وثائق العقد، فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد في الفقرة (أولًا) من هذه المادة.
3. إذا تعارضت أحكام ونصوص العقد وأحكام نظام استئجار الدولة للعقار ولائحته التنفيذية، تكون أحكام النظام ولائحته التنفيذية هي الواجب تطبيقها.

[تضاف أي ملاحق إضافية بحسب الحاجة]

# المادة الثالثة: الغرض من العقد ومحلّه

1. استأجرت الجهة الحكومية المستأجرة العقار الموصوف في الفقرة (2) من هذه المادة لاستخدامه [غرض الاستئجار] وفقًا لأحكام هذا العقد والأنظمة واللوائح والقواعد المطبقة، وتلتزم باتخاذ مايلزم للمحافظة على العقار خلال مدّة استئجاره.
2. العقار محل العقد هو الواقع على قطعة الأرض رقم [رقم القطعة] في مدينة [المدينة] حي [الحي] مخطط رقم [الرقم] وعنوان العقار الوطني هو [العنوان الوطني] والمقام عليه [نوع المبنى] والمملوك للمؤجر بموجب الصك رقم [رقم الصك] وتاريخ [تاريخ الصك] والصادر من [جهة الإصدار] ذي المواصفات الآتية:
   1. [نوع المبنى وحالته العامة]
   2. [المساحة]
   3. [عدد الغرف]
   4. [عدد الطوابق]
   5. [عدد دورات المياه]
   6. [عدد الأفنية]
   7. [ملحقات العقار]

[تضاف أي معلومات إضافية ذات أهمية لتحديد العقار]

**المادة الرابعة: قيمة العقد وطريقة الدفع** [مع مراعاة أحكام المادة (الرابعة والعشرون) من اللائحة التنفيذية، تحدد الجهة الحكومية ما إن كانت قيمة العقد مقتصرة على الأجرة أو شاملة لأي خدمات مساندة، وتدخل النصوص المحددة باللون الأحمر وتضيف أو تحذف الفقرة المحددة باللون الأخضر تبعاً لذلك]

* 1. تبلغ القيمة الإجمالية للعقد مبلغًا مقداره [المبلغ بالأرقام] ريال سعودي [المبلغ كتابة] شاملة كافة الرسوم والضرائب.
  2. تدفع الجهة الحكومية المستأجرة [القيمة الإجمالية للعقد/الأجرة] إلى المؤجر على دفعات متساوية قيمة كل دفعة منها مبلغٌ مقداره [المبلغ بالأرقام] ريال سعودي [المبلغ كتابة] وذلك في مدة لا تتجاوز [المدة] من بداية كل سنة إيجارية من مدة العقد.
  3. تشمل القيمة الإجمالية للعقد الأجرة المستحقّة للمؤجر مقابل انتفاع الجهة الحكومية المستأجرة بالعقار بالإضافة إلى قيمة الخدمات المساندة التي اتفق الطرفان على أن يوفرها المؤجر بحسب التفاصيل الموضّحة في الملحق رقم (4) من هذا العقد.
  4. لا تشمل [القيمة الإجمالية للعقد/الأجرة] التكاليف اللازمة لانتفاع الجهة الحكومية المستأجرة بالعقار بما في ذلك رسوم الخدمات التي تتحمل الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولية سدادها مثل: رسوم الكهرباء والماء وخدمات الاتصالات وما إلى ذلك مما جرت العادة في عقود استئجار الجهات الحكومية للعقار على تحمّلها لمسؤولية سداده.
  5. يخضع هذا العقد للأنظمة واللوائح والقرارات المتعلقة بالضرائب والرسوم، ويقر ويلتزم المؤجر بمسؤوليته عن تسديد الضرائب والرسوم في آجالها المحددة ومواعيدها المستحقة للجهة صاحبة الاختصاص.
  6. للجهة الحكومية المستأجرة الامتناع عن دفع الدفعة المستحقة إلى المؤجر في حال عدم سريان أحد التراخيص اللازمة للانتفاع بالعقار.

**المادة الخامسة: مدة العقد** [تراعي الجهة الحكومية عند تحديد تواريخ بداية ونهاية العقد مدة تجهيز العقار -إن وجدت- التي لا تحتسب من مدة العقد ولا تدفع الأجرة عنها]

* 1. مدة هذا العقد [تضاف المدة المتفق عليها] ميلادية تبدأ في تاريخ استلام الجهة الحكومية للعقار كاملاً بعد إجراء أي تعديلات أو إصلاحات لازمة ومعدّاً للانتفاع به وخالياً من أية عوائق تعيق الجهة الحكومية من الانتفاع به.
  2. يمنح المؤجر الجهة الحكومية المستأجرة مدّة [المدّة] لا تستحق الأجرة عنها تبدأ من تاريخ تسليم المؤجر العقار للجهة الحكومية المستأجرة للسماح لها بتجهيز العقار وإجراء التعديلات اللازمة عليه بحسب أحكام المادة (السادسة) من هذا العقد.
  3. تبدأ السنة الإيجارية للعقد من اليوم التالي لتاريخ انتهاء مدة التجهيز. [تضاف الفقرتان باللون الأخضر إذا اتفق الطرفان على منح الجهة الحكومية المستأجرة مدة لتجهيز المبنى وإجراء التعديلات عليه على أن يكون تحديد هذه المدّة بما يراعي حاجة الجهة الحكومية المستأجرة الفعلية لذلك.

# المادة السادسة: استلام العقار

1. يلتزم المؤجر بتسليم العقار للجهة الحكومية المستأجرة في مدّة لا تتجاوز [المدة] من تاريخ إبرام العقد.
2. تُعدُّ الجهة الحكومية المستأجرة محضرًا عن حالة العقار المستأجر خلال الأيام (العشرة) الأولى من تاريخ استلامها للعقار يثبت حالته وقت الاستلام، ويوقّع المحضر المؤجر، بالاضافة لممثل الجهة الحكومية المستأجرة، ويعاد هذا الإجراء بعد الانتهاء من التعديلات. وتزود الجهة الحكومية المستأجرة الهيئة بنسخة من المحضر.
3. يكون محضر الاستلام المشار له في الفقرة (2) من هذه المادة مستندًا يثبت حالة العقار ويُرجع له عند تحديد الأضرار الواقعة على العقار بعد إخلاء الجهة الحكومية له.

# المادة السابعة: إقرارات المؤجر

* 1. يقر المؤجر أنّه لا توجد في تاريخ إبرام هذا العقد أي مخالفة على العقار من أي جهة مختصة.
  2. يقر المؤجر أنّه لا يوجد في تاريخ إبرام هذا العقد أي نزاع قضائي قائم من الممكن أن يؤثر في ملكية العقار أو في انتفاع الجهة الحكومية المستأجرة به.
  3. يقر المؤجر أن العقار لا يعود لأحد من منسوبي الهيئة أو الجهة الحكومية ولا يعود لملكية قريب لمنسوبي الجهة الحكومية المستأجرة أو الهيئة من الدرجة الأولى والثانية والثالثة المشار إليها في الفقرة (2) من المادة (الثانية عشرة) من اللائحة التنفيذية.
  4. يقر المؤجر بأنه لا يعد في تاريخ إبرام هذا العقد من الأشخاص الممنوع التعامل معهم والمنصوص عليهم في المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة.
  5. يقر المؤجر أنه لم يمارس في سبيل إرساء هذا العقد عليه أي عمل أو تصرف غير نظامي ومن ذلك أي عمل أو تصرف قد يعتبر احتيالاً أو فساداً، أو ينطوي على تعارض المصالح الموضّح في المادة (الثالثة عشرة) من اللائحة التنفيذية.
  6. يُعَدُّ المؤجر قد جدّد إقراره بموجب هذه المادة عند كل تجديد أو تمديد لمدّة العقد، وتقع عليه وحده مسؤولية تبليغ الجهة الحكومية المستأجرة بتغيّر صحّة أي تأكيد عند كل تجديد أو تمديد لمدّة العقد.
  7. يقر المؤجر بحق الجهة الحكومية في فسخ العقد والرجوع عليه بالتعويض عن أي أضرار ناتجة عن عدم صحّة أيٍ من الإقرارات الواردة في هذه المادة، ولا يخلُّ هذا الحق ولا يؤثرُ على أي إجراءات أو عقوبات نظامية أخرى تنتج عن عدم صحّة تلك التأكيدات.
  8. يقر المؤجر بعدم التعرض القانوني طوال مدة سريان العقد.

# المادة الثامنة: التراخيص والتصاريح

* 1. يلتزم المؤجر بتسديد الرسوم والمقابلات المالية والضرائب والغرامات التي تفرضها الجهات الحكومية وفقًا لأنظمتها والمحافظة على سريان التراخيص والتصاريح والخدمات المقدمة من قبل الجهات الحكومية اللازمة للعقار أو للانتفاع به للغرض المستأجر من أجله طوال مدة هذا العقد وتجديدها وتحديثها كلما أقتضى الأمر ذلك.
  2. يحق للجهة الحكومية المستأجرة الامتناع عن سداد أي دفعة من دفعات العقد إذا تبيّن لها عند موعد استحقاق الدفعة عدم سريان أي ترخيص أو تصريح لازم للعقار أو للانتفاع به للغرض المستأجر من أجله لسبب عائد للمؤجر حتى يجدد المؤجر الترخيص أو التصريح المنتهي.
  3. إذا سبَّب إخلال المؤجر بالتزامه في الفقرة (1) من هذه المادة نقصان لمنفعة العقار أو فواتها بشكل كامل، فيحق للجهة الحكومية استقطاع مقدار ما نقص أو فات من منفعة من الأجرة بالنسبة والتناسب مع مدة نقصان منفعة العقار أو فواتها، وتحتفظ الجهة الحكومية المستأجرة بحقها في مطالبة المؤجر بالتعويض عن أي أضرار تلحقها نتيجة إخلاله.
  4. يتحمل المؤجر أي غرامات تُفرض نتيجة الإخلال بحكم الفقرة (1) من هذه المادة، كما يتحمل التعويض عن أي أضرار تنشأ من ذلك الإخلال.

# المادة التاسعة: تجهيز العقار والتعديل عليه

1. للجهة الحكومية المستأجرة تنفيذ أي أعمال لازمة لتجهيز العقار قبل البدء في الانتفاع به خلال مدة التجهيز المنصوص عليها في الفقرة (2) من المادة (السادسة) من هذا العقد.
2. يقر المؤجر بعدم استحقاقه لأي تعويض عن أعمال تجهيز العقار والتعديل عليه بموجب هذه المادة، بما في ذلك تكاليف إزالتها بعد إخلاء العقار.

# المادة العاشرة: الأعمال والتشطيبات والتعديلات والمباني الإضافية

1. للجهة الحكومية المستأجرة -بعد الاتفاق كتابيًا مع المؤجر- تنفيذ أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر أثناء مدة الاستئجار، على ألا يترتب على هذه الأعمال أو التشطيبات إحداث تغييرات جوهرية على العقار، ويقر المؤجر بعدم استحقاقه لأي تعويضات عن تلك الأعمال والتشطيبات إذا وافق على تنفيذها، ويجوز تعويضه عن تكلفة إزالتها إذا نص الاتفاق الكتابي على ذلك.
2. تلتزم الجهة الحكومية وتقر بمسؤوليتها عن الحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة لإجراء أي أعمال أو تشطيبات في العقار المستأجر بموجب الفقرة (1) من هذه المادة، كما يلتزم المؤجر بإجراء جميع مايلزم لتمكين الجهة الحكومية المستأجرة من استخراج التصاريح والتراخيص اللازمة.
3. يقر المؤجر بسابق موافقته على إجرائه للتعديلات والمباني الإضافية التي طلبتها الجهة الحكومية منه ووافق عليها قبل إبرام هذا العقد وهي التعديلات والمباني الآتية:

[تضاف تفاصيل التعديلات والمباني الإضافية التي طلبتها الجهة الحكومية من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام هذا العقد / أو تضاف في الملحق رقم (3) من العقد مع التفريق بين التعديلات والمباني التي نفّذها المؤجر وبين أعمال تجهيز العقار والتعديل عليه بموجب المادة (العاشرة) من هذا العقد]

1. يقر المؤجر بعدم استحقاقه لأي تعويضات عن تكاليف إجراء التعديلات والمباني الإضافية الموضحة في الفقرة (3) من هذه المادة ولا عن تكاليف إزالتها.

[تضاف الفقرات باللون الأخضر إذا كانت الجهة الحكومية المستأجرة قد طلبت من المؤجر قبل إجراء العقد إجراء تعديلات أو إنشاء مباني إضافية ووافق عليها]

# المادة الحادية عشرة: عيوب الإنشاء

1. يلتزم المؤجر طيلة مدة العقد وحتى إخلاء الجهة الحكومية المستأجرة للعقار وتسليمه له بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تطرأ على العقار وتحد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد.
2. تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بعيوب الإنشاء بعد إثباتها بتقرير صادر من مكتب هندسي معتمد، ويقر المؤجر بالتزامه بتحمّل تكلفة التقرير الهندسي إذا أثبت التقرير وجود أي عيب من عيوب الإنشاء يحد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله.
3. يقر المؤجر أنه إذا لم يبدأ بإصلاح عيوب الإنشاء في مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إبلاغه بها، فيجوز للجهة الحكومية المستأجرة إصلاح تلك العيوب على حساب المؤجر، ويلتزم المؤجر بتعويض الجهة الحكومية المستأجرة عن قيمة أعمال الإصلاح المثبتة بمستندات معتمدة. ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة إذا امتنع المؤجر عن تعويضها عن قيمة أعمال الإصلاح أن تحسمها من الدفعة الإيجارية التالية لانتهاء أعمال الصيانة.
4. يجوز للجهة الحكومية تمديد المدة المشار إليها في الفقرة (3) من هذه المادة إلى (ثلاثين) يوماً -بحد أقصى- إذا كانت العيوب -في تقدير الجهة الحكومية المستأجرة- تستدعي بطبيعتها مدة أطول لحصرها وتحديدها قبل بدء العمل على إصلاحها.
5. يستثنى من أحكام هذه المادة الحالات التي تشكل فيها عيوب الإنشاء خطرًا يهدد استمرارية المرفق العام، أو يشكل خطرًا على سلامة منسوبي الجهة الحكومية وزوارها، وفي هذه الحالة يجوز للجهة الحكومية البدء بإصلاح العيوب على حساب المؤجر مباشرة بعد إثبات العيوب المذكورة بتقرير صادر من مكتب هندسي معتمد ومحضر يثبت الوقوف عليها، ولا تحتسب من مدة العقد فترة إصلاح العيوب الإنشائية إذا منهت الجهة الانتفاع بالعقار.

# المادة الثانية عشرة: الصيانة العادية (الوقائية)

1. تلتزم الجهة الحكومية المستأجرة طيلة مدة العقد وحتى إخلائها للعقار وتسليمه للمؤجر بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) اللازمة للعقار المستأجر وهي الأعمال الدورية المتكررة التي يلزم إجراؤها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار وإجزائه، وفحص الأجهزة والمعدات طبقًا لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة الاستعمال، وتتحمل تكاليفها.
2. يلتزم المؤجر طيلة مدة العقد وحتى إخلاء الجهة الحكومية المستأجرة للعقار وتسليمه بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) اللازمة للعقار والموضّحة في الفقرة (1) من هذه المادة لأجزاء العقار المشتركة بين الجهات الحكومية المستأجرة للعقار ويتحمل تكاليفها. [تضاف هذه الفقرة في العقد إذا كان العقار مستأجراً من جهتين حكوميتين أو أكثر بموجب المادة (الثالثة والخمسين) أو بموجب المادة (الرابعة والخمسين) من اللائحة التنفيذية. وتحسب تكلفة صيانة الأجزاء المشتركة في قيمة الخدمات المساندة بحسب أحكام النظام واللائحة وتضاف تفاصيلها في الملحق رقم (4) من هذا العقد].

# المادة الثالثة عشرة: الصيانة العلاجية (التصحيحية)

يلتزم المؤجر طيلة مدة العقد وحتى إخلاء الجهة الحكومية المستأجرة للعقار وتسليمه له بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر اللازمة للعقار كالمصاعد الكهربائية والهيدروليكية ويتحمل تكاليفها.

**المادة الرابعة عشرة: تمديد أو تجديد العقد**

1. يُجدد هذا العقد لمدّة أو مدد مماثلة تلقائيًا بذات أحكامه مالم يبلغ أحد طرفيه الطرف الآخر بعدم رغبته في التجديد كتابة-وفق طرق الإبلاغ الرسمية والموافق عليها في العقد- قبل نهاية مدّة العقد أو المدّة المجددة -بحسب الحال- بمدة لا تقل عن ([مائة وثمانين/ستين]) يوماً. [مع مراعاة أحكام المادة (الثانية والخمسون) من اللائحة، تحدد الجهة الحكومية المستأجرة مدّة الإبلاغ تبعاً لمدّة العقد]
2. يحق للجهة الحكومية المستأجرة بإرادتها المنفردة ودون موافقة المؤجر أن تمدد مدّة العقد بعد نهاية مدّته الأولى لمدة لا تزيد على المدة الأساسية، وفي هذه الحالة تُزاد القيمة الإجمالية للمدة الممددة بما لا يزيد على (5%) من [القيمة الإجمالية للعقد/قيمة الأجرة] إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة أو أقل، وبما لا يزيد على (10%) من [القيمة الإجمالية للعقد/قيمة الأجرة] إذا كان التمديد لمدة تزيد على (سنة) واحدة، وفي هذه الحالة، تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بقرارها بالتمديد قبل نهاية العقد بمدّة لا تقل عن ([تسعين/ثلاثين]) يوماً. [تضاف هذه الفقرة إذا اتفق الطرفان على منح الجهة الحكومية هذا الحق، وتختار الجهة الحكومية بين النصوص المحددة باللون الأحمر بحسب الحال مع مراعاة أحكام المادة (الثانية والخمسون) من اللائحة]
3. يجب أن يستوفي العقار -عند تجديد العقد أو تمديده- الشروط الواردة في المادة (السادسة) من النظام.

# المادة الخامسة عشرة: بقاء الجهة الحكومية بالعقار بعد انتهاء مدة العقد

1. تلتزم الجهة الحكومية إذا بقيت في العقار المستأجر بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها دون تجديد العقد أو تمديده أو إخلائه بدفع قيمة أجرة بقائها للمؤجر بالقيمة الأعلى مما يأتي:
2. قيمة أجرة المثل عن مدة بقائها.
3. قيمة أجرة مدة بقائها بالإضافة إلى (5%) من الأجرة إذا لم تزيد مدة بقائها عن سنة، و(10%) من الأجرة إذا زادت مدة بقائها عن (سنة).

2- اتفاق الطرفين على أن تقدر الهيئة قيمة أجرة المثل التي لم يتفق عليها الطرفان. وللطرف الثاني الاعتراض على القيمة التي تحدده الهيئة خلال (خمس عشرة) يومًا

لا يشمل حكم الفقرة (1) من هذه المادة قيمة الخدمات المساندة المشمولة في العقد، وتدفع الجهة الحكومية المستأجرة ذات قيمة الخدمات المساندة المتفق عليها في العقد. [تضاف هذه الفقرة إذا كان العقد شاملاً لخدمات مساندة]

# المادة السادسة عشرة: إخلاء العقار وتسليمه للمؤجر

1. يكون تسليم العقار بعد إخلائه بموجب محضر تُعدُّه الجهة الحكومية المستأجرة تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي -إن وجدت- 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.
2. تلتزم الجهة الحكومية المستأجرة بتبليغ المؤجر بموعد تسليم العقار قبل نهاية مدة العقد (بستين) يومًا على أن يتم تسليم العقار للمؤجر في مدة لا تزيد عن (خمسة عشرة) يومًا من تاريخ التبليغ، مالم يقر المؤجر بعلمه بموعد التسليم.
3. إذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد، فيقوم ممثل الجهة الحكومية المستأجرة -بالاشتراك مع مندوب من الإمارة أو المحافظة أو المركز- بتوقيع محضر بذلك، وتسليم مفاتيح العقار إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز؛ وتعد مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة منتهية بعد تاريخ توقيع المحضر، ولا تدفع أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ، ولا تكون الجهة مسؤولة عن أي ضرر يقع على العقار بعد ذلك.

# المادة السابعة عشرة: التعويض عن الأضرار الواقعة على العقار

1. يقر المؤجر بعدم مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة عن تعويضه -عند إخلاء العقار لأي سبب- عن الأضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء، أو عن الاستعمال العادي للعقار، أو عن تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي طلبتها من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام العقد، أو تكاليف إزالتها، والموضّحة في [الفقرة (4) من المادة (الحادية عشرة) من العقد/الملحق رقم (3) من العقد].
2. تقتصر مسؤولية الجهة الحكومية المستأجرة في تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن استعمالها غير العادي للعقار.
3. لأغراض تفسير وتنفيذ هذا العقد، يقصد بالأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي، الأضرار التي لا يتصور حدوثها من الاستعمال العادي على الوجه المراد من الاستئجار، ومنها:
   1. اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة، مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات، أو إلغاؤها أو استبدال غرض آخر بمكانها.
   2. هدم جدران أو حصول تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء.
   3. ردم برك أو مساحات خضراء.
4. يجوز للجهة الحكومية المستأجرة إصلاح الأضرار الناتجة عن استعمالها غير العادي للعقار وإعادة حالة العقار للحالة التي كانت عليها عند الاستئجار المثبتة بموجب محضر الاستلام المشار إليه في المادة (السابعة) من العقد، ويكون ذلك تعويضًا للمؤجر عن تلك الأضرار.

# المادة الثامنة عشرة: تقدير الأضرار الواقعة على العقار بعد إخلائه

1. يكون تقدير الأضرار الواقعة على العقار الناتجة عن استعمال الجهة الحكومية المستأجرة غير العادي عن طريق لجنة تكوّنها الجهة الحكومية المستأجرة من (ثلاثة) من موظفيها لحصر الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي وتقدير مقدار التعويض وتحرير محضر مفصّل بذلك في مدة لا تتجاوز (خمسة عشرة) يوماً من تاريخ إخلاء العقار.
2. إذا كان مقدار التعويض الذي قدّرته اللجنة المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة مبلغًا لا يتجاوز (25%) من الأجرة السنوية أو مبلغ (مائة ألف) ريال، أيهما أقل، فتبلّغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر بمقدار التعويض في مدة لا تتجاوز (خمسة عشرة) يومًا من تاريخ تقدير التعويض، وإذا قبل المؤجر التعويض فيعتمد رئيس الجهة الحكومية المستأجرة صرف التعويض له خلال مدة لا تتجاوز (مائة وعشرين) يومًا من تاريخ قبول المؤجر بالتعويض.
3. إذا زاد مقادر التعويض عن الحد المشار إليه في الفقرة (2) من هذه المادة، تُكوّن لجنة من الجهة الحكومية المستأجرة والهيئة لتقدير مقدار التعويض، وتحرر محضرًا بذلك في مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يومًا من تاريخ إخلاء العقار، وتراعي هذه اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له.
4. يجوز لأي من اللجنتين المذكورتين في هذه المادة -بحسب الأحوال- الاستعانة بأحد الجهات أو المكاتب المختصة المعتمدة لحصر الأضرار وتقدير مقدار التعويض، وفي هذه الحالة تضمّن اللجنة في محضرها النهائي توصية بتحميل أحد أطراف عقد الاستئجار أو كليهما تلك الأتعاب تبعًا لطبيعة الأضرار ومسؤولية الأطراف عنها.
5. إذا لم يقبل المؤجر قيمة التعويض أو تحمله الأتعاب -المشار إليها في الفقرة السابقة- المقدرة من إحدى اللجنتين المشار إليهما في هذه المادة -بحسب الأحوال-فله التظلم أمام الجهة الحكومية المستأجرة ثم التظلم بعد ذلك أمام ديوان المظالم وفق الإجراءات النظامية المتبعة.
6. إذا قرّر المؤجر التظلّم على قيمة التعويض المقدرة من إحدى اللجنتين المشار إليهما في هذه المادة-بحسب الأحوال- فيجب عليه إثبات حالة المبنى بتقرير صادر من مكتب هندسي معتمد قبل إجراء أي تعديلات أو ترميمات قبل الفصل في اعتراضه، ولا يعتد بأي أضرار مثبتة في التقرير الهندسي غير تلك التي أُثبتت في تقرير أيٍ من اللجنتين المذكورتين في هذه المادة -بحسب الأحوال- أو في محضر تسليم العقار الوارد في المادة (السابعة عشرة) من العقد أو في اعتراض المؤجر في ذات المحضر على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة.
7. إذا قام المؤجر بترميم أو تعديل أو تغيير في العقار بعد إخلائه وقبل قيام أي من اللجنتين المشار إليهما في هذه المادة -بحسب الأحوال- بحصر الأضرار وتقدير قيمتها؛ فيسقط حق المؤجر في طلب التعويض.

# المادة التاسعة عشرة: التنازل عن العقد لجهة حكومية أخرى

* 1. يجوز للجهة الحكومية المستأجرة التنازل عن العقد أو جزء منه إلى جهة حكومية أخرى دون موافقة المؤجر. وفي هذه الحالة، تخطر الجهة الحكومية المؤجر قبل ذلك التنازل بمدة لا تقل عن (ستين) يومًا، وللمؤجر أثناء هذه المدّة الاعتراض على هذا التنازل كتابيًا إلى الجهة الحكومية المستأجرة موضحًا به أسباب اعتراضه، وللجهة الحكومية رفض أو قبول هذا الاعتراض بحسب ما تراه مناسبًا.
  2. ينتقل العقد أو جزء منه من الجهة الحكومية المستأجرة إلى الجهة الحكومية المتنازل لها عن العقد -أو جزء منه- في تاريخ التنازل الذي حددته الجهة الحكومية المستأجرة في تبليغ المؤجر بحسب الفقرة (1) من هذه المادة، وتحل الجهة المتنازل لها محل الجهة الحكومية المستأجرة في جميع حقوقها والتزاماتها بموجب هذا العقد من تاريخ التنازل.
  3. يلتزم المؤجر برد مادفعته الجهة الحكومية المستأجرة من دفعات إيجارية عن أي مدة تلي تاريخ التنازل، مالم تبلغه الجهة الحكومية المستأجرة باعتبار ما دُفع عن المدة التي تلي تاريخ التنازل أجرة مدفوعةً عن الجهة المتنازل لها عن تلك المدة.

# المادة العشرون: التأجير من الباطن

* 1. يجوز للجهة الحكومية المستأجرة تأجير العقار أو بعض أجزائه من الباطن إلى الغير دون الحاجة للحصول على موافقة المؤجر ودون أي زيادة على قيمة العقد على ألّا تتجاوز مدة التأجير من الباطن مدة هذا العقد.
  2. تبقى الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية الواردة في هذا العقد في مواجهة المؤجر إذا أجّرت العقار من الباطن إلى الغير.
  3. يلتزم المؤجر بإصدار التصاريح اللازمة لتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعقار دون أي تكاليف إضافية أو شروط.

# المادة الحادية والعشرون: إنتقال ملكية العقار

* 1. يقر المؤجر بعلمه أنه إذا قام بإتخاذ أي إجراء من شأنه نقل ملكية العقار أو حق الاستغلال فستنتقل ملكية العقار وحق الاستغلال محمّلة بالالتزامات والحقوق الناشئة بموجب هذا العقد، وتسري حقوق والتزامات المؤجر على مشتري العقار، ويقر بمسؤوليته عن إبلاغ المشتري المحتمل بأن ملكية العقار محمّلة بالالتزامات والحقوق الناشئة بموجب هذا العقد.
  2. يلتزم المؤجر عند رغبته في إتخاذ أي إجراء من شأنه نقل ملكية العقار أو حق الاستغلال بالحصول على عدم ممانعة الجهة الحكومية المستأجرة، ويقر ويدرك أن بيعه للعقار مشروطة باستيفاء المشتري المحتمل للشروط الواجب توفرها في المؤجر بموجب أحكام النظام واللائحة وهذا العقد.

# المادة الثانية والعشرون: نزع ملكية العقار

إذا نُزعت ملكية العقار للمنفعة العامة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، يلتزم المؤجر برد ماكان قد استلمه من أجرة عن المدة التي تلي إخلاء الجهة الحكومية للعقار.

# المادة الثالثة والعشرون: الظروف الطارئة والقوة القاهرة

* 1. الظروف الطارئة هي الحالة التي يكون فيها تهديد السلامة العامة أو الأمن العام أو الصحة العام جديًا وغير متوقع، أو يكون فيها إخلال ينذر بخسائر في الأرواح أو الممتلكات. والذي يخرج عن سيطرة الطرفين، ويجعل تنفيذ العقد مرهقاً لأحد الطرفين أو كليهما كأن ينطوي تنفيذ الالتزام على خسارة غير معتادة ولا متوقعة في الظروف العادية.
  2. يلتزم الطرفان بالسعي لتخفيف أثر الظروف الطارئة التي تجعل تنفيذ العقد مرهقًا لهما أو لطرف منهما برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول مع الحرص على الإبقاء على العقد وعدم فسخه، ولهما في سبيل ذلك الاتفاق على تعديل العقد أو وقف تنفيذه حتى يزول الظرف الطارئ.
  3. القوة القاهرة هي الحدث العام الذي يخرج عن سيطرة الطرفين ولا يمكن توقعه ويستحيل دفعه كما يستحيل تنفيذ التزامات أحد الطرفين أو كليهما أثناء قيامها، ولا يعزى عدم التنفيذ هذا لتسبب أو خطأ أو إهمال من أحد الطرفين، وتشمل -على سبيل المثال لا الحصر- الحرائق والفيضانات والجوائح والزلازل، ولا يشمل ذلك ما يخضع لسيطرة أحد الطرفين أو كليهما.
  4. لا يُعدُّ عدم أداء أحد الطرفين التزاماته إخلالًا بهذا العقد إذا كان عدم الأداء هذا بسبب حدوث قوة قاهرة بشرط أن يكون الطرف الذي لم يؤدِ التزامه قد اتخذ جميع الاحتياطات المعقولة والعناية الواجبة والتدابير اللازمة لأداء التزاماته بموجب هذا العقد، وكان ذلك الطرف قد أبلغ الطرف الآخر في أقرب وقت ممكن من تاريخ علمه بوقوع مثل هذا الحدث، ويقع عبء إثبات تسبب القوة القاهرة بعدم أداء الالتزام على الطرف الذي لم يؤدِّ التزامه.
  5. لا يُعد من الظروف الطارئة أو القوة القاهرة تأخر التَّنفيذ أو الإخلال به بسبب تقصير أيٍّ من طرفي العقد.
  6. إذا تعذر على الجهة الحكومية المستأجرة الانتفاع بالعقار كليًا أو جزئيًا بسبب حدوث ظرف طارئ أو قوة قاهرة، فتنقص من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة.

# المادة الرابعة والعشرون: التنازل عن الحقوق

اتفق الطرفان أن عدم قيام أيٍ منهما بممارسة أي من حقوقه بموجب هذا العقد لا يُعدُّ تنازلًا منه عن ذلك الحق، كما أنَّ تقصير أحدهما في ممارسة أي من حقوقه لا يعني ضمنًا التنازل أو التخلي عن ذلك الحق، ولا يسري تنازل أي طرف عن أي حق على أي إخلال لاحق بشروط هذا العقد.

# المادة الخامسة والعشرون: تعديل العقد

لا يجوز تعديل هذا العقد إلا باتفاق كتابي بين الطرفين بما لا يتعارض مع أحكام النظام واللائحة التنفيذية، ويلحق التعديل المتفق عليه كتابيًا بين الطرفين بهذا العقد ويصبح جزءًا لا يتجزأ منه.

# المادة السادسة والعشرون: فسخ العقد أو إنهاؤه قبل انتهاء مدّته

* 1. يجوز للجهة الحكومية المستأجرة فسخ العقد أو إنهاؤه وإخلاء العقار قبل انتهاء مدّة العقد في الحالات الآتية:

1. إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء.
2. إذا كان في المكان المحيط بالعقار خطورة على سلامة مرتادي العقار.
3. إذا أُلغيت الجهة الحكومية المستأجرة.
4. إذا استحال تنفيذ العقد بسبب القوة القاهرة أو الظروف الطارئة.
5. إذا ثبتت عدم نزاهة عملية الاستئجار لسبب يعود للمؤجر.
6. إذا توفر للجهة الحكومية مبنى حكومي يلبي احتياجها لم يكن متوفراً عند إبرام العقد، وذلك مع نهاية كل سنة تعاقدية.

[تضيف الجهة الحكومية المستأجرة أي حالات أخرى يحددها مجلس إدارة الهيئة بموجب الفقرة الفرعية (و) من الفقرة (2) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام استئجار الدولة للعقار]

* 1. يجوز للجهة الحكومية إنهاء عقد الاستئجار مع نهاية كل سنة إيجارية.
  2. تبلغ الجهة الحكومية المؤجر برغبتها في فسخ العقد أو إنهائه وإخلاء العقار وفقاً للفقرتين (1) و (2) من هذه المادة بمدة لا تقل عن ([مائة وثمانين/ستين]) يوماً. [مع مراعاة أحكام المادة (الثانية والخمسون) من اللائحة، تحدد الجهة الحكومية المستأجرة مدّة التبليغ تبعاً لمدّة العقد]
  3. يقر المؤجر بعدم استحقاقه للتعويض عن المدة المتبقية من العقد بعد إخلاء العقار وفقاً للفقرتين (1) و (2) من هذه المادة، ويلتزم برد أي أجرة استلمها من الجهة الحكومية المستأجرة عن المدة التالية لإخلاء العقار.

# المادة السابعة والعشرون: أثر وفاة المؤجر

إذا توفي المؤجر فتنصرف مباشرة آثار هذا العقد من حقوق والتزامات للورثة دون الحصول على موافقة من الورثة. ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة ابرام اتفاق مع ممثل الورثة كملحق لهذا العقد [ملحق حلول الورثة محل المؤجر المتوفى]، ولا يتم صرف قيمة العقد للورثة إلا بعد توقيع ذلك الملحق.

# المادة الثامنة والعشرون: المراسلات والتبليغات

* 1. تكون المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية المستأجرة والمؤجر عن طريق البوابة، ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة والمؤجر استخدام إحدى الوسائل الآتية:

1. البريد المسجل بواسطة الشركات المقدمة للخدمة البريدية على عنوان الطرف المستقبل المبين بجانب معلوماته في ديباجة هذا العقد، ويعد التبليغ مستلمًا في تمام الساعة (التاسعة) صباحًا من يوم العمل التالي من تاريخ التسليم المسجل في خدمة التوصيل.
2. البريد الإلكتروني المبين بجانب الطرف في ديباجة هذا العقد، ويعد التبليغ مستلمًا في تمام الساعة (التاسعة) صباحًا من يوم العمل التالي من إرساله.
   1. يُعدُّ أي تبليغ كتابي مرسل من أي طرف من طرفي العقد تبليغًا رسميًّا للطرف المرسل إليه منتجًا لآثاره النظامية سواء سُلِّم إلى الطرف الموجه إليه شخصيًّا أو إلى ممثله، بشرط أن يُرسل التبليغ عبر البوابة، أو بإحدى الوسائل المبينة في الفقرة (1) من هذه المادة إلى عنوان الطرف المستقبل المبين أمام معلوماته في ديباجة العقد، ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بتغيير عنوانه كتابةً ويلحق العنوان الجديد بالعقد.

# المادة التاسعة والعشرون: لغة العقد

اللغة العربية هي لغة العقد وهي المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه، ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال لغة أجنبية في وثائق العقد أو جزء منها إلى جانب اللغة العربية، وإذا تعارض معنى أو حكم النص باللغة العربية مع النص باللغة الأجنبية فيسود النص الوارد باللغة العربية.

# المادة الثلاثون: النظام واجب التطبيق

يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية، كما يخضع بصفة خاصة لأحكام نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/136) وتاريخ 28/12/1443هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم [**ق/ 2/ 16/ 2022**] وتاريخ [**04/06/1444 هــ**]، وكل تعديل ونظام أو لائحة تحل محلهما، ويجرى تفسيره وتنفيذه وفقًا لذلك، وتطبق أحكام النظام ولائحته التنفيذية في كل مالم يرد به نص في هذا العقد.

# المادة الحادية والثلاثون: فض النزاعات

مع مراعاة أحكام عمل لجان حصر الأضرار الواقعة على العقار وتقدير التعويض عنها التي تُشكّل بموجب نظام استئجار الدولة للعقار ولائحته التنفيذية، يختص ديوان المظالم في [المدينة] بالفصل في أي منازعة أو خلاف أو مطالبة تنشأ عن هذا العقد أو تتعلق به ولا تنتهي بين الطرفين ودّيًّا.

# المادة الثانية والثلاثون: نسخ العقد

جرى تحرير وتوقيع ([ست]) نسخ من هذا العقد، نسخة للجهة الحكومية المستأجرة، ونسخة للمؤجر، ونسخة للهيئة العامة لعقارات الدولة، ونسخة للديوان العام للمحاسبة، ونسخة لوزارة المالية، ونسخة لهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية.

وتوثيقاً لما تقدم فقد اتفق الطرفان على توقيع هذا العقد.

|  |  |
| --- | --- |
| **الجهة الحكومية المستأجرة**  [اسم الجهة الحكومية المستأجرة] | **المؤجر**  [اسم المؤجر أو من يمثّله] |
| **الاسم**: [اسم ممثل الجهة الحكومية المستأجرة] | **الصفة**: [بيان ما إن كان الموقع هو المؤجر أو ممثل له، وإضافة سند التمثيل النظامي في حال توقيع الممثل] |
| **الصفة**: [صفة ممثل الجهة الحكومية المستأجرة وبيان سند التفويض النظامي] | **رقم الهوية**: [رقم هوية المؤجر أو من يمثّله] |
| **التوقيع**: [التوقيع] | **التوقيع**: [التوقيع] |