



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

اللائحة التنفيذية

لنظام استئجار الدولة للعقار

الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (ق/٢٢/١٦) وتاريخ

٤٠٢٢ / ١٦ / ١٤٤٤هـ





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الأولى:

١- يكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها في المادة (الأولى) من نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٠١٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣هـ.

٢- يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أينما وردت في اللائحة- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتضي السياق غير ذلك:

المنافسة: المنافسة العامة التي تدعو من خلالها الهيئة مؤجر 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.

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

الفصل الأول: خطة الاستئجار

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 الهيئة.

٢- تنشر الجهة الحكومية خطتها السنوية على موقعها الإلكتروني والبوابة خلال الربع الأول من كل سنة مالية، ويتعين عليها تحديث بيانات الخطة السنوية دوريًا خلال السنة المالية بما يوضح عمليات الاستئجار المنجزة من قبل الجهة الحكومية وفقاً لخطتها السنوية.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٣- يُستثنى من نشر الخطة السنوية لعمليات الاستئجار، الجهات الحكومية المادر بشأنها أوامر أو قرارات أو توجيهات تقضي بسرية عمليات استئجارها.

المادة الثالثة:

تلزم الجهة الحكومية عند التقدم بطلب استئجار عقار بالتقيد بخطتها السنوية، وُيُستثنى من ذلك الحالات الآتية:

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

الفصل الثاني: شروط الاستئجار

المادة الرابعة:

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

المادة الخامسة:

يُقصد 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 السادسة:

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

المادة السابعة:

لفرض تطبيق أحكام النظام واللائحة، يقصد بالعيوب الإنسانية أي خلل في الأعمال الإنسانية أو عناصرها الوقائية يضعف من قوة المبنى وثباته أو استقراره، أو أي عيب يرجع إلى أخطاء أو أخطال أو قصور في التصميم، أو المواد أو الموقع أو الإنشاء.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الثامنة:

يجب أن يستوفي العقار المراد استئجاره كل المتطلبات النظامية والترخيص اللازمة للانتفاع بالعقار واستغلاله، بما في ذلك متطلبات الأمان والسلامة والوقاية والحماية من الحرائق 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:

يقصد بالمخالفة الواردة في الفقرة (٥) من المادة (السادسة) من النظام المخالفات الصادرة من أي جهة مختصة، والتي تكون قائمة أثناء التقدم بعرض تأجير العقار ومن شأنها التأثير في استغلال العقار تأثيراً مباشراً أو غير مباشراً. كما يقصد 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، يقصد 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- يقصد 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 لتب أو لتب أو لأم وأولادهم.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الثالثة عشرة:

- ١- يُعد تعارضًا للمصالح وجود مصلحة خاصة للموظف مباشرةً أو غير مباشرة 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 والهيئة اتخاذ جميع الإجراءات والتدابير الالزمة لمنع أي تعارض في المصالح قد يؤثر أو ينشأ في أي مرحلة من مراحل إجراءات الاستئجار التي تقوم بها.
- ٣- على الجهة الحكومية والهيئة استبعاد أي موظف تتعارض مصالحها مع مصالحها من المشاركة في أي من إجراءات الاستئجار إذا تأكّد لها أن تعارض المصالح لا يمكن معالجتها بفعالية من خلال تدابير وإجراءات وقائية أخرى.
- ٤- يلتزم الموظف في الجهة الحكومية أو الهيئة بالآتي:
 - أ- أن يتتجنب بكل وسيلة ممكنة تعارض مصلحته الخاصة مع أي من مصالح الجهة الحكومية.
 - ب- أن يفصح كتابةً لرئيسه المباشر -فور علمه- عن أي تعارض بين مصلحته الخاصة ومصالح الجهة الحكومية، وأن يقدم مصلحة الجهة الحكومية على أي مصلحة خاصة.
 - ج- الله يباشر أي من إجراءات الاستئجار التي قد تؤدي إلى تحقيق مصلحة خاصة له مباشرةً أو غير مباشرةً أو يحاول التأثير فيها.
 - د- الله يشارك في التصويت على أي قرار متعلق بأي من إجراءات الاستئجار الجهة الحكومية إذا كان له في عملية الاستئجار أي مصلحة خاصة مباشرةً أو غير مباشرة قد تؤدي إلى تعارض مصالح.

المادة الرابعة عشرة:

يعد 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 مذولة بذلك نظاماً، حتى تنتهي مدة المنع.
- ٢- المفلسون أو من ثبت إعسارهم أو من صدر بحقهم أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
- ٣- الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون الذين صدر بحقهم قرار بافتتاح إجراءات التصفية أو التصفية الإدارية أو التصفية لصغار المدينين.



الفصل الثالث: إجراءات الاستئجار

المادة الخامسة عشرة:

- ١- يجب أن تتوفر في البوابة أعلى درجات السرية والخصوصية والأمان وسلامة المعلومات مع ضمان سلامتها الإجراءات.
- ٢- يجب أن توفر البوابة إمكانية تنفيذ جميع الإجراءات المتعلقة بعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار، بما في ذلك:
 - أ- تسجيل معلومات العقارات المتناثرة للاستئجار من قبل المؤجر في قاعدة بيانات البوابة وإدارة بياناتها.
 - ب- الإعلان على البوابة وتقديم طلبات عروض الأسعار.
 - ج- استلام استفسارات المتنافسين وتنظيمها والرد عليها.
 - د- تعديل وثائق المنافسة.
 - هـ- استلام العروض وفحصها.
 - وـ- تأجيل فتح العروض وتمديد تلقيها.
 - زـ- تمديد سريان العروض.
 - حـ- الإشعار بالترسية.
 - طـ- استكمال إجراءات المنافسة.
 - يـ- إلغاء المنافسة.
 - كـ- إبلاغ المتنافسين بأي إجراء يتعلق بعملية الاستئجار.
 - لـ- الإجراءات التعاقدية المرتبطة بعقد الاستئجار.
- ٣- يخصص في البوابة سجل لكل جهة حكومية تدون فيه جميع المعلومات والبيانات والإجراءات المتعلقة بطلبات 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 والتكنولوجي، وذلك بتوفير قناة اتصال مع الجهات المستفيدة المسئولة للبوابة بما يتوافق مع أحكام النظام واللائحة.
- ٥- توفر البوابة التقارير اللازمة لأصحاب الصالحيات والجهات الرقابية المكلفة بمراقبة ومراجعة عمليات استئجار الدولة للعقار وإخلائه وتنفيذ العقوب، 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 المستفيدين من استخدامها لمدة تزيد على (ثلاثة) أيام متصلة، فيجب على الجهات الحكومية الراغبة في الاستئجار تقديم طلب بذلك إلى الهيئة وفقاً لما توضّه قواعد وإجراءات البوابة عن طريقة تقديم طلبات الاستئجار عند تعطل البوابة. وعند حدوث عطل تقني في البوابة يمنع المستفيدين من استخدامها، يمدد الإجراء المتعذر تنفيذه لمدة تماثل مدة التعطل، فإذا استمر العطل لمدة تزيد على المدة المشار إليها في هذه الفقرة جاز اتخاذ الإجراء ورقياً، على أن يرفع المستفيد ما نُفِّذَ من أعمال عبر البوابة فور زوال العطل.

المادة السابعة عشرة:

تضع الهيئة نموذج تقديم طلب استئجار عقار 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 منسوبى الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار المتوقع شغفهم العقار المراد استئجاره.
- ٧- تحديد طبيعة نشاط الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار لتقدير العدد المتوقع لزوار الجهة.
- ٨- بيان 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.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

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

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 تقرره الهيئة.
- ٢- يجب أن تشمل نتائج الدراسة على تحديد حد أعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار.
- ٣- تحافظ الهيئة وموظفيها وجميع من شارك في الدراسة أو اطلع عليها على سرية نتائج الدراسة.

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 ومدققة للمصلحة العامة وبما يتناسب مع طبيعة المنافسة وحجمها وقيمتها، وألا تهدف إلى حصر التعامل على منافسين محدودين.

المادة الثانية والعشرون:

تعلن 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 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 التالية:

أ- (ثلاثين) يوماً لعقود الاستئجار التي لا تزيد مدتها على (خمس) سنوات.

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 أو المراد الاستئجار به.

د- نوع العقار المراد استئجاره والمرافق المطلوب توفرها فيه ومستوى التجهيزات والتشطيبات المطلوبة.

هـ- حدود المساحة المطلوبة.

وـ- مدة الاستئجار المتوقعة.

زـ- وثائق المنافسة.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- ٣- يجب أن يتضمن الإعلان مواصفات عامة وغير محددة لا تنطبق على عقار بعينه.
- ٤- يقتصر الإعلان على العقارات المراد استئجارها ولد يشمل الخدمات المساعدة الأخرى كالتأثيث، والصيانة والتشغيل، والدراسات الأمنية إلا إذا كان الغرض من الاستئجار إسكان منسوبى 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 وثائق المنافسة ونماذج تقييم أداء المنافسين وأي وثيقة أخرى تتطلبها طبيعة المنافسة.

المادة السادسة والعشرون:

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

المادة السابعة والعشرون:

دون إخلال 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.



الفصل الرابع: العروض

المادة الثامنة والعشرون:

- ١- مع مراعاة أحكام المادة (السادسة) من النظام، وبالإضافة إلى ما يحدده الإعلان ووarranty المنافسة، يجب أن تتضمن العروض -بعد أدنس- ما يأتي:
- أ- وثيقة تسجيل ملكية العقار، بالإضافة إلى سند حق الاستغلال إذا كان مقدم العرض حائزًا حق استغلال العقار بما يسمح له بتأجيره.
 - ب- الاشتراطات والتراخيص اللاحمة من الجهات المختصة بحسب طبيعة العقار.
 - ج- المخططات والرسومات الهندسية اللاحمة.
 - د- تقرير صادر 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.

المادة التاسعة والعشرون:

- ١- تُقدم العروض عبر البوابة في ملفين إلكترونيين مشفرتين، أحدهما يتضمن العرض الفني والآخر العرض المالي.
- ٢- تُقدم 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- تُقدم العروض باللغة العربية، ويمكن تقديمها كاملة أو أجزاء منها بلغة غير العربية بشرط تقديم ترجمة معتمدة للغة العربية.

المادة الثلاثون:

إذا أُعلن عن المنافسة ولم يقدم إلا عرض واحد خلال المدة المحددة للإعلان، فتتمدد المدة لمدة مماثلة، فإن لم يقدم بنهاية المدة الإضافية عرض آخر إلا العرض السابق وكان ملقياً لوثائق المنافسة وشروطها، فتستكمل إجراءات الفحص والترسية بعد موافقة الهيئة، إذا كان سعر العرض لا يزيد على السعر السائد في السوق.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

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، تعلن الهيئة عن تمديد مدة تلقي العروض وتأجيل فتحها لاستكمال هذه المدة.
- ٢- إذا توفرت أسباب مقبولة لتمديد تلقي العروض كما لو اكتشفت أخطاء شكلية في وثائق المنافسة يمكن تصحيحها أو بناءً على طلب مبرر من أغلب المتنافسين أو عند عدم تقديم 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- لا يتجاوز التمديد المدد المنصوص عليها في الفقرة (١) 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 (النinthة والعشرين) من اللائحة، جاز تقديمها في مظاريف موقعة بالبريد المسجل، أو تسليمها إلى الجهة الحكومية في المكان المحدد لاستقبال العروض معأخذ إيصال يبين فيه تاريخ التسلیم و ساعته.
- ٢- على الجهة الحكومية رفع العروض التي تقدم ورقياً على البوابة لحفظها في سجلاتها، وذلك بعد فتحها من لجنة فتح العروض.



الفصل الخامس: لجان فتح العروض ولجان فحصها ولجان الاتفاق المباشر

المادة الثالثة والثلاثون:

- ١- تُكون في الجهة الحكومية لجنة أو أكثر لفتح العروض، وللجنة أو أكثر لفحص العروض، وللجنة أو أكثر للاتفاق المباشر، وللجنة 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:
 - ١- لا 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.
 - ٢- يسمى عضو احتياطي لكل عضو في اللجنة يحل محله عند غيابه.
 - ٣- يكون للجنة أمين سر يتولى شؤون اللجنة الإدارية.
 - ٤- ينص في قرار تكوين اللجنة على تعيين نائب للرئيس من الأعضاء يحل محله عند غيابه.
 - ٥- يعاد تكوين اللجنة كل (ثلاث) سنوات.
- ٣- لا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة فحص العروض وصلاحية البث في الترسية، كما لا يجوز الجمع بين رئاسة أو عضوية لجنتي فتح العروض وفحصها، ولا يجوز الجمع بين رئاسة لجنة الاتفاق المباشر وصلاحية البث 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 و بما يتواافق مع أحكام النظام واللائحة والأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

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، وتُعد محضر بذلك.
- ٢- التأكد من سرية العروض وسلامتها واتفاقها مع أحكام النظام واللائحة، وعليها أن تثبت في محضرها عدد العروض المقدمة، وتعطى كل عرض رقمًا متسلاً على هيئة كسر اعتيادي يسهم في تحديد رقم العرض ومقامه عدد العروض المقدمة.

- ٣- إثبات محتويات العروض التي فتحتها.
- ٤- إعلان اسم مقدم العرض وبيانات العقار عبر البوابة.
- ٥- إحالة العروض الفنية بعد فتحها والعروض المالية قبل فتحها ومدحسر 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 موعد 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 عرض 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.

المادة الخامسة والثلاثون:

تلتزم لجنة فحص العروض بالآتي:

- ١- فحص العروض بحضور جميع أعضاء اللجنة بعد إحالتها من لجنة فتح العروض، وتُعد مدحسر 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 مدحسر 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 وجد- وأسباب كل رأي وجميع ما أدته من أعمال واتخذته من إجراءات، ويعرض المحضر على صاحب الصلاحيّة 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 -كتابة- إيضاح أي بيانات أو غموض في عروضهم؛ على ألا يخل ذلك بتكافؤ الفرص 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 أقصى 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 منتهية الصلاحية فيمنح صاحب العرض مدة 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 تعد الأجزاء غير المسعرة محملاً على القيمة الإجمالية للعرض، ويُعد المتنافس موافقاً على هذا الشرط عند تقديمها العرض.

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 اللاحمة في العرض.
- ٢- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الجزء -إذا كانت المنافسة تسمح بتجزئة أسعار العقار- وسعر مجموعها، فيؤخذ سعر الجزء، إلا إذا وجدت أخطاء كتابية في السعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الأجزاء -مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها- فلللجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.
- ٣- يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحتها وفقاً لأحكام هذه المادة أكثر من (.١%) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

المادة الخامسة الأربعون:

- 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 للاستئجار.
- ٢- إذا بلغت القيمة التأجيرية للعرض الأفضل من ناحية فنية القيمة التي تحددها الهيئة، فعلى الجهة الحكومية إحالة العرض عبر البوابة إلى الهيئة بإحالته إلى (ثلاثة) مقيمين معتمدين لتحديد القيمة التأجيرية العادلة، وعلى لجنة فحص العروض الأخذ بالقيمة المتوسطة.
- ٣- يستبعد العرض الذي يكون مبنياً على تخفيض نسبة مؤوية أو قدر معين من أقل العروض.



المادة الثانية والأربعون:

إذا زادت قيمة أفضل العروض على الحد الأعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار 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 الدستعانية برأي المختصين من الهيئة أو من الجهة الحكومية عند تنفيذ أحكام هذه المادة.

المادة الرابعة والأربعون:

إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الفني، يرسي على أقل العروض سعراً، فإذا تساوت في ذلك تتفاوض الجهة الحكومية مع مقدمي العروض لتخفيض السعر وترسي المنافسة على من قبل بتخفيض سعره. وإذا قبل جميع مقدمي العروض المتساوية تخفيض أسعارهم فيرسى على أقل العروض سعراً بعد التخفيض، وعند تعذر ذلك فتجرى 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 -بعد أدنى- المعلومات الآتية:
 - أ- معلومات المنافسة.

ب- معلومات صاحب العرض الفائز.

ج- معلومات العقار.

د- القيمة الإجمالية لعقد الاستئجار.

هـ- مدة عقد الاستئجار.



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

٣- تنشر 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 وموقه.

٤- تستثنى من الإعلان عمليات استئجار الجهات الحكومية الصادر بشأنها أوامر أو قرارات أو توجيهات تقضي بسرية عمليات استئجارها.

المادة السادسة والأربعون:

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 المنافسين من التظلم من قرار الترسية عبر البوابة، ويعلن عن مدة التوقف على البوابة.

٢- لا يجوز قبول أي تظلم بعد انتهاء مدة التوقف.

٣- لا يعد قرار الترسية نافذاً حتى تنتهي مدة التوقف، ويبيت في التظلمات إن وجدت.

٤- تحدد الهيئة آلية استقبال التظلمات على قرارات الترسية عبر البوابة.

المادة السابعة والأربعون:

١- تكون بقرار من رئيس الجهة الحكومية لجنة أو أكثر من المختصين، لا يقل عددهم عن (خمسة) أعضاء على أن يكون من بين أعضائها عضوٌ من ذوي التأهيل النظامي وعضوٌ من أهل الخبرة الفنية، ويحدد في القرار رئيس اللجنة ونائبه، وينص فيه على عضوٍ احتياطي أو أكثر، ويعاد تشكيل هذه اللجنة كل (ثلاث) سنوات، ويجوز تجديد العضوية فيها.

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



المادة الثامنة والأربعون:

- ١- لكل متنافس الحق في التظلم أمام اللجنة المشار إليها في المادة (السابعة والأربعين) من اللائحة من قرار الترسية أو من أي 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، 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، يصح ما اتّخذ من إجراءات مخالفة لأحكام النظام واللائحة إن أمكن، وإلا فتُلغى المنافسة. وإذا صحت الإجراءات المخالفة لأحكام النظام واللائحة ونتج عن ذلك فوز عرض آخر، فيجب منح صاحب العرض المستبعد دون غيره فرصة تقديم تظلمه على ذلك التغيير إلى اللجنة المشار إليها في المادة (السابعة والأربعين) من اللائحة في مدة مماثلة لمدة التوقف، وتسرى في شأن تظلمه أحكام هذه المادة.
 - ج- عند ورود تظلم ورفضه أو مضي 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 للإستئجار.
- ٣- إذا كان في وثائق المنافسة خطأ جوهري لا يمكن تداركه.
- ٤- إذا اتّخذ إجراء مخالف لأحكام النظام أو اللائحة 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 ترسية المنافسة بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
- ٦- إذا خالفت جميع العروض وثائق المنافسة.
- ٧- إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.



الفصل السادس: أحكام عامة للاستئجار

المادة الخامسة:

- 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 ترشيد التكاليف المالية على الجهات الحكومية وتنمية استغلال العقار المراد استئجاره، بما لا يخل بحاجة تلك الجهات إلى العقارات وطبيعة عملها.
- ٢- إذا وافقت الجهات الحكومية على استئجار عقار واحد، فتضم طلبات الاستئجار المتعددة في منافسة واحدة، ويشار في وثائق المنافسة والإعلان عن الرغبة في الاستئجار إلى تعدد الجهات الحكومية الراغبة في استئجار العقار، كما توضح وثائق المنافسة أسماء الجهات الحكومية وطبيعة النشاط والمساحة المراد تخصيصها لكل جهة.
- ٣- تبرم كل جهة حكومية -على حدة- عقود الاستئجار مع مقدم العرض الفائز وفق أحكام النظام واللائحة.

المادة السادسة: المعايير

- ١- إذا شغر جزء أو أجزاء من عقار مستأجر من قبل جهة حكومية وانتفت حاجة تلك الجهة إلى الأجزاء الشاغرة، فعلى الجهة الحكومية إخبار الهيئة بذلك خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ شغوره.
- ٢- للهيئة أن تعرض تأجير تلك الأجزاء الشاغرة على جهة حكومية -أو أكثر- راغبة في الاستئجار، إذا كان من شأن ذلك ترشيد التكاليف المالية على الجهات الحكومية وتنمية استغلال العقار المستأجر بما لا يخل بحاجة تلك الجهات إلى العقارات وطبيعة عملها.
- ٣- إذا وافقت الجهات الحكومية على ضمّها في عقار واحد، فتخطر الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر عن تنازلها عن الأجزاء الشاغرة للجهة الراغبة في الاستئجار لفصل أجزاء العقار في عقد استئجار منفصل لكل جهة حكومية على حدة لتدخل هذه العقود محل العقد السابق، وذلك بعد موافقة الهيئة.



الفصل السابع: مدة عقد الاستئجار وإبرامه

المادة الثانية والخمسون:

- ١- يجوز أن ينص في العقد على منح الجهة الحكومية مدة لتجهيز المبني وإجراء التعديلات عليه بما يراعي حاجتها الفعلية لذلك، ولا تحسب 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 منته وفقاً للأحكام الآتية:
 - أ- يجب أن يضمن العقد حكماً يقضي بتجديده تلقائياً لمدة أو مدد 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 (مائة وثمانين) يوماً للعقود التي تزيد مدتتها على سنة، وبمدة لا تقل عن (ستين) يوماً للعقود التي لا تزيد مدتتها على سنة.
 - ب- للجهة الحكومية -بعد موافقة الهيئة- أن تتفق مع المؤجر على تضمين العقد حكماً يسمح للجهة الحكومية بتمديده بعد نهاية منته الأولى لمرة لا تزيد على المدة الأساسية بإرادتها المنفردة دون موافقة المؤجر، ويجوز في هذه الحالة أن ينص في العقد على زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥%) منها إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة، وألا تزيد على (.١%) من الأجرة إذا كان التمديد لأكثر من سنة، كما يجب على الجهة الحكومية في هذه الحالة إخبار المؤجر بقرارها بالتمديد بموجب هذه الفقرة قبل نهاية العقد بمدة لا تقل عن (تسعين) يوماً للعقود التي تزيد مدتتها على سنة، وبمدة لا تقل عن (ثلاثين) يوماً للعقود التي لا تزيد مدتتها على سنة.
 - ج- إذا أخطر المؤجر الجهة الحكومية بعدم رغبته في تجديد العقد بذات أحكامه، فتنفاذ بـ 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 (.١%) من الأجرة إذا كان التمديد لأكثر من سنة. وإذا رفض المؤجر تجديد العقد بزيادة الأجرة السنوية وفق أحكام هذه الفقرة، فتنسق 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 تمديده 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 (خمسة وعشرين) سنة في الحالات الآتية:

أ- إذا أشترى العقار المراد استئجاره وفق شروط ومواصفات مسبقة اتفق عليها المؤجر والجهة الحكومية.

ب- إذا كان استئجار العقار منتهياً بتملك الجهة الحكومية له.

ج- إذا كان العقار المراد استئجاره عائداً لجهة حكومية أو لشركة تملك الدولة أكثر من (٥١٪) من رأس مالها.

د- الحالات الأخرى التي يصدر بشأنها موافقة من المجلس.

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 دفع من دفعات الأجرة التأكيد من سريان جميع تراخيص العقار اللازمة.

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(١٪) من الأجرة إذا زادت مدة بقائها على سنة.

٣- تلتزم الجهة الحكومية المخولة بأحكام الفقرة (١) من هذه المادة -بعد التنسيق مع الهيئة- إما بإخلاء العقار أو بتتمديد العقد وفق أحكام النظام واللائحة.

٤- على الهيئة عند إخلال جهة حكومية بأحكام الفقرة (١) من هذه المادة إشعار الجهات الرقابية ذات العلاقة بذلك.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الخامسة والخمسون:

- ١- يحرر العقد من (ست) نسخ، على أن 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- يُراعى عند تعديل العقد أو تجديده تزويد الجهات الوارد ذكرها في الفقرة (١) من هذه المادة بالنسخ المعدلة.
- ٣- تزود هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمعلومات التي تطلبها عن العقد، التي تشمل ما يأتي:
 - أ- اسم المؤجر وعنوانه.
 - ب- موضوع العقد وقيمتها الإجمالية وشروطه المالية.
 - ج- تاريخ بدء تنفيذه وانتهائه.
 - د- أي تعديلات تطرأ على العقد.

المادة السادسة والخمسون:

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

المادة السابعة والخمسون:

تُعد الجهة الحكومية محضراً عن حالة العقار المستأجر خلال الأيام (العشرة) الأولى من تاريخ استلام العقار يثبت حاليه وقت الاستلام، ويوقع المحضر المؤجر، بالإضافة إلى ممثل عن الجهة الحكومية، وتزود الجهة الحكومية الهيئة بنسخة من المحضر.



الفصل الثامن: إنهاء عقد الاستئجار وإخلاء العقار

المادة الثامنة والخمسون:

يكون تبليغ المؤجر والهيئة 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 إنهاءه وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد إذا توفر لها عقار مملوك من الدولة 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 الفقرة (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 يعوض 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 تأجيرية مقدمة عن مدة لم تنتفع بها الجهة الحكومية بسبب الإنهاء أو الفسخ، فيلتزم رد تلك الدفعات.

المادة الستون:

١- لأغراض تطبيق النظام واللائحة، يقصد بالأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي للأضرار التي لا يتصور حدوثها من الاستعمال العادي على الوجه المراد من الاستئجار، ومنها:

أ- اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة، مثل النوافذ والأبواب ومحطيات المطبخ والحمامات أو إلقاءها 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 المعتمد للعقار على الوجه المراد من الاستئجار، ومنها:
- أ- تلف بعض تجهيزات العقار، مثل أدوات السباكة ومقاتيح الكهرباء والمصايب الكهربائية المتوقع حدوثه.
 - ب- تغير ألوان الدهانات أو تجهيزات العقار المعدنية.
 - ج- ارتجاء أو تلف مقابض الأبواب والنوافذ ومفصلاتها أو تغير تجهيزات العقار المعدنية.

المادة الخامسة والستون:

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

المادة الثانية والستون:

مع مراعاة أحكام المادتين (الخامسة عشرة) و (السادسة عشرة) من النظام، يكون تسليم العقار على النحو الآتي:

- ١- للجهة الحكومية المستأجرة تبليغ المؤجر عبر البوابة أو بالبريد المسجل على عنوانه المذكور في العقد - بالإضافة إلى البوابة- للحضور لتسليم العقار.
- ٢- على الجهة الحكومية المستأجرة تبليغ المؤجر بموع德 تسليم العقار قبل نهاية مدة العقد بمدة لا تقل عن (ستين) يوماً.
- ٣- تُعد الجهة الحكومية مدبراً لتسليم العقار إلى المؤجر ويوقع عليه ممثل الجهة الحكومية والمؤجر وتزود الهيئة بنسخة من المحضر عبر البوابة.
- ٤- يكون تسليم العقار في مدة لا تزيد على (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الإخلاء.

المادة الثالثة والستون:

١- تصدر قرارات اللجنة المذكورة في الفقرة (١) من المادة (السابعة عشرة) من النظام بالإجماع أو بأغلبية الآراء، وإذا صدر القرار بالأغلبية، 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 للجنتان 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 أيّاً من اللجنتين حاجة إلى الاستعانة بخبر لحصر الأضرار وتقدير مقدار التعويض، فتضمن في محضرها النهائي توصيةً بتحميل أحد أطراف عقد الاستئجار أو كليهما تلك الاتّهام تبعاً لطبيعة الأضرار ومسؤولية الأطراف عنها وفق أحكام النظام واللائحة.
- ٦- يلتزم أعضاء كلتا اللجنتين أداء مهامهم بنزاهة وحيادية.

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 (الناسعة عشرة) من النظام في مدة لا تتجاوز (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ قبول المؤجر التعويض.
- ٢- إذا لم يقبل المؤجر قيمة التعويض المقدرة من إحدى اللجنتين المشار إليها في المادة (السابعة عشرة) من النظام، فله التظلم أمام الجهة الحكومية المستأجرة ابتداءً ثم التقدم بذلك إلى ديوان المظالم وفق الإجراءات النظامية المتبعة.
- ٣- يجب على المؤجر المعترض على قيمة التعويض أو نتيجة التظلم إثبات حالة المبنى 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 ثبتت في تقرير أي من اللجنتين المذكورتين في المادة (السابعة عشرة) من النظام أو في محضر تسليم المبنى الوارد في المادة (الخامسة عشرة) من النظام والفقرة (٣) من المادة (الثانية والستين) من اللائحة أو في اعتراض المؤجر في ذات المحضر على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة.
- ٤- إذا لم تتوالجنة المشار إليها في الفقرة (١) من المادة (السابعة عشرة) من النظام أعمالها في المدة المحددة بسبب عائد إلى الجهة الحكومية فتسكمل الإجراءات على الوجه المعتمد، وتتحمل الجهة الحكومية تبعات ذلك.

الفصل التاسع: أحكام عامة

المادة السادسة والستون:

- ١- مع مراعاة أحكام المادة (الحادية والعشرين) من النظام، إذا رغبت الجهة الحكومية المستأجرة في تنفيذ أعمال أو تشتيبات 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 تشتيبات في العقار.
 - ب- أن يتوفّر لدى الجهة الحكومية الاعتماد المالي اللازم لتنفيذ هذه الأعمال أو التشتيبات.
 - ج- ألا يترتب على هذه الأعمال أو التشتيبات إحداث تغييرات جوهرية في العقار.
- ٢- لا يعوض المؤجر عن تكالفة إزالة الأعمال أو التشتيبات التي قامت بها الجهة الحكومية إذا وافق على إجرائها. ويجوز للجهة الحكومية المستأجرة -بعد موافقة الهيئة- أن تضمّن الاتفاق مع المؤجر على تنفيذ الأعمال أو التشتيبات حكماً يقضي بتعويضه عن تكالفة إزالتها.
- ٣- إذا انتفت قدرة الجهة الحكومية على الانتفاع بالعقار أثناء تنفيذ الأعمال أو التشتيبات عليه لسبب غير عائد إلى تأثر الجهة الحكومية أو تعثرها في التنفيذ فلا تحتسب مدة التنفيذ ضمن مدة العقد وتعدّل مدة العقد تلقائياً تبعاً لذلك. وإذا أمكن الانتفاع الكلي أو الجزئي بالعقار فتحتسّب مدة التنفيذ ضمن مدة العقد.

المادة السابعة والستون:

مع مراعاة أحكام المادة (الثانية والعشرين) من النظام، يجوز للجهة الحكومية إصلاح العيوب الإنشائية التي تطرأ على العقار المستأجر وتحدد من استمرار الانتفاع به للغرض المستأجر من أجله على حساب المؤجر وحسّمها 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 تكالفة التقرير الهندسي إذا ثبت التقرير وجود عيوب إنشاء 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 -بعد أقصى- إذا كانت تلك العيوب تستدعي بطبيعتها مدة أطول لحصرها وتحديدتها قبل بدء العمل على إصلاحها.

٣- يُستثنى 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 ومدضر يثبت 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 تزويده الهيئة بتلك المستندات، على أن يكون الحسم من الدفعية التأجيرية التالية لانتهاء أعمال الصيانة، ولا يخل هذا بحق الجهة الحكومية في الرجوع على المؤجر بالتعويض عن قيمة أعمال الإصلاح إذا استوفت جميع الدفعات التأجيرية قبل استيفاء كامل قيمة التعويض.

المادة الثامنة والستون:

تلزم الجهة الحكومية المستأجرة إجراء الصيانة العادلة (الوقائية) الالزمة للعقار المستأجر، وهي الأعمال الدورية المتكررة التي يلزم إجراؤها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار وأجزائه، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتب وأدلة 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 (الخمسين) (الحادية والخمسين) من اللائحة، عند استئجار جهتين حكوميتين -أو أكثر- لعقار واحد، فتحتمل كل جهة حكومية إجراءات وتكاليف الصيانة العادلة (الوقائية) لأجزاء العقار المستأجر الواقعة تحت تصرفها. وأما بالنسبة للأجزاء المشتركة، فيتحمل المؤجر إجراءات وتكاليف صيانتها وينص على ذلك في العقد، وفي هذه الحالة لا يجوز أن تتجاوز أسعار وتكاليف صيانة الأجزاء المشتركة في قيمة



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

العقود ما كانت ستدفعه الجهات الحكومية المستأجرة لو تحملت إجراءات صيانة تلك الأجزاء المشتركة وتكليفها.

المادة السابعة:

يلتزم المؤجر إجراء الصيانة العلاجية (التصحية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر اللزمرة له، كالمطاعد الكهربائية والهيدروليكيّة ويتحمل تكاليفها، على أن ينص على ذلك في العقد.

المادة الحادية والسبعون:

دون الإخلال بأحكام النظام واللائحة والأنظمة ذات العلاقة، يجوز اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة عبر البوابة أو بالبريد المسجل على العنوانين المذكورة في العقد.

المادة الثانية والسبعون:

١- مع مراعاة حكم المادة (الخامسة والعشرين) من النظام، تُعد الهيئة نموذجاً للتقرير الدوري وتحددنه بحسب الحاجة، وتنشره عبر البوابة.

٢- يجب أن يشتمل نموذج التقرير الدوري على ما يأتي:
أ- حالة العقار.

ب- المساحات الشاغرة غير المستغلة في العقار إن وجدت.

ج- أي تغيرات في استيفاء الجهة الحكومية للضوابط الواردة المادة (الرابعة) من النظام.

د- أي معلومات أخرى تحددها الهيئة في النموذج.

٣- يُقدم 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 أي وقت أثناء مدة الاستئجار إذا رأت حاجة إلى ذلك، على أن تزودها به الجهة الحكومية في مدة لا تتجاوز (عشرة) أيام من تاريخ طلبها.

المادة الثالثة والسبعون:

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

١- أن يكون موظف الهيئة من أهل الخبرة والدرأية والتأهيل الفني اللازم لتقديم صلاحية العقارات المستأجرة وحسن استعمالها وملء متها للغرض الذي استئجرت من أجله.



- ٢- أن ييرز موظف الهيئة ما يدل على صفتة 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 تطلعه على كامل العقار ومرافقه بالإضافة إلى أي تقارير أو مستندات تخص استئجار العقار أو تشغيله أو استغلاله.
- ٤- أن يتلزم موظف الهيئة بذل العناية الواجبة عند أداء مهامه.

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 تتوفر الاعتمادات المالية اللازمة لشراء العقار رغم حاجة الجهة الحكومية إلى تملك العقار.
 - ج. أي حالة أخرى يصدر بشأنها موافقة من المجلس.
- ٢- يشترط أن يتتوفر 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 وتخفيضها وتصميمها وتنفيذها وتطويرها المعتمدة من المجلس.
 - ب- سلامته من الناحية الإنسانية 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.
- 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.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الخامسة والسبعون:

- ١- يكون استئجار الجهات الحكومية للعقارات استئجاراً منتهياً بالتمليك وفقاً لنموذج عقد الاستئجار المنهي بالتمليك الذي تضعه الهيئة بالتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- ٢- تطبق أحكام النظام واللائحة على عمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار استئجاراً منتهياً بالتمليك بما لا يتعارض مع طبيعة الاستئجار.
- ٣- تقيّم الهيئة العقار المراد استئجاره استئجاراً منتهياً بالتمليك من الناحيتين المالية والفنية، وذلك وفق ضوابط تملك الدولة للعقار التي يضعها المجلس.
- ٤- لا يجوز للجهة الحكومية المستأجرة استئجاراً منتهياً بالتمليك إبلاغ المؤجر عن عدولها عن رغبتها في التملك إلا بعد موافقة الهيئة.

المادة السادسة والسبعون:

للجهة الحكومية المستأجرة -بعد موافقة الهيئة على- 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 زائدةً على الحاجة الفعلية للجهة الحكومية، وبما لا يتعارض مع حاجتها المستقبلية للعقار.
- ٣- أن تكون قيمة عقد التأجير من الباطن متساويةً لقيمة العقد الأساسي -بالنسبة والتناسب مع المساحة المؤجرة- إذا كان العقد مبرماً مع جهة حكومية أخرى.
- ٤- ألا تزيد نسبة المساحة المراد تأجيرها على (٢٥٪) من مساحة العقار.
- ٥- أن تلتزم الجهة الحكومية بالأنظمة والقرارات والتعليمات والإجراءات المتبعة لتأجير عقارات الدولة واستثمارها.
- ٦- أن تزود الجهة الحكومية مركز تنمية الإيرادات غير النفطية بنسخة من عقد التأجير.





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة السابعة والسبعون:

للهيئة إذا اعترض المجاورون للعقار على استئجاره قبل توقيع العقد، وكانت أسبابهم ذات وجاهة، أن توقف عملية الاستئجار إذا كان في ذلك دفع لضرر محتمل لهم.

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.

المادة التاسعة والسبعون:

تسري أحكام النظام ولائحة من تاريخ نفاذهما على عقود الاستئجار الجديدة أو التي تمدد أو تجدد أو تعدل أو تنهى أو تفسخ بعد ذلك التاريخ.

المادة الثمانون:

تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.

