



مجلس الغرف السعودية
Council of Saudi Chambers

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

التاريخ: ٢٠١٤ / ١٠ / ١٤ الموافق: ١٤٣٦ / ٧ / ٣٠ هـ

سلمه الله

سعادة أمين عام الغرفة التجارية والصناعية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إشارة لخطاب وكيل وزارة التجارة والصناعة لشؤون الأنظمة واللوائح رقم ٥٤٤٥٦ وتاريخ ١٤٣٦/٩/١٣ هـ (مرفق) المتضمن قيام الوزارة بإصدار مشروع تنظيم عقود إيجار العقارات التجارية.

أمل التعميم على المعنيين من منتسبي غرفتكم الموقرة ، وحثهم على الاطلاع والإفادة بما يروونه حيال المشروع قبل يوم الخميس ١٤/١٠/١٤٣٦ هـ الموافق ٣٠/٧/٢٠١٥ م .

أتمنى وتقبلوا وأفر التحية والتقدير ،،،

مساعد الأمين العام لتجان الوطنية

مشيب مبارك آل سعد

٢٥

- عد -
- لدراسة لائحة تجارية
- كملها

١١٩



إبراهيم العثلم / اللجنة الوطنية التجارية



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

بسمه الله

سعادة المهندس / خالد بن محمد العتيبي

الأمين العام لمجلس الغرف التجارية والصناعية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

سعيًا من وزارة التجارة والصناعة في تنظيم عقود إيجار العقارات التجارية، فهي تعمل على تنظيم شروط عقود الإيجار التجارية بين المالك والتاجر، بغرض حماية حقوق ومسؤوليات كل من المالك والمستأجر، ويسرني أن أقدم لكم مشروع تنظيم عقود إيجار العقارات التجارية.

وأرجو التكرم بتعميم المشروع على الغرف التجارية والصناعية واللجان ذات العلاقة وخصوصاً اللجان التجارية والعقارية، للإفادة بما يروونه حيال المشروع، وذلك قبل يوم الخميس بتاريخ: 14/10/1436هـ الموافق: 30/7/2015م.

وتقبلوا أطيب تحياتي وتقديري

وكيل الوزارة لشؤون الأنظمة والنواحي

وارد
مجلس الغرف السعودية
الرقم ٢٨٩٢ الترقيات ٦-٢٠١٥
التاريخ ١٤/٩/١٤٣٦م



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

مشروع تنظيم عقود إيجار العقارات التجارية

١٤٣٦هـ / ١٥-١٠



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

مشروع تنظيم عقود إيجار العقارات التجارية

المادة الأولى:

تسري هذه الأحكام على عقود الإيجار للعقارات التجارية، باستثناء عقود الإيجار التمويلية.

المادة الثانية:

أ. للمستأجر - في حال التزامه بينود العقد - البقاء في العين المؤجرة مدة لا تقل عن ستة سنوات، من خلال تحديد مدة العقد بذلك أو تجديد العقد لمدة أو مدد أخرى.
ب. تبدأ مدة الإيجار من الوقت المحدد في العقد وعند عدم وروده، يعتبر تاريخ العقد هو تاريخ بداية مدة الإيجار -

ج. إذا لم تحدد مدة العقد، تكون هي الفترة المعينة لدفع الأجرة.

د. مع مراعاة الفقرة (أ) من هذه المادة، إذا انتهت مدة العقد واستمر المستأجر دون اعتراض المؤجر يتجدد العقد تلقائياً لمدة مماثلة أو سنة أيهما أقل.

المادة الثالثة:

للمؤجر طلب دفع مبلغ مالي كضمان في حالة عدم دفع الأجرة أو حدوث خلل في العين المؤجرة في فترة الإيجار، على ألا تتجاوز أجرة ثلاثة أشهر.



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

المادة الرابعة:

يلتزم المؤجر بالآتي:

- أ. تسليم العين المؤجرة بما يعد تسليمًا عرفياً صالحاً للانتفاع بها وفقاً لما ورد بالمقد.
- ب. عمل الصيانة الأساسية التي يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب العرف، ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها بشرط ألا تكون ناشئة عن عيب.

المادة الخامسة:

يلتزم المستأجر - ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك - بالآتي:

- أ. دفع الأجرة في مواعيد استحقاقها.
- ب. عمل الصيانة التشغيلية التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف.
- ج. استعمال العين المؤجرة في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد.
- د. عدم إجراء أي تغيير أو تعديل في الأصل المؤجر دون موافقة مكتوبة من المؤجر، تتضمن طبيعة التغيير أو التعديل، ونطاقه، والمسئول عن تكلفته.
- هـ. عدم التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر إلا بموافقة المؤجر.
- و. عدم تأجير العين المؤجرة من الباطن إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك.



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

ز. تسليم العين المؤجرة - بالحالة المتفق عليها في العقد - إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار، إلا ما نصت نتيجة الاستعمال العادي.

المادة السادسة:

لا يجوز للمؤجر عند إبرام عقد جديد أو تجديده زيادة أجرة العين المؤجرة بأكثر من ٢٠٪ من متوسط أسعار الفتنة حسب المؤشرات التي تعلنها وزارة التجارة والصناعة.

المادة السابعة:

للمؤجر فسخ العقد وطلب إخلاء العين المؤجرة مع تعويضه عن أي خسائر لحقت به في الحالات الآتية:

أ. إذا لم يسدد المستأجر بدل الإيجار خلال تسعين يوم من موعد استحقاق الأجرة، بشرط إنذاره بكتابة بالسداد قبل ثلاثين يوماً من تاريخ فسخ العقد، ما لم يتفق الطرفان على مدد أطول.

ب. قيام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو جزء منه دون موافقة المؤجر المكتوبة.

ج. استعمال المستأجر العين المؤجرة في غير الأغراض المتفق عليها.

د. قيام المستأجر بالحاق الضرر في العين المؤجرة من عمد أو إهمال جسيم.



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

ج. يجوز استخدام الوسائل الإلكترونية في تسجيل العقود والاعتماد عليها، وللوزارة اعتماد أي

إجراءات أو وسائل أخرى للتسجيل.

والله الموفق



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

المادة الثامنة:

للمستأجر فسخ العقد وتعويضه من قيمة ما تكلفه في العين المؤجرة بعد ثلاثين يوماً من إشعار
المؤجر في الحالات الآتية:

أ. إذا تخلف المؤجر عن القيام بأحد التزاماته الأساسية.

ب. عدم تسليم العقار إلى المستأجر.

ج. منع المستأجر من الانتفاع بالعقار.

المادة التاسعة:

مع مراعاة المادة الثانية، إذا كان العقد غير محدد المدة أو قابل للتجديد يجب أن يكون إخطار
إنهاء العقد مكتوباً، من المستأجر قبل ثلاثة أشهر لتاريخ الإنهاء، ومن المؤجر قبل ستة أشهر
لتاريخ الإنهاء، ما لم يتفق الطرفان على مند أعلى.

المادة العاشرة:

أ. تعد وزارة التجارة والصناعة سجلاً للعقود.

ب. يلتزم المؤجر بتسجيل العقد وما يطرأ عليه من تعديلات في سجل العقود خلال عشرة أيام

عمل من تاريخ إبرام العقد أو تعديله، كما تقيد في السجل كافة التصرفات المؤثرة على

حقوق كل من المؤجر والمستأجر.