

عقد إيجار

TENANCY CONTRACT

يعتبر هذا العقد عقدًا موثقًا وسندًا تنفيذيًا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣ / ٤ / ١٤٣٥ هـ

CONTRACT DATA

1 بيانات العقد

CONTRACT STATUS:	حالة العقد:	CONTRACT NO:	رقم سجل العقد:
CONTRACT END DATE:	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	CONTRACT START DATE:	تاريخ بداية مدة الإيجار:
CONTRACT SEALING DATE:	تاريخ إبرام العقد:	CONTRACT SEALING LOCATION:	مكان إبرام العقد:

TENANT DATA

2 بيانات المستأجر

NATIONALITY:	الجنسية:	NAME:	الاسم:
ID COPY:	نسخة الهوية:	ID TYPE:	نوع الهوية:
DATE OF BIRTH:	تاريخ الميلاد:	ID NO:	رقم الهوية:
JOB:	الوظيفة:	EMPLOYER:	جهة العمل:
EMAIL:	البريد الإلكتروني:	MOBILE NO:	رقم الجوال:

TENANT REPRESENTATIVE DATA

3 بيانات ممثل المستأجر

المستأجر ممثلًا بنفسه.

LESSOR DATA

4 بيانات المؤجر

NATIONALITY:	الجنسية:	NAME:	الاسم:
ID COPY:	نسخة الهوية:	ID TYPE:	نوع الهوية:
MOBILE NO:	رقم الجوال:	ID NO:	رقم الهوية:
		EMAIL:	البريد الإلكتروني:

LESSOR REPRESENTATIVE DATA

5 بيانات ممثل المؤجر

المستأجر ممثلًا بنفسه.

BROKER DATA

6 بيانات الوسيط

MOBILE NO:	رقم الجوال:	NAME:	الاسم:
LAND LINE NO:	رقم هاتف المنشأة:	OFFICE NAME:	اسم المنشأة:
FAX NO:	رقم فاكس المنشأة:	C. R. NO:	رقم السجل التجاري:
		EMAIL:	البريد الإلكتروني:
ADDRESS:			عنوان المنشأة:

DEED DATA

7 بيانات الصك

PLACE OF ISSUE:	مكان الإصدار:	DEED NO:	رقم الصك:
NUMBER OF UNITS:	جهة الإصدار:	DEED DATE:	تاريخ الصك:

ISSUER:

8 بيانات العقار

PROPERTY USAGE TYPE:	نوع استخدام العقار:	PROPERTY TYPE:	نوع بناء العقار:
NUMBER OF UNITS:	عدد الوحدات:	NUMBER OF FLOORS:	عدد الأدوار:
NUMBER OF PARKING LOTS:	عدد المواقف:	NUMBER OF ELEVATORS:	عدد المصاعد:
NATIONAL ADDRESS:	العنوان الوطني:		

LEASED UNITS DATA

9 بيانات الوحدات العقارية

UNIT NO:	رقم الوحدة:	UNIT TYPE:	نوع الوحدة:
UNIT AGE:	عمر الوحدة:	FURNISHED:	مؤثثة:
KITCHEN INSTALLED:	مطبخ مركب:	FURNISHING STATUS:	حالة التأثيث:
NUMBER:	العدد:	ROOM TYPE:	نوع الغرفة:
NUMBER:	العدد:	AC TYPE:	نوع التكييف:
CURRENT READING:	القراءة الحالية:	ELECTRICITY METER NO:	رقم عداد الكهرباء:
CURRENT READING:	القراءة الحالية:	WATER METER NO:	رقم عداد المياه:

SUBTENANCY

10 التآجير من الباطن

(يحق / لا يحق) للمستأجر تأجير الوحدات العقارية للغير والمحددة بالبند رقم (9) من هذا العقد.

FINANCIAL DETAILS

11 المعلومات المالية

RENT AMOUNT:	قيمة الإيجار:	TOTAL CONTRACT AMOUNT:	إجمالي قيمة العقد:
WATER BILL:	فاتورة المياه:	ELECTRICITY BILL:	فاتورة الكهرباء:
BROKERAGE FEES:	رسوم السعي:	SECURITY DEPOSIT:	مبلغ الضمان:
PARKING RENT AMOUNT:	إيجار الموقف:	MAINTENANCE AMOUNT:	أجرة الصيانة:
BILLING PERIOD:	المدة الفوترية:	NUMBER OF RECURRING:	عدد المدد الفوترية:
		AMOUNT PER BILL:	الدفعة للمدة الفوترية:

PAYMENT SCHEDULE

12 جدولة السداد

تاريخ الاستحقاق الهجري	تاريخ الاستحقاق الميلادي	القيمة	تاريخ الإصدار الهجري	تاريخ الإصدار الميلادي
HIJRI DUE DATE	GREGORIAN DUE DATE	AMOUNT	HIJRI ISSUE DATE	GREGORIAN ISSUE DATE

REQUIREMENTS BY PARTIES

13 التزامات الأطراف

المادة الأولى: البيانات السابقة على التزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (١٢-١) جزءًا لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكاملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدات العقارية المحددة بالبند رقم (٩) وفقًا للشروط والأحكام والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقرّ المستأجر بمعينته للوحدات العقارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للسكن.

المادة الثالثة: مدة الإيجار

١/٣ مدة هذا العقد () تبدأ من تاريخ / / ١٤هـ الموافق / / ٢٠م، وتنتهي بتاريخ / / ١٤هـ الموافق / / ٢٠م
٢/٣ تتجدد مدة الإيجار تلقائيًا لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (٦٠) يومًا من تاريخ انتهاء مدة الإيجار.
٣/٣ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد وإذا رغب الطرفان بالتجديد فتمت كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفين.
ملاحظة: يتفق الطرفان على اختيار إحدى الفقرتين (٢/٣) أو (٣/٣).

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد () ريالًا سعوديًا، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر على شكل دفعة مستمرة طيلة مدة العقد بقيمة () ريالًا سعوديًا كل (سنة/ نصف سنة/ ربع سنة/ شهر).

المادة الخامسة: مبلغ الضمان

يقر المستأجر بأنه عند توقيع عقد الإيجار قام بإيداع مبلغ ضمان في حساب مخصص من قبل وزارة الإسكان وقدره - رقمًا () كتابة () ريالًا سعوديًا فقط لا غير، ولا يرد هذا المبلغ إلا بعد إنهاء أو انتهاء مدة الإيجار وإخلاء الوحدات (١٥) بخمسة عشر يومًا. ويحق للوسيط خصم المبلغ المذكور لصالح المؤجر في حال إخلال المستأجر في دفع الأجرة المستحقة بمواعيدها المحددة، أو في حالة تلف أو هلاك الوحدات العقارية الناشئ عن استعمالها من قبل المستأجر استعمالًا غير مألوف، وذلك بعد تقييم الضرر الناشئ من قبل الوسيط.

المادة السادسة: التزامات المستأجر

- ١/٦ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها.
- ٢/٦ استخدام الوحدات العقارية للغرض المخصص لها وهو السكني.
- ٣/٦ عدم القيام بأي إجراء يترتب عليه تغيير على الوحدات العقارية قبل الحصول على موافقة خطية من المؤجر أو وكيله.
- ٤/٦ لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات العقارية.
- ٥/٦ تسليم الوحدات العقارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد، وعدم تجديده، بالحالة التي تسلمها المستأجر.
- ٦/٦ عدم إزالة التحسينات، أو أعمال الديكور، أو أية إضافات مقامة على الوحدات العقارية من قبل المستأجر، قبل الحصول على موافقة خطية من المؤجر أو وكيله.
- ٧/٦ يلتزم المستأجر بدفع فواتير الكهرباء والماء المتعلقة بالوحدات العقارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد، وفي حالة اشتراك أكثر من وحدة عقارية في فاتورة الكهرباء أو الماء أو كليهما فيتم تدوين ما يتفقان عليه وإلا فيقدر الوسيط مبلغًا في العقد يدفع للمؤجر ويتم السداد عن طريقه.
- ٨/٦ يلتزم المستأجر بأن يستعمل الوحدات العقارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقًا للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعاة في المملكة العربية السعودية، ولا يباشر، أو يسمح للغير أن يمارس فيها أية أعمال تتنافى مع الشريعة الإسلامية، أو الآداب العامة، ويتحمل المستأجر وحده جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.
- ٩/٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات العقارية المؤجرة، وأن يستعملها استعمالًا صالحًا.

المادة السابعة: التزامات المؤجر

- ١/٧ يلتزم المؤجر بدفع نفقات الصيانة الدورية اللازمة للحفاظ على الوحدات العقارية.
- ٢/٧ يلتزم المؤجر بمسؤوليته أثناء مدة الإيجار عن أعمال صيانة العقار وهي الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى أو ما كان سببه غير ظاهر للمستأجر حال الإستئجار وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة، وهو على سبيل المثال لا الحصر:
- ١/٢/٧ تهريب الماء داخل الجدران أو الأسقف، ما لم يكن السبب في ذلك خلل في أنابيب الماء الخارجية، أو سوء الاستعمال من المستأجر.
- ٢/٢/٧ هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهرية في البناء، والتي تؤثر على سلامة المبنى ما لم يكن المستأجر سبباً في ذلك.
- ٣/٧ فيما عدا أعمال الصيانة المشار إليها في ٢/٧ أعلاه، يتحمل المستأجر جميع تكاليف الصيانة والترميمات المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات العقارية.
- ٤/٧ يلتزم المؤجر بما قد يفرض على الوحدات العقارية من أي رسوم خدمات تفرض من قبل الجهات المختصة.
- ٥/٧ في حال انتقال ملكية العقار أو الوحدات العقارية لمالك آخر فإن عقد المستأجر باقٍ ولا يفسخ إلا بانتهاء مدته.
- ٦/٧ يلتزم المؤجر بصيانة الأجزاء المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات العقارية المؤجرة، من حيث النظافة وصلاحية الاستعمال والانتفاع.

المادة الثامنة: فسخ العقد

يفسخ العقد من تلقائه، دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي، إذا أخلّ المؤجر أو المستأجر بأي من التزاماتهما الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخلّ من قبل الطرف المتضرر خطياً. وإذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، فيحق للطرف المتضرر فسخ هذا العقد.

المادة التاسعة: انقضاء العقد

- ١/٩ يعد هذا العقد منقضيًا في الأحوال الآتية:
- ١/١/٩ ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير معتمد من جهة حكومية مختصة.
- ٢/١/٩ إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات العقارية.
- ٣/١/٩ قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه بحيث يتعذر استخدام الوحدات العقارية.
- ٤/١/٩ عند الأسباب القاهرة.
- ٢/٩ وينتج عن هذا الانقضاء ما يلي:
- ١/٢/٩ يقوم المستأجر بتسليم الوحدات العقارية خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ حدوث ما يوجب انقضاء العقد.
- ٢/٢/٩ يلتزم المؤجر بإعادة ما تبقى من قيمة الإيجار المدفوعة للمدة المتبقية عند إغلاء المستأجر للوحدات العقارية.

المادة العاشرة: تسليم الوحدات العقارية

يسلم المستأجر الوحدات العقارية عند انتهاء مدة عقد الإيجار وعدم تجديده، أو فسخ أو انقضاء العقد، ولا يعتد بالتسليم إلا عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر مبلغاً يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للوحدات العقارية.

المادة الحادية عشرة: تكاليف تسوية الخلافات

جميع المصاريف والأتعاب الناشئة عن ممانلة أيّ من الطرفين في سداد الأقساط أو سداد مصاريف الصيانة، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، تعتبر جزءاً من التزاماته الأصلية، ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.

المادة الثانية عشرة: سريان العقد

- ١/١٢ يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزماً للطرفين، ويتم تجديده وفق ما نصت عليه المادة الثالثة من التزامات الأطراف بهذا العقد.
- ٢/١٢ لا يؤثر سقوط أيّ حكم أو نص في هذا العقد على سريان باقي الأحكام والشروط المنصوص عليها، إلا إذا كان الحكم أو الشرط الساقط مرتبطاً ارتباطاً مباشراً لا يقبل التجزئة بالأحكام أو الشروط النافذة في هذا العقد.

المادة الثالثة عشرة: الإخلاء

يتم إخلاء الوحدات العقارية قبل نهاية العقد بطلب من المؤجر في الحالات التالية:

- ١/١٣ إذا تأخر المستأجر في دفع قيمة الإيجار أو جزء منه خلال ثلاثين (٣٠) يومًا من إشعار المؤجر بالدفع، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك كتابيًا.
- ٢/١٣ إذا قام المستأجر بتأجير الوحدات العقارية أو جزء منها من الباطن إن كان لا يحق له ذلك، بحسب ما ورد في البند رقم (١٠) من هذا العقد.
- ٣/١٣ إذا استخدم المستأجر أو سمح للآخرين باستخدام الوحدات العقارية في أنشطة غير مشروعة أو لا أخلاقية.
- ٤/١٣ إذا قام المستأجر بإجراء تغييرات تعرض سلامة العقار للخطر على أيّ نحو لا يمكن معه إعادته إلى حالته الأصلية أو إذا تسبب في حدوث ضرر بالعقار عمدًا أو بسبب إهماله الجسيم في اتخاذ التدابير الاحتياطية الصحيحة أو إذا سمح للآخرين بالتسبب في هذا الضرر.
- ٥/١٣ إذا استخدم المستأجر العقار في أغراض تخالف الغرض الذي تم تأجير العقار من أجله أو إذا استخدم العقار على نحو يخالف اللوائح التنظيمية المتعلقة بتخطيط وبناء واستخدام الأراضي.
- ٦/١٣ إذا فشل المستأجر في مراعاة الالتزامات القانونية أو شروط عقد الإيجار خلال (٣٠) ثلاثين يومًا من تاريخ إشعار المؤجر له بمراعاة تلك الالتزامات أو الشروط.

المادة الرابعة عشرة: تسوية المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أيّ بند من بنوده فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) خمسة عشر يومًا من نشوء النزاع.

المادة الخامسة عشرة: العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للآخر أو الجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها على العنوان الوطني أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو الفاكس أو تم ذلك عن طريق الهاتف، أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد، أو عن طريق الشبكة.

المادة السادسة عشرة: نسخ العقد

حرر هذا العقد كنسخة إلكترونية متطابقة لكل من الوسيط و المستأجر و المؤجر، وموقعة إلكترونيًا من جميع الأطراف. وقد تسلم كل طرف نسخته إلكترونيًا للعمل بموجبها. ويجوز لوزارة الإسكان تبادل بيانات هذا العقد مع الجهات ذات العلاقة، ووكالات التصنيف، والجهات المختصة بالمعلومات الائتمانية.

يوضح الجدول التالي المقصود من بعض الحقول الواردة في هذا العقد:

رقم البند	الحقل	التوضيح
١	حالة العقد	يأخذ هذا الحقل إحدى القيم التالية: جديد، مجدّد، ملغى.
٢	المستأجر	قد يكون المستأجر فرداً، أو مؤسسة، أو شركة.
٣	ممثل المستأجر	في حال كان المستأجر فرداً: ١. المستأجر ممثلاً بنفسه. ٢. المستأجر ممثلاً بوكيل بموجب وكالة شرعية.
٤	المؤجر	قد يكون المؤجر فرداً، أو مؤسسة، أو شركة، أو مجموعة مؤجرين.
٥	ممثل المؤجر	في حال كان المؤجر فرداً: ١. المؤجر ممثلاً بنفسه. ٢. المؤجر ممثلاً بوكيل بموجب وكالة شرعية.
٦	ممثل المؤجر	في حال كان المؤجر مؤسسة أو شركة، لدينا الحالات التالية: ١. المؤجر ممثلاً بمالك المؤسسة أو الشركة. ٢. المؤجر ممثلاً بوكيل بموجب وكالة شرعية.
٧	ممثل المؤجر	في حال كان المؤجر مجموعة مؤجرين (إما أفراد، وإما مؤسسات أو شركات، وإما خليطاً من أفراد ومؤسسات وشركات)، يكون المؤجر ممثلاً بوكيل بموجب وكالة شرعية.
٨	نوع بناء العقار	يأخذ هذا الحقل إحدى القيم التالية: عمارة، فيلا.
٨	نوع استخدام العقار	يأخذ هذا الحقل إحدى القيم التالية: سكني - عائلي، سكني - أفراد.
٩	نوع الوحدة	يأخذ هذا الحقل إحدى القيم التالية: عمارة، فيلا، دور، شقة.
٩	رقم الوحدة	يعكس هذا الحقل رقم الوحدة المسجل لدى نظام إيجار.
٩	عمر الوحدة	العمر التقديري للوحدة العقارية بالسنوات.
٩	مطبخ مركب	يوضح هذا الحقل ما إذا كانت خزائن المطبخ مركبة أم لا، ويأخذ إحدى القيمتين التاليتين: نعم، لا.
٩	مؤثثة	يأخذ هذا الحقل إحدى القيمتين التاليتين: نعم، لا.
٩	حالة التأثيث	يأخذ هذا الحقل إحدى القيم التالية: جديد، مستعمل.
١١	إجمالي قيمة العقد	يوضح هذا الحقل مجموع الحقول التالية: قيمة الإيجار، فاتورة الكهرباء، فاتورة المياه، مبلغ الضمان، رسوم السعي، أجره الصيانة، إيجار المواقف.
١١	قيمة الإيجار	يوضح هذا الحقل حاصل ضرب الحقول التالية: عدد المدد الفوتريّة، الدفعة للمدة الفوتريّة.
١١	فاتورة الكهرباء	هذا الحقل اختياري ويوضح القيمة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر لفاتورة الكهرباء.
١١	فاتورة المياه	هذا الحقل اختياري ويوضح القيمة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر لفاتورة المياه.
١١	مبلغ الضمان	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الضمان، إن وجد.
١١	رسوم السعي	يوضح هذا الحقل مقدار رسوم السعي، إن وجدت.
١١	أجره الصيانة	يوضح هذا الحقل مقدار أجره الصيانة المترتبة على المستأجر، إن وجدت.
١١	إيجار المواقف	يوضح هذا الحقل مقدار إيجار المواقف، إن وجد.
١١	المدة الفوتريّة	يوضح هذا الحقل الفترة الدورية لتسديد دفعة من دفعات عقد الإيجار ويأخذ إحدى القيم التالية: سنوي، نصف سنوي، ربع سنوي، شهري.
١١	عدد المدد الفوتريّة	يوضح هذا الحقل عدد دفعات عقد الإيجار الواجب سدادها.
١١	الدفعة للمدة الفوتريّة	يوضح هذا الحقل مقدار الدفعة الواحدة الواجب سدادها.
١٢	طريقة السداد	يأخذ هذا الحقل إحدى القيم التالية: نقداً، تحويل مصرفي، نظام سداد.