

إنفاذاً لتوجيه سمو ولي العهد باتخاذ عدي من الإجراءات لتحقيق التوازن بالقطاع العقاري في الرياض..
صدر الموافقة على الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر

المصدر: واس

تاريخ النشر: 25 سبتمبر 2025






إنفاذاً لتوجيهات سمو ولي العهد لتحقيق التوازن في القطاع العقاري في المملكة

تمت الموافقة على عدد من الأحكام النظامية لضبط العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر لتعزيز استقرار السوق العقاري وحفظ حقوق جميع الأطراف ، وتشمل ما يلي:

لمدة

5

سنوات

إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات

السكنية والتجارية في مدينة الرياض ، بدءاً من تاريخ 25 سبتمبر 2025م

أحكام الإيجار في مدينة الرياض

تثبيت أجرة العقارات الشاغرة وفقاً لقيمة آخر عقد إيجار لها. والعقارات التي لم يسبق تأجيرها تُحسب قيمة الأجرة بما يتفق عليه الطرفين.

إيقاف الزيادة السنوية للقيمة الإيجارية في عقود العقارات السكنية والتجارية - القائمة أو الجديدة - في مدينة الرياض لمدة خمس سنوات بدءاً من تاريخ 25 سبتمبر 2025م.

التجديد التلقائي

لجميع مدن المملكة : يُعدّ عقد الإيجار مُجددًا تلقائيًا، ما لم يُشعر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في التجديد، وذلك قبل (60) يومًا من انتهاء العقد، وتحديد حالات عدم التجديد من قبل للمؤجر في مدينة الرياض.

وجوب توثيق العقود في إيجار

يجب على المؤجر في العقد غير المسجل في منصة إيجار، تسجيل العقد إلكترونياً عبر المنصة، وللمستأجر الحق في طلب توثيق العقد عبر المنصة.







إنفاذاً لما سبق أن وجّه به صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود ولي العهد رئيس مجلس الوزراء -حفظه الله-، بالبدء في تنفيذ حزمة من الإجراءات النظامية الجديدة لسوق الإيجار في مدينة الرياض؛ استجابةً للتحديات التي شهدتها العاصمة خلال السنوات الماضية فيما يتعلق بارتفاع أسعار الإيجارات السكنية والتجارية؛ قامت الهيئة العامة للعقار بدراسة الإجراءات وفق أفضل الممارسات والتجارب العالمية لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر،

وصدّر قرار مجلس الوزراء والمرسوم الملكي الكريم بالموافقة على الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمشمّلة على ما يلي:

أولاً: إيقاف الزيادة السنوية لقيمة الأجرة الإجمالية في عقود إيجار العقارات السكنية والتجارية (القائمة أو الجديدة) في العقارات الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمُدّة (5) سنوات بدءًا من تاريخ اليوم 3 ربيع الثاني 1447 هـ الموافق 25 سبتمبر 2025 م، وبناءً عليه لا يُمكن للمؤجر أن يزيد قيمة الأجرة الإجمالية للعقار المُتفق عليها في العقود القائمة أو الجديدة بدءًا من تاريخه، كما يُمكن تطبيق أحكام تنظيم الزيادة السنوية للقيمة الإيجارية على كامل أو أجزاء من مُدن ومحافظات ومراكز أخرى (عند الحاجة لتطبيقها) بقرارٍ من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بعد موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

ثانيًا: بدءًا من تاريخ اليوم يتم تثبيت قيمة الأجرة الإجمالية لعقود إيجار العقارات السكنية والتجارية الشاغرة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض (التي سبق تأجيرها) وفقًا للقيمة الإجمالية لأجرة آخر عقد "إيجار"، وتحتسب قيمة الأجرة الإجمالية للعقارات السكنية والتجارية (التي لم يسبق تأجيرها) بحسب ما يُتفق عليه بين المؤجر والمستأجر. ثالثًا: توثيق العقود الإيجارية في شبكة "إيجار": حيث يجب على المؤجر في عقد الإيجار غير المُسجّل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار "إيجار" التقدّم بطلب تسجيل العقد في "إيجار"، وللمستأجر حق التقدّم بطلب تسجيل العقد في "إيجار"، وللطرف الآخر الاعتراض أمام الهيئة العامة للعقار على بيانات العقد خلال (60) يومًا من تاريخ إبلاغه بالتسجيل؛ وفي حال انقضاء تلك المُدّة دون اعتراض فتكون بيانات العقد صحيحة.

رابعًا: تنظيم ضوابط التجديد التلقائي في العقود الإيجارية: حيث يُعدُّ عقد الإيجار (في كافة مدن المملكة) مُجددًا تلقائيًا، ما لم يشعر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل (60) يومًا على الأقل من تاريخ انتهاء مُدّة العقد، باستثناء الحالات الآتية: العقود مُحدّدة المُدّة التي بقي من مُدّتها (90) يومًا أو أقل عند نفاذ هذه الأحكام، أو في حالة العقود التي يتفق الطرفان على إنهاؤها بالتراضي بعد مُضي المهلة المُحدّدة لتقديم إشعار عدم الرغبة في التجديد، وللهيئة العامة للعقار زيادة مُدّة الإشعار المنصوص في العقود النموذجية بما يتناسب مع مُدّة العقد ونوعه، ولا يجوز للمؤجر في حال رغبة المستأجر في تجديد العقد (في العقارات الواقعة ضمن النطاق العمراني لمدينة الرياض) أن يمتنع عن التجديد، ويُلزم المستأجر بإخلاء العقار إلا في ثلاث حالات:

1. تخلف المستأجر عن السداد.

2. وجود عيوب هيكلية في العقار تُؤثر على سلامته وسلامة الساكنين وفق تقرير فني مُعتمد من الجهة الحكومية المُختصة نظامًا.

3. رغبة المؤجر في استخدام الوحدة العقارية السكنية لاستخدامه الشخصي، أو استخدام أحد أقاربه من الدرجة الأولى. أو أي حالات أخرى يُقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، وفق الضوابط والمعايير التي يضعها.

خامسًا: يحق للمؤجر الاعتراض على القيمة الإيجارية المُحدّدة بموجب ما ورد في هذه الأحكام وذلك في غير العقود القائمة، وفي أي من الحالات الآتية: إذا كانت الوحدة العقارية قد خضعت لأعمال ترميمات إنشائية أو هيكلية جوهرية أثّرت في قيمتها الإيجارية، أو إذا كان آخر عقد إيجار للعقار قد أبرم قبل عام 2024م، وأي حالات أخرى يعتمدها مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، والذي يتولى إعداد الضوابط والآليات اللازمة للنظر في الاعتراضات المُقدّمة، واستقبالها. سادسًا: ضوابط المخالفات والغرامات المُترتبة عليها، حيث سيتم فرض غرامة مالية على كل من يخالف هذه الأحكام بما لا يتجاوز مقدار أجرة (12) شهرًا للوحدة العقارية محل التعاقد، مع تصحيح المخالفة وتعويض المُتضرر، ويُصدّر مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار جدولًا بالمخالفات وما يقابلها من غرامات بناءً على ما ورد في هذه الأحكام، على أن يُراعى في تحديد الجزاء جسامته المخالفة وظروفها، وتتولى اللجان المُشكّلة بناءً على المادة (العشرين) من نظام الوساطة العقارية

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 30 / 11 / 1443هـ النظر في مخالفات هذه الأحكام، وإيقاع الغرامة المنصوص عليها، ويجوز لمن صدر بحقه قرار المخالفة التظلم منها لدى الجهة القضائية المختصة خلال (30) يومًا من تاريخ إبلاغه بقرار المخالفة، وتُمنحُ مكافأة تشجيعية بنسبة لا تزيد على (20%) من مقدار الغرامة المُحصَّلة عن أي مخالفة لهذه الأحكام (الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر فقط)، لمن يُبلِّغ عنها -من غير المختصين بتطبيق أحكامها- إذا قدّم معلومات أدت لصدور قرار نهائي بثبوت المخالفة، ويُحدّد مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار ضوابط صرف المكافآت وآلية تقسيمها إذا تعدّد المبلِّغون عنها.

سابقًا: فيما لم يرد فيه نصّ خاص في هذه الأحكام: تُطبّق الأحكام الواردة في نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 29 / 11 / 1444هـ، ولمجلس الوزراء تعديل هذه الأحكام بناءً على توصية من مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية في ضوء ما يرد من تقارير الهيئة العامة للعقار حيال هذه الأحكام. وقد نصّت التوجيهات المتعلقة بالتوازن العقاري على أن تقوم الهيئة العامة للعقار بتفعيل ومراقبة الإجراءات النظامية الجديدة وفق ما تم إقراره بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة، وبما ينسجم مع خطة التنفيذ، إضافة إلى الاستمرار في متابعة أسعار الإيجارات العقارية وحركة السوق لضمان الامتثال، والقدرة على الرفع بآية مُعالجات لاحقة حسب ما يستجد، كما وجّه سمو ولي العهد برفع تقارير دورية عن سير العمل لتنفيذ هذه الأحكام مُتضمنة تقارير الأسعار والمؤشرات العقارية ذات العلاقة، وذلك حرصًا منه -حفظه الله- على تحقيق التوازن في القطاع العقاري بما يحفظ حقوق الأطراف كافة.

ولضمان التطبيق الفعّال للإجراءات النظامية المُتخذة لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ستقوم الهيئة العامة للعقار والجهات ذات العلاقة بنشر التوضيحات وشرح الآليات المُتخذة بهذا الشأن والتوعية بها. وتأتي هذه الأحكام كخطوة محورية نحو إعادة التوازن إلى سوق الإيجارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض، وترسيخ العدالة والشفافية في العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، كما تُمثّل مرحلةً مهمّةً نحو توفير بيئة استثمارية عادلة وأمنة تُعزّز من جودة الحياة وتدعم جهود التنمية العمرانية المُستدامة.