

السَّلَامَة

السلامة للمحاماة والاستشارات القانونية  
Alsalamah Advocates And Legal Consultants

# عقد الإيجار الإلكتروني في السعودية

نقدم ٣٣٣ سؤالاً وجواباً مستندة إلى الواقع العملي، لتساعدك في الحصول على إجابات لأهم الاستفسارات المتعلقة بعقد الإيجار الإلكتروني في السعودية.

إعداد

مكتب أحمد عبدالعزيز السلامة للمحاماة

الطبعة الأولى

١٤٤٦ هـ | ٢٠٢٤ م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

«عقد الإيجار الإلكتروني في السعودية»

إعداد: مكتب أحمد عبدالعزيز السلامه للمحاماة

الطبعة الأولى

١٥ أكتوبر ٢٠٢٤ م | ١٣ ربيع آخر ١٤٤٦ هـ

جميع الحقوق محفوظة ٢٠٢٤ ©

# المحتوى

٨	تسجيل و توثيق العقود السكنية
١٦	تسجيل و توثيق العقود التجارية
٢١	الموافقة على العقد
٢١	إلغاء العقود :
٢٣	من الطرفين
٢٤	من طرف واحد
٢٦	إعادة إبرام العقود و التجديد التلقائي
٢٩	طلب تسجيل واقعة إيجارية و توثيق حالة تعاقدية
٣١	استلام وتسليم الوحدات العقارية
٣٤	التأمين
٣٦	مسائل متعلقة بالسداد
٣٩	عدادات المرافق :
٤٠	عداد المياه
٤٠	عداد الكهرباء
٤٣	الإجراءات القانونية و القضائية
٤٨	الضريبة
٥١	مبادرة دعم إيجار
٥٣	رسوم التوثيق و العمولة
٥٥	مسائل تتعلق بأعمال الوساطة
٥٧	متطلبات إصدار الرخص :
٥٨	رخصة وسيط
٥٩	رخصة فال
٦٠	رخصة الإعلان
٦٣	وسائل التواصل مع الجهات ذات العلاقة
٦٥	مسائل تقنية
٧٠	نظام شمس
٧٢	تحذير من رسائل النصب
٧٤	مسائل متنوعة

## مقدمة.

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية طفرةً نوعيةً غير مسبوقةٍ، مدعومةً برؤية ٢٠٣٠ التي تهدف إلى تعزيز جودة الحياة، وتوفير السكن المناسب للمواطنين، إضافةً إلى جذب الاستثمارات المحلية والدولية. في هذا السياق، تلعب منصة «إيجار» دورًا جوهريًا في تنظيم السوق العقاري وتحقيق الشفافية وحماية حقوق الأطراف المتعاقدة. وفقًا لأحدث الإحصائيات، بلغ عدد المستخدمين النشطين على المنصة ٤,٣ مليون مستخدمٍ، فيما وصلت العقود السارية إلى ٢,٩٨ مليون عقد إيجارٍ، وتم توثيق أكثر من ٣٣,٨٩٥ مكتب وسيطٍ مُرخَّصٍ، مع تسجيل ٣,١٥ مليون وحدةٍ مؤجَّرةٍ. هذه الأرقام تعكس الثقة المتزايدة في منصة «إيجار» ودورها الفعال في تسهيل وتنظيم العمليات العقارية في المملكة.

## التحديات في القطاع العقاري

على الرغم من هذا النمو، فإن التحديات التي تواجه الوسطاء العقاريين والمستثمرين والمستأجرين لا تزال كبيرةً. من أهم هذه التحديات قضايا توثيق العقود وحماية الحقوق، خاصةً في ظل التحول الرقمي المتسارع. هناك تقارير تشير إلى أن عدد دعاوى الإخلاء المرفوعة في المحاكم العقارية يتزايد بشكل كبير، حيث تم تقديم ٣٣,٦ ألف طلب تنفيذ لإخلاء متعثر السداد في عام ٢٠٢٣ وحده، وهو ما يُعدّ مؤشرًا على أهمية الوعي القانوني والدعم الاستشاري المتخصص لضمان حقوق الأطراف.

## دور مكتب السلامة للمحاماة

في هذا السياق، يأتي دور مكتب «السلامة» للمحاماة الذي يمتلك خبرةً تمتد لأكثر من ١٤ عامًا في تقديم الاستشارات القانونية المتخصصة في القطاع العقاري. حيث تعاملنا مع العديد من القضايا العقارية المختلفة، بدءًا من دعاوى الإيجار والإخلاء، إلى قضايا الملكية ونزع الملكية، كما شاركنا في تقديم المشورة القانونية لمشاريع كبرى تشمل المراكز التجارية والإدارية، المرافق الترفيهية، المستشفيات، والمراسي البحرية. كما عملنا أيضًا مع صناديق الاستثمار العقارية، وشركات التشغيل والصيانة، واتحادات الملاك، مما يجعلنا الشريك القانوني الأمثل للوسطاء العقاريين والمستثمرين في هذا القطاع.

## الكتاب ودوره في القطاع

يأتي هذا الكتاب كأداةٍ عمليةٍ تساعد جميع الأطراف في السوق العقاري على فهم الجوانب القانونية المتعلقة بتوثيق العقود عبر منصة «إيجار» وإدارة العقارات. كما يهدف إلى تقديم حلولٍ مُبسّطةٍ للقضايا القانونية المُعقّدة التي قد يواجهها الوسطاء العقاريون ومديرو المراكز التجارية والصناديق الاستثمارية العقارية. يتميز الكتاب بالبساطة والوضوح، مع الحفاظ على العمق القانوني الذي يضمن حماية حقوق الأطراف المتعاقدة. سواء كنت وسيطاً تبحث عن كيفية توثيق العقود بشكل فعال، أو مالكاً يسعى لحماية حقوقه، فإن هذا الكتاب سيكون دليلاً موثوقاً يضع بين يديك الإجابات الأكثر إلحاحاً في السوق.

## الخلاصة

مع التطور السريع في القطاع العقاري في المملكة، تظل الاستشارات القانونية المتخصصة ضرورةً لضمان تحقيق الأهداف العقارية التي تسعى لها رؤية ٢٠٣٠. ومن خلال مكتب «السلامة» للمحاماة، نؤكد التزامنا بدعم الوسطاء والمستثمرين والمُلاك في جميع مراحل التعاملات العقارية، وتقديم الحلول القانونية التي تضمن تحقيق التوازن بين جميع الأطراف.

01

# الفصل الأول

تسجيل و توثيق العقود السكنية

٢

**توفي مؤجر، وافق ورثة المؤجر والمستأجر على الإنهاء المبكر للعقد إلكترونياً، كيف لوكيل المتوفي (المؤجر) رفع الطلب؟**

يُرسل المستأجر طلب الإلغاء ويوافق عليه من حساب المؤجر، يمكن للوكيل إذا دخل مدير الحساب وعدّل على تغيير المالك بوضع ممثل بموجب وكالة. لكن لا يمكن ذلك إلا من خلال مدير حساب منصة «إيجار». يجب على وكيل المتوفي رفع طلب إخلاء عقار لعدم الرغبة في التآجير عبر «ناجز»، وبعد الحصول على الحكم يتم رفع طلب إنهاء العقد من طرف واحد عبر منصة «إيجار».

١

**هل يمكنني تأجير الفيلا يومياً أو شهرياً، وما هو الإجراء الواجب إذا تأخر المستأجر في دفع الإيجار؟ وهل منصة «إيجار» تقوم بالحجز على حسابه؟**

نعم، يمكنك تأجير الفيلا يومياً أو شهرياً. في حال تأخر المستأجر عن السداد، يُعتبر عقد الإيجار سنداً تنفيذياً تتقدم به لمحكمة التنفيذ. يتم وقف خدمات المستأجر ويُخلى العقار عن طريق المحكمة إذا تأخر وفقاً للعقد. يمكنك أيضاً وضع بدل إيجار عن كل يوم إضافي بأجرة أعلى لتفادي المماطلة.

٤

**كيف يمكنني إضافة مالك فرد لعقد شبكة إيجار، حيث يظهر لي فقط ممثل المالك؟**

يمكنك إعداد العقد ثم إضافة المالك. إذا لم تظهر بيانات المالك، قد يكون السبب عدم تسجيل بياناته الأولية.

٣

**هل يمكن عمل عقد لمستأجر يحمل إقامة سائقٍ خاص؟**

نعم، يمكن ذلك. إذا رفض النظام تسجيله، يمكن تغيير نوع الإقامة إلى «إقامة مميزة» أو «مقيم» لاستكمال العملية.

٦

**هل يستطيع المالك تأجير البيت إذا كان مرهوناً للبنك؟**

نعم، إذا كان صك العقار باسم المالك يمكنه تأجيره. أمّا إذا كان باسم البنك، فيلزم تفويض من البنك لتسجيل العقد.

٥

**هل بإمكان المالك لشقة بصك واحد تقسيمها إلى قسمين وتآجير كل قسم بعقد منفصل؟**

نعم، يمكن ذلك. يتم استخدام نفس رقم الصك مع إضافة (أ) للقسم الأول و(ب) للقسم الثاني.

٨

**لدي صك باسم البنك ويوجد تفويض مُنتهِ منذ أيام، فهل يُقبل؟**

لا يُقبل. ارجع للبنك، واطلب تفويضاً جديداً.

٧

**هل يمكن إضافة فاتورة الكهرباء كوثيقة إثبات لبيت بدون صك أو أي أوراقٍ ثبوتية؟**

لا يمكن إضافتها.

٩ لماذا لا تظهر بيانات شخص ما في منصة «إيجار»؟

قد يكون بسبب إيقاف الخدمات أو انتهاء الهوية.

١٠ كيف يمكن تغيير المستأجر في العقد المبرم؟

لا يوجد تعديل، يجب إبرام عقدٍ جديدٍ وإلغاء العقد السابق.

١١ هل يمكن إبرام عقد إيجار لمستأجرٍ أجنبيٍّ يحمل فيزا سياحية؟

لا يمكن إبرام عقد إيجار للمستأجر الذي يحمل فيزا سياحية، حيث يجب توفر إقامة؛ سواء إقامة مقيم أو إقامة مميزة، في حالة الزائر بفيزا سياحية، يمكن للجهة أو الشخص الذي قام باستدعائه، الاستئجار نيابة عنه.

١٢ هل يمكن إنشاء عقد إلكترونيٍّ لصكٍّ قديمٍ ورقياً وليس إلكترونياً؟

سابقاً كان يمكن ذلك من خلال اختيار «صكٍّ ورقيٍّ» عند إضافة العقار وإدخال رقم الصكِّ وتاريخه وإرفاق صورة للصكِّ، وحديثاً جرى إغلاق هذه الخاصية، ولكن الصكوك القديمة المُسجَّلة لدى الوسيط يمكن لها تنفيذ ذلك، بالإضافة إلى أن بعض الوسطاء ما زال متاحاً لهم خيار إضافة الصكِّ الورقي.

١٣ عندي مالك عقار - شقق - ويؤجرها، هل يصح أن يسجل العقد باسم زوجته؟

نعم، يصح أن تكون وكيلة للمالك وتوافق على العقود، لكن يجب التأكد من صحة وسريان الوكالة.

١٤ ما هي طريقة إضافة أكثر من صكٍّ عقاريٍّ في عقدٍ إيجاريٍّ واحدٍ؟

يمكن إضافة الصكوك الإلكترونية أو ورقياً. إذا كانت الأراضي متصلةً وتعود لنفس المالك، يمكن إضافتها في عقدٍ واحدٍ.

١٥ هل يمكن تعديل بنود العقد بعد توقيعه؟ مثلاً عقد طويل الأجل و المستأجر يرغب في نقل العقد لمستثمرٍ آخر بعد سنتين والمؤجر موافق؟

لا يمكن تعديل بنود العقد الموقع. في حال موافقة الطرفين، يتم إلغاء العقد القديم وإبرام عقدٍ جديدٍ بالشروط المطلوبة.

١٦ إذا كان الصك فيه اثنين ملاك وفيه وكالة قائمةً وصحيحةً، وأحد الملاك يقول لا تُضف اسمي بحجة حساب المواطن، ما الرأي القانوني في هذا الأمر؟

التأثير في حساب المواطن يكون على ممثل الملاك «الوكيل»، لكن يجب التأكد من نظام «إيجار».

١٨ هل يمكن عمل عقد إلكتروني بتاريخ قديم  
(٢٠٢٣/١/١)؟

لا، حيث يجب ألا تقل المدة المتبقية في العقد عن ٩٠ يوماً.

١٧ كيف يمكن إضافة حديقة لعقد فيلا في منصة  
«إيجار»؟

يمكن كتابتها في مكان رقم الوحدة، مثل «فيلا  
وحديقة».

٢٠ إذا كان لدي عقد لم تتم موافقة الأطراف عليه  
بعد ٩ أيام، ماذا يجب أن أفعل؟

بعد ٩ أيام، من المفترض أن يعود العقد إلى حالة  
«مسودة». إذا لم يحدث ذلك، يمكنك التواصل مع  
الدعم الفني.

١٩ كيف يمكن عمل عقد إيجار لورثة؟

إذا كان الصك باسم الورثة، تتم إضافتهم جميعاً  
كملاك، أما إذا كان الصك باسم المتوفي، يتم تسجيل  
الوكيل كمثل مع إرفاق الوكالات وحصر الورثة.

٢٢ كيف يمكن تغيير الاسم في منصة «إيجار»،  
وإذا كان نفس رقم السجل، ماذا أفعل؟

يجب التسجيل مجدداً في منصة «إيجار» باستخدام  
السجل التجاري الجديد. إذا كان نفس رقم السجل،  
عليك التواصل مع منصة إيجار لتحديث المعلومات.  
قد يستغرق التعديل بضعة أيام.

٢١ إذا تم إرسال العقد للتوثيق وحُجز مبلغ  
العقد، ثم طلب المؤجر تغيير اسم المستأجر،  
هل يجب الانتظار ٧ أيام؟

يمكن للمؤجر أو المستأجر رفض العقد، وسيتم  
إرجاع المبلغ إلى المحفظة، ومن ثمّ يمكن إبرام عقدٍ  
جديد بتغيير اسم المستأجر.

٢٤ لدي مستأجر لديه تسرب في دورة المياه في  
شقتي، مما يؤثر على الشقة الموجودة أسفله،  
وقد مر أكثر من شهر دون أن يتخذ أي إجراءٍ  
لإصلاح المشكلة. ما هو الخيار القانوني  
المتاح لي؟

يمكنك رفع دعوى قضائية أمام المحكمة  
المختصة لطلب الإصلاح.

٢٣ هل يصح نظاماً توثيق عقد جديد باسم والدة  
المستأجر وإضافة المبلغ المتأخر من العقد  
القديم إلى العقد الجديد مع جدولته على أن  
يكون سداد المبلغ المتأخر في آخر شهر؟

نعم، لكن يجب اتخاذ إجراءات نظامية تضمن موافقة  
المستأجر السابق بتعديل العقد منعاً للاحتيال.

٢٦ هل يمكن إبرام عقدٍ إلكترونيٍّ لعقارٍ موقوفٍ؟

لا، لا يتم إبرام عقدٍ لعقارٍ موقوفٍ؛ لتجنب المسؤولية القانونية.

٢٥ هل هناك رسوم على خطاب التفويض من البنك؟

لا يوجد رسوم على خطاب التفويض في أغلب البنوك وجهات التمويل.

٢٨ هل يمكن تسجيل عقد إيجارٍ بين الأصدقاء أو الأقارب؟

نعم، يمكن تسجيل عقد إيجارٍ بين الأصدقاء أو الأقارب بشرط توافر جميع المتطلبات القانونية وتوثيق العقد بشكلٍ رسميٍّ.

٢٧ هل يمكن تعديل رقم حساب المالك في عقد سارٍ؟

في حالة وجود مبالغ بالمحفظه لدى «إيجار» يمكن تحديد رقم الحساب أي يمكن أن تضيف رقم حساب ثانٍ، أما تعديل الأيبان البنكي مرتبط بعقد سارٍ فهو غير ممكن.

٣٠ ما هي الحقوق والواجبات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر؟

تشمل الحقوق والواجبات: الحفاظ على حالة العقار، دفع الإيجار في الوقت المُحدّد، إجراء الصيانة اللازمة، والالتزام بشروط العقد.

٢٩ هل يمكن أن أشتري على المستأجر عدم الخروج من الفيلا قبل سنة؟ وإذا أراد الخروج قبل المدة، هل يجب عليه دفع المتبقي؟

لا يلزم، فالعقد مُلزمٌ، ما لم يُشترط خلاف ذلك في العقد.

٣٢ عندي عقد إيجار لمدة خمس سنوات، وقضى المستأجر سنتين منها، هل يمكن للمالك إلغاء العقد وإخراج المستأجر؟

لا يمكن للمالك إلغاء العقد وإخراج المستأجر إلا باتفاق الطرفين أو بحكم قضائيٍّ.

٣١ إذا كان لدي عقدٌ، وتم توثيقه من المالك والمستأجر؛ لكن المستأجر لم يحوّل الإيجار وله مدة خمسة أيام، ما الحل؟

في حال مضي خمسة أيام دون التحويل، يمكنك تقديم طلبٍ إلى المحكمة بعد مضي ٣٠ يومًا.

٣٤ كيف يمكنني تحديث بياناتي الشخصية في عقد الإيجار؟

يمكن تحديث البيانات الشخصية عبر منصة «إيجار» بتقديم طلب تعديل البيانات.

٣٣ لماذا لا يمكن السداد إلا بعد شهرٍ من تاريخ توثيق العقد؟

هذه المعلومة غير صحيحة. يمكن السداد فور توثيق العقد باستخدام بطاقة مدى أو نظام سداد.

٣٦ كيف يمكن تغيير المستأجر في العقد المُبرم؟

لا يمكن تعديل العقد الحالي. يجب إلغاء العقد القديم وإبرام عقدٍ جديدٍ مع المستأجر الجديد.

٣٥ لماذا لا يضيف النظام رقم الآيبان البنكي؟

يجب التأكد من إدخال المعلومات البنكية بشكلٍ صحيحٍ وتحديثها إذا لزم الأمر.

٣٨ ما هي الخطوات اللازمة لإجراء العقد باللغة الإنجليزية؟

يمكنك تحويل العقد للغة الإنجليزية عبر الموقع، والتأكد من توضيح جميع التفاصيل باللغتين.

٣٧ عقد إيجار لمدة ١٥ سنة فقط، السنة الأولى يختلف مبلغ الإيجار فيها عن باقي السنوات. كيف يتم تسجيل الدفعات؟

قُم بتسجيلها كدفعاتٍ مرنةٍ.

٤٠ كيف يمكن عمل عقدٍ لوكالةٍ فيها عشرة أشخاصٍ مُوكّلين؟

يجب اختيار مُفوّضٍ واحدٍ للموافقة على العقد. يمكن دمج الوكالات في ملفٍ واحدٍ وإرفاقه.

٣٩ هل يمكن تعديل رقم جوال المستأجر بعد موافقة المؤجر وقبل موافقة المستأجر؟

يمكن للمستأجر رفض العقد ليعود إلى المسودة، ثم تعديله.

٤٢ هل يمكن إنشاء عقدٍ بدون تأمينٍ إذا وافق المالك؟

نعم، يمكن إنشاء العقد بدون تأمينٍ إذا وافق المالك. ويكون العقد صحيحًا في هذه الحالة.

٤١ كيف يمكن إضافة شروطٍ إضافيةٍ للعقد؟

يجب تغيير العقد إلى عقدٍ غير موحدٍ حتى تتمكن من إضافة شروطٍ إضافيةٍ.

٤٣ بالنسبة للعقد الجديد، هل بإمكانى أن أضعه بأثر رجعي بحيث يكون استمراراً للسابق؟ أو ما هو الأفضل في هذا الأمر؟ وهل هناك تبعات لو أنهينا العقد وفعلنا عقداً جديداً؟

تستطيع أن تضعه بأثر رجعي، لكنك ستدفع رُسوماً لكل سنة. يفضل النظر إلى آخر دفعة دفعها المستأجر والبدء معه بالمدة المتبقية.

٤٤ عندي عقد يبدأ من ٢/٧/٢٠٢٣، الدفع كل ستة أشهر، أول ستة أشهر سماح، أول دفعة ميعادها ٢/١/٢٠٢٤، لكن الجدول يظهر لي من تاريخ العقد بما فيه فترة السماح، فهل هناك حل لذلك؟

يمكن استخدام خيار الدفعات المرنة. يمكن أيضاً كتابة بداية العقد من ١/١/٢٠٢٤ ويدفع المستأجر الدفعة مع كتابة العقد.

٤٥ هل يمكن إدخال إيميل المستأجر ضمن بيانات المستأجر عن طريق الوسيط، أم أنه مسؤولية المستأجر أن يقوم بتحديث إيميله؟

يمكن إدخال إيميل المستأجر ضمن بيانات المستأجر عن طريق الوسيط، لكن يجب التأكد من تحديثه بشكل صحيح ودوري.

٤٦ هل يمكن تعديل بنود العقد بعد توقيعه؟ مثلاً عقد إيجار طويل الأجل والمستأجر يرغب في نقل العقد لمستثمر آخر بعد سنتين والمؤجر موافق؟

لا يمكن تعديل بنود العقد الموقع. في حال موافقة الطرفين، يتم إلغاء العقد القديم وإبرام عقد جديد بالشروط المطلوبة.

٤٧ ماذا يحدث للفواتير والمديونيات عند بيع العقار؟

بموجب الصك الجديد، تتحول جميع الفواتير والمديونيات إلى المالك القديم ويتم إصدار رقم حساب جديد للمالك الجديد.

٤٨ هل يستطيع محامي وكيل الورثة تحديث الصك بموجب الوكالة؟

نعم، يمكن للمحامي تحديث الصك إذا كانت صلاحيات الوكالة تشمل ذلك.

٤٩ هل يمكن للعامل استئجار عمارة من ٦ شققٍ وتأجيرها؟

هذه ممارسة للعمل التجاري وليست نظامية.

٥٠ هل يمكن تأجير الاستراحات أو المزارع بعقدٍ إلكتروني؟

نعم، يمكن ذلك.

٥١ هل تظهر العقود المؤتقة من قبل ممثل المؤجر في حساب المؤجر في منصة «إيجار»؟

لا، العقود المؤتقة تظهر فقط في حساب ممثل المؤجر وليس في حساب المؤجر نفسه.

٥٢ مؤجر يسأل عن إيقاف خدمات مالية: هل يمكنني تأجير بيتي؟

نعم، يمكنه تأجير العقار، لكن قد يتم حجز الأموال المَحَوَّلة إلى حسابه بسبب إيقاف الخدمات.

٥٣ لماذا لا يضيف النظام رقم الأيبان البنكي؟

يجب التأكد من إدخال المعلومات البنكية بشكل صحيح وتحديثها إذا لزم الأمر.

٥٤ هل يمكن عمل عقدٍ لمستأجرٍ إقامته منتهية؟

لا يمكن عمل عقدٍ لإقامةٍ منتهيةٍ أو إقامةٍ أقل من ثلاثة أشهرٍ.

٥٥ هل يشمل نظام السعي المستأجر إذا كان أحد من القبائل النازحة يستأجر أرضاً تجارية؟

نعم.

٥٦ ما الحل إذا واجهتني مشكلة في إصدار السند؟

إذا واجهت مشكلة في إصدار السند، قد يكون الحل هو الدخول إلى الاتفاقيات وحذف الوحدة المرتبطة بالاتفاقية، ثم إصدار السند من جديد.

02

# الفصل الثاني

تسجيل و توثيق العقود التجارية

٥٨ كيف أُعدّل على العنوان الوطني في عقدٍ حالته مسودة؟

أدخل على أيقونة العقارات ومن هناك تُعدّل المبني، وليس من خلال الدخول على العقد.

٥٧ ما الإجراء عند توثيق عقدٍ تجاري جديدٍ يستلزم إضافة وثيقة قانونية للمستأجر الذي هو صاحب الشركة؟

يُضاف السجل التجاري والهوية كوثيقة قانونية.

٦٠ عند اختيار العقار والوحدة والانتقال إلى تأكيد العقار تظهر رسالة في صفحة معلوماتٍ تجاريةٍ إضافية، ما الحل في ذلك؟

راجع بيانات المالك، من الممكن أن تجد فيها خطأ، أو من الممكن أن يكون رقم الهاتف به خطأ.

٥٩ هل يمكن تسجيل عقدٍ تجاري لشركة أحد الشركاء فيها متوفى؟

نعم لأن الشركة مستقل عن أصحاب الحصص فيها، أما في حال وفاة المدير في السجل هنا لن تتمكن إلا بعد تحديث عقد التأسيس، موضحاً فيه صاحب الصلاحية في إبرام العقود وتوثيقها.

٦٢ كيف يمكن التعامل مع عقد مدته خمس سنواتٍ مع اختلاف قيمة الإيجار في السنة الأولى عن باقي السنوات؟

يُوضَع المبلغ الإجمالي للخمس سنوات، ثم اختيار الدفع السنوي وتعديل قيمة الإيجار لكل سنة وفقاً للاتفاق.

٦١ مستأجر مؤسسة فردية يريد تغيير اسم مؤسسته في عقد الإيجار بعد توقيع العقد. كيف يُعدّل الاسم في منصة إيجار؟

يجب تحديث السجل التجاري لدى وزارة التجارة، ثم تقديم طلب تحديث في منصة «إيجار»، عادةً ما يستغرق التحديث عدة أيام.

٦٤ كيف تُوثَّق العقود للأراضي الزراعية؟

يُسجَل العقد كعقدٍ تجاري بنفس النظام المُتبَّع للعقود التجارية الأخرى

٦٣ كيف يمكن إضافة وحداتٍ متعددةٍ في عقدٍ واحدٍ؟

يمكن إضافة كل وحدةٍ برقمٍ منفصلٍ عن طريق خيار «إضافة وحداتٍ جديدة».

٦٦ بالنسبة لعقد تأجير المزرعة هل يعتبر سكنياً أو تجارياً؟  
حسب الغرض.

٦٥ كيف يتغير الاسم في منصة إيجار؟  
يُعمل سجل جديد في منصة «إيجار» بسجلك التجاري الجديد.

٦٨ هل يجب توثيق العقود التجارية في نظام شمس؟  
لا يجب ذلك.

٦٧ عندي صك زراعي لمزرعة، هل أستطيع أن أجعل مدة الإيجار ١٥ سنة؟  
نعم تستطيع.

٧٠ هل يمكن نقل العقود من مالك العقار القديم للمالك الجديد بعد نقل الصك أم يلزم عمل إلغاء العقود القديمة ثم عمل عقود جديدة؟  
لا يلزم عمل عقود جديدة، بمجرد تغيير بيانات مالك العقار، تنتقل العقود تلقائياً بنفس مدتها، ويصبح المالك الجديد هو المؤجر في جميع العقود الموثقة على العقار نفسه، ولا يلزم موافقة المستأجرين.

٦٩ عمارة سكني تجاري، هل أستطيع تسجيلها بعقد واحد؟ لكي أؤجر من الباطن بعدها؟ أم لا بد من فصلها بعقدين واحد سكني وآخر تجاري؟  
التأجير بالباطن ممكن للعقار السكني والتجاري على حد سواء، يمكن عمل عقد سكني تجاري، وبذلك تستطيع إضافة كل الوحدات، لكن تعامل كافة الوحدات على أنها تجارية، وستكون الرسوم أربعمئة ريال للعقد.

٧٢ هل يمكن عمل عقد إيجار تجاري للمقيم؟ وهل يمكن ذلك بدون علم الكفيل؟  
نعم، يمكن عمل عقد إيجار تجاري للمقيم بشرط أن يكون لديه سجل تجاري أو تعيينه بواسطة مجلس الإدارة في عقد تأسيس الشركة، ولا يمكن عمل العقد باسمه الشخصي دون مستند نظامي.

٧١ في حال تسجيل عقد تجاري والسجل موجود فيه مديرٌ يختلف عن مالك المؤسسة، هل يمكن تسجيل العقد باسم مالك المؤسسة؟  
لا يمكن تسجيل العقد باسم مالك المؤسسة إذا كان المدير مختلفاً، والحل بوجود ممثل عن المنشأة أو وكالة أو تفويض وتسجل بياناته.

٧٣ هل شخص استأجر محطة كاملة، ويريد تأجير المحلات، هل يحق له أن يؤجر علماً أنه ليس في العقد ما ينص على حقه في التأجير من الباطن؟

لا يمكن إلا إذا كان له حق التأجير من الباطن.

٧٤ هل هناك طريقة لإلغاء صك من موقع «إيجار»؟ مثلاً في حال عمل عقد، تم تخزين بيانات الصك، وأريد حذفها. هل هناك طريقة لذلك؟

لا توجد طريقة للإلغاء أو الحذف.

٧٥ هل يوجد تحديث جديد لمنصة «إيجار» يتعلق بإضافة بيانات المنشآت التجارية للعقود التجارية؟

نعم، هناك تحديث، حيث أعتُمد على الرقم الوطني الموحد بدلاً من رقم السجل التجاري. ومع ذلك، في بعض الحالات قد يقبل النظام كلا الرقمين أو أحدهما فقط.

٧٦ هل يمكن نقل عقد مدته ١٥ سنة لمستأجر آخر، عند تغير مالك العقار المُستأجر؟

إن كان المقصود تغيير المؤجر فيمكن ذلك، يتم إدخال الصك القديم والجديد ورقم العقد لينتقل إلى المالك الجديد، أما إن كان المقصود تغيير المستأجر فيوجد خاصية لتقبيل العقد حالياً.

٧٧ عقد إيجار ١٠ سنوات والمستأجر يرغب في تقبيل العقد وتأجيره لمستثمر آخر، ولم يُفعل خاصية صلاحية حق التأجير من الباطن. هل يمكن تعديلها في العقد وتفعيلها بعد مضي مدة سنتين مثلاً علماً بأن المالك أو المؤجر الأساسي لا مانع لديه؟

العقد لا يمكن تعديله، بل لا بد من عقد جديد لتفعيل التأجير بالباطن.

٧٨ عندما أبرم عقداً تجارياً، وأسجل القيمة السنوية للعقد، تظهر لي القيمة شاملة العربون والكهرباء وقيمة الخدمات والماء، مع أن الكهرباء والماء على المستأجر، كيف أستطيع إخراج قيمة الكهرباء والماء من القيمة الإيجارية؟

سجل عداد الكهرباء والماء، وضع في بنود العقد أن المستأجر يتحمل قيمة الماء والكهرباء. يمكنك تسجيل القيمة صفر في خانة عداد الكهرباء والماء.

٧٩ هل يمكن كتابة العقد بتاريخ يسبق ٦ أشهر؟

نعم يمكن، طالما توجد فترة متبقية أكثر من ٩٠ يوماً. يمكن كتابة عقد بتاريخ سابق سنة مثلاً بشرط أن يكون متبقياً ٩٠ يوماً من العقد حتى انتهائه.

٨٠ شركة استأجرت صالة، وترغب في التأجير من الباطن كأكشاك، كيف يمكن تحقيق ذلك؟

يجب إضافة أكثر من وحدة حسب عدد الأكشاك ونوع الوحدة (كشك)، ويحق للمستأجر التأجير من الباطن إذا ذكر ذلك في العقد.

٨٢ هل تظهر العقود الموثقة من قبل ممثل المؤجر في حساب المؤجر في منصة «إيجار»؟  
لا، تظهر فقط للممثل.

٨١ كيف يمكن إضافة شروط إضافية للعقد؟  
يجب تغيير العقد إلى عقد غير موحد حتى تتمكن من إضافة شروط.

٨٤ مستأجر يرغب في استئجار أرض لإنشاء مطبخ إعاشة هل يسجل العقار أرضاً أم يذكر وصف البناء؟  
الأفضل تذكر أنها ارض، وتحدد الشروط الإضافية المتفق عليها.

٨٣ هل هناك التزامات مشتركة اختيارية في العقد التجاري؟  
نعم، في العقد التجاري توجد التزامات مشتركة اختيارية لا بد من الضغط عليها لتفعيلها.

٨٦ هل هناك عقد يومي إلكتروني؟  
نعم.

٨٥ هل يبقى العقد مُعتمداً لدى الجهات الحكومية بعد إضافة شروط، وهل يؤثر ذلك على صفته التنفيذية؟  
نعم، يبقى العقد الإلكتروني مُعتمداً سواء مع شروط إضافية أو بدونها. في العقود السكنية، يظل العقد سندا تنفيذياً حتى مع الشروط الإضافية. أما في العقود التجارية، فإن إضافة الشروط تفقده صفة السند التنفيذي، وقد يتطلب اللجوء إلى المحكمة العامة لحل النزاع.

03

# الفصل الثالث

---

الموافقة على العقد

### ٨٨ كيف يُؤَافَق على العقد، وهل يمكن للطرفين التوقيع إلكترونياً؟

يُؤَافَق على العقد بدخول المؤجّر والمستأجر إلى منصة «إيجار»، ومراجعة كافة البنود والمعلومات المتعلقة به، ثم توقيعه إلكترونياً عبر منصة «إيجار».

### ٨٧ كيف تصل رسالة التوثيق للمالك الخليجي؟

إذا كان المالك مسجلاً في «أبشر»، تصله رسالة التوثيق عبر النظام، أما إذا لم يكن لديه حساب «أبشر»، فيجب توقيع العقد يدوياً وإعادة رفعه أو توكيل شخص آخر لتوقيع العقد نيابةً عنه.

### ٩٠ هل يجب على المالك أو ممثله القانوني توقيع العقد إذا وُثق من خلال حساب الوكيل الذي يمثل المالك؟

لا يلزم ذلك.

### ٨٩ ماذا يفعل المستأجر إذا ظهرت له رسالة «غير مصرح لك بالدخول» عند محاولة توثيق العقد؟

يجب على المستأجر التأكد من أن رقم الجوال مُسجّل باسمه، فإن كانت المشكلة مستمرة، قد يحتاج إلى تنشيط الحساب عبر التواصل مع خدمة العملاء في منصة «إيجار»، خاصة إذا كان مستخدماً جديداً.

04

# الفصل الرابع

إلغاء العقود

## من الطرفين :

٩٢ لماذا لا تظهر أيقونة إنهاء العقد للمؤجر؟

قد لا تظهر أيقونة الإنهاء للمؤجر إذا كان المستأجر قد قدّم طلب الإنهاء بالفعل، وينتظر موافقة المؤجر.

٩١ كيف يمكن إلغاء العقد من الطرفين أو فسخه؟

يمكن إلغاء العقد باتفاق الطرفين، يقوم أحدهما بتقديم طلب لإلغاء العقد عبر منصة «إيجار» مع تحديد سبب الفسخ، ويقبل الطرف الآخر.

٩٤ هل يلزم وجود الطرفين في الوقت نفسه عند فسخ العقد؟

يمكن للطرفين تقديم طلب الفسخ إلكترونيًا عبر منصة «إيجار»، ولا يلزم تواجدهما في المكان نفسه.

٩٣ ماذا أفعل إذا حاولت إنهاء العقد، ولم يقبل النظام؟ هل هناك مشكلة؟

أكتب أي شيء في الملاحظات، مثلًا يمكنك كتابة سبب الإنهاء في خانة الملاحظات، ثم حاول مجددًا.

٩٦ هل يمكن إنهاء العقد إذا كان هناك شرط للإخطار قبل ٦٠ يومًا من نهاية العقد؟

وفقًا لمنصة «إيجار»، مدة الـ ٦٠ يومًا غير مؤثرة إجرائيًا إذا لم يُجَدَّد من قِبَل المؤجر، يعتبر العقد منتهيًا، وعلى المستأجر الإخلاء فورًا، أو يمكن للمؤجر رفع طلب إخلاء عبر منصة «ناجز»، أما في حال اللجوء للقضاء سينظر للالتزام بالشرط الوارد والعمل بموجبه؛ فيجب التنبيه إليه.

٩٥ هل يحق لشخص اشترى عمارة أن يطلب من المستأجرين جميعهم إخلاءها، مع العلم أن أغلبهم عقود جديدة عن طريق المنصة؟

لا يحق له إخراج المستأجرين طالما أن عقودهم سارية، فانتقال الملكية ليس سببًا لفسخ العقد، ويمكنه المطالبة بالإخلاء فقط في حال الإخلال أو انتهاء العقود.

٩٧ هل العقد مُلزمٌ للطرفين؟

نعم، العقد مُلزمٌ للطرفين، ولا يمكن إلغاؤه إلا بموافقة الطرفين أو عبر حكم قضائي.

## من طرف واحد:

٩٩ هل هناك بندٌ للانسحاب من العقد؟

يمكن إضافة بندٍ يتعلق في حق أحد الطرفين بالفسخ.

٩٨ هل يمكن إبرام عقدٍ لمدة شهرٍ واحدٍ، وهل من الممكن إلغاؤه؟

من الممكن إبرام عقدٍ لشهرٍ وحتى لمدة يومٍ واحدٍ، ولا يمكن إلغاؤه من طرفٍ واحدٍ.

١٠٠ هل يمكن لأحد الأطراف فسخ العقد قبل نهايته، وما الشروط اللازمة لذلك؟

يمكن لأي من الطرفين فسخ العقد قبل نهايته إذا وجد سببٌ قانونيٌّ مُبرَّرٌ. مثلاً يَحِقُّ للمؤجر فسخ العقد في حال: عدم دفع الأجرة، أو مخالفة شروط الاستخدام المتفق عليها. وبالمثل، يَحِقُّ للمستأجر فسخ العقد إذا لم يوفر المؤجر شروط السكن الملائمة، أو خالف التزاماته التعاقدية.

05

# الفصل الخامس

إعادة إبرام العقود و التجديد التلقائي

١٠١ ما هي الخطوات المطلوبة لإعادة إبرام العقد أو التجديد التلقائي؟

يُبرم العقد أو التجديد بناءً على اتفاق الطرفين قبل انتهاء مدة العقد، ويجب القيام بذلك عبر منصة «إيجار».

١٠٢ كيف يمكن للمؤجر تجديد عقد المستأجر من حسابه في منصة «إيجار»؟

يدخل المؤجر إلى حسابه، ويختار «كل العقود»، ثم يختار العقد المراد تجديده، ويضغط على خيار «تجديد العقد».

١٠٣ كيف أجدد عقدًا منتهيًا؟

يمكنك الدخول إلى منصة «إيجار»، واختيار العقد المراد تجديده، ثم الضغط على «تجديد العقد» من الخيارات المتاحة.

١٠٤ ما هي تكلفة تجديد العقد، ومن يتحملها؟

تكلفة التجديد هي مئة وخمسة وعشرون ريالاً سنوياً. حيث يفرض النظام على المؤجر دفعها، لكن يمكن للطرفين الاتفاق على من يتحمل الرسوم.

١٠٥ متى يُمكن تجديد العقد إذا تبقى على انتهائه شهرين؟

يحق للطرف تجديد العقد قبل شهرين من انتهاء مدته إذا تضمن العقد بند التجديد التلقائي، ويلزم توفر رصيد بالمحافظة للتجديد، أما إذا رفض النظام الشروط القديمة، قد تحتاج إلى تعديل بعض الشروط.

١٠٦ كيف أجد خانة تجديد العقد في منصة «إيجار»؟

في حال وُجد التجديد التلقائي، ووُجد رصيد في المحفظة يمكن التجديد التلقائي، أو في حال انتهى العقد دون وجود شرط التجديد التلقائي يجب عليك إصدار عقد جديد بدلاً من التجديد.

١٠٧ هل يمكن للمستأجر تجديد العقد تلقائياً بمجرد دفع رسوم مئة وخمسة وعشرين ريالاً؟

لا، لا يمكن تجديد العقد تلقائياً بدفع الرسوم فقط، يتطلب التجديد موافقة المؤجر أيضاً.

١٠٨ هل تضيع على المستأجر الشهور المتبقية إذا جدد العقد قبل انتهاء المدة بشهرين؟

لا، التجديد يبدأ من تاريخ نهاية السنة الإيجارية، ولا يضيع أي جزء من الشهور المتبقية.

### ١١٠ كيف يمكن إلغاء التجديد التلقائي للعقد؟

يمكن إلغاء التجديد التلقائي من حساب المالك فقط. يجب الدخول إلى العقد والضغط على النقاط الثلاث ثم اختيار «إلغاء التجديد»، وبعدها تأكيد العملية عبر رسالة تحتوي على رمز.

### ١٠٩ هل يُجَدِّد العقد تلقائيًا إذا لم يعترض أيٌّ من الطرفين؟

بعض العقود تحتوي على بندٍ يتيح التجديد التلقائي إذا لم يعترض أيٌّ من الطرفين قبل انتهاء العقد، بشرط توافر رصيدٍ في المحفظة مقابل تجديد العقد.

### ١١٢ كيف يمكنني إعادة إبرام عقدٍ جديدٍ؟

يمكنك إعادة إبرام عقدٍ جديدٍ عبر منصة «إيجار» باتباع نفس خطوات تسجيل العقد الأصلي.

### ١١١ هل يمكن إضافة التأمين عند تجديد العقد إن لم يكن منصوصاً عليه سابقاً؟

نعم يمكن ذلك حسب الاتفاق المُسَبَّق بين الطرفين.

### ١١٤ لماذا لا أستطيع تجديد العقد من حساب المؤجر؟

قد يكون السبب هو الحاجة إلى سداد رسوم العقد قبل التجديد.

### ١١٣ هل يمكن إصدار عقدٍ جديدٍ لتجديد عقدٍ تم خارج المكتب؟

نعم، يمكن إصدار عقد جديد حتى لو وُقِّع العقد السابق خارج المكتب.

### ١١٦ هل يمكن للمستأجر تجديد العقد من حسابه الخاص في منصة «إيجار»؟

نعم، يمكن ذلك.

### ١١٥ هل يمكن إشعار المستأجر برفع قيمة الإيجار في أي وقت؟ أو هل يوجد وقتٌ مُحدَّد للإشعار في العقد؟

إذا كان العقد محدد المدة، يَجِبُ لك رفع قيمة الإيجار عند تجديد العقد، ويُفضل إبلاغ المستأجر قبل الموعد بشهرين على الأقل.

06

# الفصل السادس

طلب تسجيل واقعة إجارية و توثيق  
حالة تعاقدية

١١٨ كيف يمكن التعامل مع مستأجر بدون عقد إيجار أو بعقد ورتي قديم؟

في حال كان العقد غير موثق أو كان المستأجر بدون عقد إيجار، يمكن للمالك رفع عقد من طرف واحد عبر منصة «إيجار» ومن ثم متابعة الإجراءات القضائية لإنهاء العلاقة الإيجارية أو المطالبة بالمستحقات.

١١٧ هل يمكن رفع عقد من طرف واحد إذا كان العقد ورقياً أو غير موثق؟

نعم، يمكن رفع عقد من طرف واحد عبر منصة «إيجار» إذا كان العقد ورقياً، ويجب تقديم العقد الورقي مع الطلب، وطلب تسجيل حالة تعاقدية، وفي حال تجدد يتم توضيح أن العقد كان يتجدد تلقائياً بدون توقيع.

١٢٠ هل توثيق العقد من طرف واحد وتسجيل الواقعة الإيجارية الشيء نفسه؟

نعم، كلاهما يشير إلى الإجراء نفسه.

١١٩ ما هي متطلبات توثيق واقعة إيجارية؟

تشمل المستندات المطلوبة لتسجيل واقعة إيجارية الهوية الوطنية للأطراف، سند الملكية، وعقد الإيجار السابق.

١٢٢ كيف يمكن التعامل مع وجود عقد ورتي وحدوث خلاف بين المؤجر والمستأجر؟

يمكن رفع حالة تعاقدية مع ذكر سبب الرفض، دون الحاجة لعمل عقد إلكتروني بمدة الإيجار السابقة.

١٢١ هل يمكن تسجيل حالة تعاقدية من طرف واحد إذا كان المؤجر متوفى بشرط أن يقدم الورثة صك حصر ورثة، وأن يكون هناك وكيل مُعتمد للتصرف بالنيابة عن الورثة.

نعم، يمكن تسجيل حالة تعاقدية من طرف واحد إذا كان المؤجر متوفى بشرط أن يقدم الورثة صك حصر ورثة، وأن يكون هناك وكيل مُعتمد للتصرف بالنيابة عن الورثة.

07

# الفصل السابع

---

استلام وتسليم الوحدات العقارية

١٢٤ هل يمكنني الحصول على نموذج تسليم وحدة في نهاية العقد من منصة «إيجار»، وكيف يمكنني استخراجها؟

حتى الآن، لا يوجد نموذج متاح من خلال منصة «إيجار» من حساب المدير. يمكنك الحصول على نموذج من وزارة الإسكان إلكترونيًا. طالما لم يتم الرد من قبل الطرف الآخر، يفترض أنه موافق على الاستلام. نفس الشيء ينطبق على عملية التسليم.

١٢٣ هل يمكن أن أضع في عقد الإيجار أن المستأجر استلم الوحدة وعدّاد الكهرباء صفرًا، وأرغب بتسليمه صفرًا؟

نعم، يمكن ذلك، والأفضل إضافة رقم الحساب الأساسي للمالك في العقد، ويفترض بعد إبرام العقد توثيق العدّاد ليكون باسم المستأجر عن طريق شركة الكهرباء، وحتى في حال عدم سداده، فإن المبالغ غير المُسدّدة تؤل إليه بعد إلغاء توثيق العدّاد عند خروج المستأجر.

١٢٦ كيف يمكن للمالك تأكيد استلام الوحدة من المستأجر؟

يُحرَّر محضر استلام رسمي يُوقَّع من قبل المستأجر والمالك أو الوكيل المفوض، لتأكيد استلام الوحدة وحالتها.

١٢٥ هل يحتاج تسليم الوحدة العقارية إلى وجود شهود؟

ليس بالضرورة وجود شهود، ولكن يفضل وجود شهود أو توثيق العملية لتفادي النزاعات المستقبلية.

١٢٨ ما معنى رسالة «سجل حالة وحدتك عبر خدمة تسليم الوحدة الإيجارية من خلال منصة سكني»؟

هذه خدمة تُمكن المؤجر والمستأجر من التأكد من حالة الوحدة وصلاحياتها قبل وبعد المدة الإيجارية. وحاليًا هي اختيارية إن رغب الطرفان في ذلك.

١٢٧ من يتحمل تكاليف الدهان والحفر في الجدران والأبواب عند خروج المستأجر؟

يعتمد ذلك على ما هو مكتوب في العقد. فالأضرار الناتجة عن الاستهلاك العادي لا يلزم تصحيحها مثل الدهان، أم الأضرار غير العادية، فيلتزم المستأجر بتصحيحها ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، ويجب الرجوع إلى محضر الاستلام والتسليم الذي يبين حالة الشقة قبل التأجير.

١٣٠ كيف يتم تسليم الوحدة العقارية؟

يتم تسليم الوحدة العقارية من خلال توقيع محضر استلام يتضمن حالة الوحدة والمرافق التابعة لها.

١٢٩ لم نسجل نموذج تسليم من البداية، هل نستطيع الآن أن نسجل، أم لا؟

فقط الأسبوع الأول من مدة الإيجار.

١٣٢ كيف يمكن الحصول على ما يُثبت تسليم الوحدة عند إلغاء العقد الإلكتروني؟

إلغاء العقد من منصة «إيجار» يعتبر إنهاءً للعقد وإثباتاً لتسليم الوحدة.

١٣١ كيف يتم التعامل مع مبلغ الضمان بعد انتهاء العقد؟

المبلغ تحجزه هيئة العقار، وبعد انتهاء العقد، يعاد المبلغ للمستأجر إذا كانت الوحدة سليمة.

١٣٤ ما هي الإجراءات التي يجب على المالك طلبها من المستأجر عند تسليم أرضٍ مؤجرة؟

يمكن استخدام نموذج إخلاء الطرف الموجود في منصة «إيجار»، لكنه قد يكون مخصصاً للوحدات السكنية. يُنصح بالتواصل مع منصة «إيجار» للحصول على إرشاداتٍ مُحدّدةٍ لتسليم الأراضي المؤجرة.

١٣٣ ما هي الإجراءات المُتّبعة لاستلام وتسليم الوحدة العقارية؟

يجب التحقق من حالة الوحدة العقارية وإعداد تقرير استلامٍ وتسليمٍ يتضمن حالة الأثاث والمرافق.

١٣٥ ما المقصود برسالة «عزيزنا المؤجر: سجّل حالة وحدتك عبر خدمة «استلام الوحدة الإيجارية» من خلال منصة سكني»؟

هذه خدمة يُقدّمها موقع «سكني» بالتعاون مع منصة «إيجار» لتوثيق تسليم الوحدة الإيجارية للمستأجر عند إبرام العقد أو استلامها منه عند إنهاء العقد. وهي خدمة تُمكن المستأجر والمؤجر من التثبت من سلامة وصلاحية كافة مكونات الوحدة من جدران وكهرباء وسباكة وأرضيات إلى آخره. هذه الخدمة حتى الآن غير مُلزمة للطرفين، ويمكن إبرام وإنهاء العقود بدونها.

08

# الفصل الثامن

---

التأمين

١٣٧ هل يعتبر وضع مبلغ التأمين إجبارياً، وهل هو مبلغ مُحدّد أم يتم وضع أي مبلغ عادي؟

يدخل المؤجر إلى حسابه، ويختار «كل العقود»، ثم يختار العقد المراد تجديده، ويضغط على خيار «تجديد العقد».

١٣٦ كيف يمكن تحويل مبلغ التأمين للمؤجر من المستأجر بعد إنهاء العقد لوجود تلفيات في الوحدة؟

يجب تسجيل نموذج الاستلام من منصة «سكني» في بداية العقد بين الطرفين.

١٣٩ هل يمكن للمستأجر أن يوثق العقد قبل أن يدفع الضمان؟

لا، صار مربوطاً. المستأجر يجب أن يشحن رصيماً بنفس مبلغ الضمان في حسابه في «إيجار». عند الموافقة على العقد، يُشحَب مبلغ الضمان.

١٣٨ من الذي يُقدّر مبلغ الضمان؟

مبلغ الضمان يُقدّره المؤجر على حسب حاجته؛ لأن حساب الكهرباء ينتقل مع المستأجر. مبلغ الضمان لتغطية التلفيات التي من الممكن أن تحدث داخل الوحدة.

١٤١ هل يمكن إنشاء عقدٍ بدون تأمينٍ إذا وافق المالك على ذلك؟

نعم، يمكن إنشاء العقد بدون تأمين إذا وافق المالك على ذلك. يكون العقد صحيحاً في هذه الحالة.

١٤٠ هل يجوز تسليم الضمان للمؤجر أو الوسيط؟

لا، تسليم الضمان للمؤجر أو الوسيط مخالفة لنظام الوساطة العقارية ويعيق استرداده مستقبلاً.

١٤٢ كيف يتم سداد التأمين في منصة «إيجار»؟

يدخل المستأجر لمحفظته في منصة «إيجار» ويشحن مبلغ التأمين المتفق عليه. أثناء دخول المستأجر للموافقة يطلب منه سداد مبلغ الضمان «التأمين»، ولا يُوافق على العقد إلا بسداد مبلغ التأمين.

# 09 الفصل التاسع

مسائل متعلقة بالسداد

١٤٤ هل يحق تسليم مبلغ الإيجار للوسيط العقاري مباشرة، وليس المالك أو ممثل المالك كما هو موجود في العقد عن طريق شيك أو حوالة بنكية؟

السداد وفق ما نص عليه العقد، وبعيداً عن النظام؛ الأؤلى السداد عبر المنصة للعقد السكني، وفي حال كان تجارياً فالسداد للمالك، ولا تدفع أي مبلغ للوسيط سوى السعي أو الرسوم لإنشاء العقد.

١٤٣ هل يمكن ترتيب الدفعات بتواريخ مُحدّدة وليست مرتبطة بنصف السنة أو أول السنة؟ مثلاً يكون العقد في السنة الأولى شهرياً، والسنة المتبقية دفعة واحدة؟

نعم، يمكن ذلك باستخدام خيار الدفعات المرنة، قم بجعل الدفعات شهرية، ثم انتقل إلى جدول الدفعات، ثم عدّل بالجدول بحذف السنة الأخيرة وأضف خانة تشمل السنة أشهر.

١٤٦ أرغب في إنشاء سند، لكن سند القبض من حساب المكتب لم ينجح معي.

جرب الدخول من متصفح جهاز الحاسب الآلي أفضل، خاصة إذا كانت هناك عملية دفع، فبعض الأحيان يتعذر طلب سند القبض من موقع «إيجار» عبر الهاتف الجوال.

١٤٥ كيف يتم السداد عن طريق منصة «إيجار» للمستأجر؟

يمكنك سداد الأجرة عبر منصة «إيجار» باستخدام «مدى» أو «أبل باي» في الموقع، أو عن طريق الخدمات المصرفية الإلكترونية «سداد» للسداد، يتم استخدام (رمز سداد إيجار ١٥٣) ورقم العقد.

١٤٨ إذا سددت رسوم العقد عن طريق «سداد»، فهل يتأخر، أم يصل مباشرة؟

لا، ولكن في حال تأخر تواصل مع حساب «إيجار» على منصة إكس.

١٤٧ كم المدة التي تستغرقها عملية تحويل الأموال للمؤجر بعد دفع المستأجر؟

قد تصل إلى خمسة أيام، وفي بعض الحالات قد تصل إلى شهر.

١٥٠ مستأجر جدد العقد معه، والعقد حالياً مسجّل ويبدأ بعد شهر، وهو يريد سداد المبلغ المتبقي من خلال المنصة، ما هو الحل؟

يمكن ذلك بعد تاريخ الاستحقاق.

١٤٩ هل يتم السداد قبل إبرام العقد، أم بعد توثيقه؟

لا يمكن السداد قبل التوثيق. يمكن عمل العقد قبل عشرة أيام من بدايته بحيث تنزل الفاتورة ويسدد المستأجر، ثم يُسلم العقار.

١٥٢ ماذا يفعل المؤجر إذا صدرت فاتورة برقم سداد إيجار العقد وعند السداد الفاتورة يظهر أنها غير مُفعّلة؟

يجب الانتظار لحين تفعيلها، حيث أن التاريخ مُسجّل في العقد.

١٥١ تم توثيق عقد، والمستأجر يريد دفع الإيجار عبر «سداد»، والآن مرّت ٣ أيام، ولم يتم تفعيل الفاتورة. كم يستغرق التفعيل من وقت؟

قد يصل الوقت المستغرق لعشرة أيام من تاريخ العقد.

١٥٤ هل تُحتسب غرامة عن كل تأخير سداد الدفعات الشهرية، حتى لو كان ذلك لجزء من السنة؟

لا يوجد ما يسمى غرامة تأخير، بل هناك أجرّة للأيام الإضافية بعد انتهاء مدة العقد، يتفق عليها ويطلب بها عبر القضاء.

١٥٣ كيف استرد المبالغ المدفوعة في منصة «إيجار»؟

الدخول على لوحة المعلومات واختيار الرصيد ثم المحفظة ثم استرداد، ثم تحديد المبلغ ثم التأكد من البيانات ثم ادخال رمز التحقق، وسيتم تحويل المبلغ إلى المحفظة.

١٥٦ إذا تم التحويل على حساب المؤجر هل يترتب على المستأجر أي مسؤولية؟

يظل المستأجر مديناً بالمبلغ على المنصة، ولا تُلغى هذه المديونية إلا بالسداد عبر المنصة.

١٥٥ في حالة إضافة شروط تعالج دفعات السداد تخالف الجدول الأساسي في عقد الإيجار، فأيهما يُعتدّ به؟

يُعتدّ بالشرط الإضافي الذي أُتفق عليه.

١٥٨ كيف يمكن إصدار فاتورة للمستأجر لتقديمها لجمعية خيرية؟

يمكن إصدار الفاتورة من حساب المكتب أو المؤجر عن طريق اختيار العقد وعمل سداد للفاتورة، ثم إصدار إيصال من المالية.

١٥٧ إذا كان الدفع شهرياً، هل سيكون أول الشهر أم آخره، مثلاً لو بداية العقد ٦/١، هل يدفع الإيجار في ٦/١ أم في نهاية الشهر ٦/٣٠؟

الدفع عادة يكون مقدماً، والعبارة حسب تاريخ الاستحقاق المُسجّل في جدول الدفعات.

١٦٠ كيف يمكن التعامل مع حالة المؤجر الذي عليه إيقاف خدمات، ويريد الدفع نقدًا؟

لم يعد هناك إمكانيةً للدفع نقدًا، ومساعدة المؤجر في هذا يُعَرِّضُ المستأجر للمساءلة.

١٥٩ هل يستطيع العميل السداد برقم الفاتورة على موقع البنك أم لا بد أن يكون عن طريق موقع «إيجار»؟

يستطيع السداد عن طريق البنك، ثم يدخل الوسيط، ويرسل سند القبض لهم.

١٦٢ ما هي دورات سداد الإيجار؟

دورات سداد الإيجار هي: شهري، وربع سنوي، ونصف سنوي، وسنوي، ودفعات مرنة.

١٦١ كيف يمكن للمؤجر استلام حقه قبل تنشيط العقد؟

يمكن للمستأجر تحويل الدفعة الأولى للمالك عن طريق البنك وتسجيلها كعربون في العقد.

١٦٤ هل دفع الإيجار إلزامي عبر المنصة؟

إذا كان العقد السكني مُبرمًا بعد تاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٤ فهو إلزامي، والعقود قبل ذلك يمكن الدفع نقدًا أو بالتحويل المباشر، أما في العقود التجارية، فإن الدفع عبر المنصة غير إلزامي، إلا إذا أُتفق على ذلك.

١٦٣ هل سيتم حصر دفع الإيجار للعقود السكنية من خلال القنوات الرقمية؟

نعم، بدءًا من ١٥ يناير ٢٠٢٤، تم حصر دفع الإيجار للعقود السكنية من خلال القنوات الرقمية المتاحة مثل «سداد» و«مدى» للعقود الجديدة، أما التي قبلها فالدفع يكون نقدًا أو بالتحويل المباشر وكذلك التجاري لا يلزم السداد عبر المنصة.

١٦٦ هل يمكن للمستأجر دفع الإيجار كاملاً لمدة سنة عن طريق التحويل المباشر لحساب المالك؟

إذا كان العقد قبل ١٥ يناير، فيمكن ذلك. أما العقود الجديدة فيجب أن يتم الدفع عبر المنصة.

١٦٥ كيف يمكن التعامل مع عقد مدته ٥ سنوات، السنة الأولى بـ ١٠ آلاف والباقي ١٥ ألفاً؟

يُوضَع المبلغ الإجمالي ٧٠ ألفاً، ثم جعلها سنوية، ثم تعديل أول سنةٍ إلى ١٠ آلاف والباقي ١٥ ألفاً.

١٦٨ هل يمكن الدفع اللحظي برقم البطاقة؟

نعم، يمكن الدفع اللحظي برقم البطاقة.

١٦٧ هل يستطيع المستأجر أن يدفع جزءاً من الدفعة، أم لا بد أن يدفع الدفعة كاملة؟

يستطيع دفع جزءٍ بتغيير القيمة المدخلة.

10

# الفصل العاشر

---

عدادات المرافق

## عداد المياه:

١٧٠ كيف يمكنني نقل عداد المياه ليصبح مُسجلاً باسمي؟

يمكن نقل عداد المياه عبر تطبيق شركة المياه الوطنية أو من خلال الفرع الإلكتروني، مع تقديم المستندات المطلوبة، مثل عقد الإيجار والهوية الوطنية.

١٦٩ ما هي الخطوات المُتَّبعة إذا كانت هناك مشكلة في نقل عداد المياه؟

إذا كانت هناك مشكلة في نقل ملكية عداد المياه، يمكن التواصل مع شركة المياه الوطنية عبر الدعم الفني أو الفرع الإلكتروني لتقديم المستندات المطلوبة وحل المشكلة.

١٧٢ كيف يمكن التعامل مع عداد المياه؟

يجب على المستأجر أو المالك تسجيل الاستهلاك من خلال تطبيق شركة المياه الوطنية أو عن طريق الفرع الإلكتروني للتأكد من قراءة العداد بدقة وسداد الفواتير بناءً على الاستهلاك الفعلي.

١٧١ هل عند انتهاء العقد يعاد نقل العداد للمالك العقار مثل السابق؟

عند انتهاء العقد، يلغي المستأجر الخدمة عبر تطبيق شركة المياه الوطنية، وعند تصفية الحساب يعاد العداد إلى المالك.

١٧٤ من يتحمل تكلفة تركيب عداد المياه؟

المالك هو من يتحمل تكلفة تركيب عداد المياه، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك في العقد.

١٧٣ كيف يمكن تسوية الفواتير المتعلقة بعداد المياه؟

يمكن تسوية الفواتير عبر منصة الشركة الوطنية للمياه وتقديم قراءة العداد الفعلية.

١٧٥ كيف يتم إدخال بيانات عداد المياه في العقد؟

عند إضافة الوحدة في منصة «إيجار»، يتم إدخال رقم العداد في قسم الخدمات، بما في ذلك عدادات المياه والكهرباء.

## عداد الكهرباء:

١٧٦ كيف يتم إرجاع العداد للمالك عند انتهاء العقد؟

ينتهي المستأجر الخدمة عبر تطبيق شركة الكهرباء، أو يقوم المالك بهذا بعد تقديم ما يفيد انتهاء عقد الإيجار، وبهذا يعود العداد تلقائيًا إلى المالك.

### ١٧٨ في حال شراء عقار، من يتحمل فاتورة الكهرباء السابقة قبل الشراء؟

يتحمل البائع مسؤولية تصفية الفواتير المستحقة حتى تاريخ البيع، ويجب على المشتري التحقق من ذلك عبر الحصول على تقرير من شركة الكهرباء، للتأكد من عدم وجود أي مديونية قبل إتمام عملية الشراء.

### ١٧٧ من يتحمل تكلفة تركيب عداد الكهرباء؟ وما مقدار الرسوم؟

يتحمل المؤجر عادةً تكلفة تركيب العداد الكهربائي ما لم يُتفق في عقد الإيجار على خلاف ذلك. الرسوم تعتمد على نوع العقار وحجم العداد. يمكن مراجعة رسوم تركيب العداد في الموقع الرسمي لشركة الكهرباء.

### ١٨٠ على من تقع مسؤولية نقل عدادات الكهرباء بعد بيع العقار؟

مسؤولية نقل العدادات تقع على المالك الجديد، ويمكنه تقديم الطلب إلكترونياً عبر موقع شركة الكهرباء، مع إرفاق الوثائق المطلوبة مثل الصك الجديد والهوية. بعدها يتم النقل مجاناً.

### ١٧٩ كيف يُنقل حساب الكهرباء من مستأجر إلى آخر؟

تسجيل رقم العداد في العقد، ويقوم المستأجر الجديد بتقديم ربط الحساب عبر تطبيق أو موقع شركة الكهرباء، ويظل المستأجر السابق مسؤولاً عن أي مديونية متراكمة قبل النقل.

### ١٨٢ كيف يضاف شرط تحمل المستأجر نسبةً من الفاتورة؟ في حال كان عداد الكهرباء مشتركاً؟

يجب توضيح النسبة التي يتحملها المستأجر من الفاتورة في العقد. يمكن تسجيل أن العداد مشترك في العقد وتحديد نسبة التحمل، مثل «المستأجر يتحمل ٥٠٪ من قيمة الفاتورة».

### ١٨١ هل يمكن إضافة طلب خدمة نقل الخدمة الكهربائية قبل توثيق العقد أو بعده؟

يمكن طلب نقل الخدمة الكهربائية عبر منصة «إيجار» إما قبل أو بعد توثيق العقد، ويُفضّل القيام بهذه الخطوة قبل التوثيق لضمان ربط الفواتير بالمستأجر الجديد من بداية فترة الإيجار.

### ١٨٤ كيف أجعل استهلاك الكهرباء والماء يتم حسب الاستهلاك الفعلي؟

لتحديد استهلاك الكهرباء والماء حسب الاستهلاك الفعلي، يجب إدخال رقم العداد وتسجيل القراءة الحالية في العقد. يمكن تحديد ذلك عبر منصة «إيجار» لضمان المحاسبة الفعلية بناءً على الاستهلاك خلال فترة الإيجار.

### ١٨٣ ما هي أفضل طريقة لنقل مسؤولية عداد الكهرباء على المستأجر في العقد؟

تُنقل مسؤولية عداد الكهرباء إلى المستأجر عن طريق توثيق رقم العداد في العقد، وتحديث المستفيد في تطبيق أو موقع شركة الكهرباء مع إرفاق المستندات المطلوبة مثل عقد الإيجار أو الملكية، حيث يُحوّل الحساب إلى المستأجر الجديد لضمان تسجيل الفواتير باسمه.

11

# الفصل الحادي عشر

---

الإجراءات القانونية و القضائية

١٨٦ كيف يمكن التعامل مع الاتفاقات الشفهية بين المؤجر والمستأجر، مثل الاتفاق على ترميم المنزل مقابل عدم رفع الإيجار؟

الاتفاقات الشفهية قد تكون صعبة التنفيذ في حالة النزاعات، خاصة إذا لم تكن موثقة في عقد الإيجار؛ نظراً لتحديث الأنظمة مثل نظام الإثبات ونظام المعاملات المدنية. ومع ذلك، يمكن التقدم بدوى للمحكمة إذا وقع خلاف بناءً على هذه الاتفاقات الشفهية، وستبحث المحكمة الدعوى وتحكم بها. ولكن من الواجب كتابة كل اتفاق ضمن العقد أو كلاحق رسمية لتجنب أي نزاعات مستقبلية.

١٨٥ مستأجر أجر شقة على أساس أنه متزوج ولديه بطاقة عائلية، وتسلم الشقة، وبعد مرور ١٠ أيام على استئجار الشقة، طلب المالك تقديم بطاقة العائلة لتأكيد الحالة الإجتماعية، فأقر المستأجر بأنه أعزب ولا يمتلك بطاقة عائلة، لم يوثق العقد بشكل رسمي، وأغراضه ما زالت في الشقة، ما الخطوات القانونية المناسبة في هذه الحالة؟

إذا لم يوثق العقد بعد، يمكن للمالك إخراجه، عبر اللجوء للشرطة في حال امتناعه عن الخروج، ويلزم التحقق من حالة الوحدة، أما في حال وثق العقد الإلكتروني، فليس له إلا اللجوء إلى المحكمة العامة للنظر في هذا النزاع، ويلزمه إثبات مخالفة المستأجر للمتفق عليه.

١٨٨ هل يحق للمؤجر تأجير محل إلى مستأجر جديد، بينما العقد الأول لا يزال ساريًا مع مستأجر متعثر بالسداد؟

لا يحق للمؤجر تأجير العقار لمستأجر جديد إلا بعد فسخ أو إنهاء العقد الأول عبر الإجراءات القانونية أو إتفاقاً.

١٨٧ إذا خرج المستأجر قبل انتهاء المدة المتفق عليها ولم يسدد، كيف يتعامل مع هذه الحالة؟

يمكن رفع دعوى مالية والمطالبة بالمستحقات. يُفضل عدم استلام العقار إلا رسمياً أو بوجود شهود، بالإضافة إلى تعبئة سند التسليم عبر المنصة.

١٩٠ هل يمكن رفع دعوى ضد مستأجر بعد انتهاء العقد إذا لم يسلم العقار؟

نعم، يمكن رفع دعوى مالية للمطالبة بالمستحقات، وإذا لم يسلم العقار، يمكن رفع دعوى إخلاء.

١٨٩ كيف يتم التعامل مع مستأجر ترك الشقة بدون دفع الإيجار لمدة طويلة؟

يُقَدَّم طلب تنفيذ في المحكمة المختصة للمطالبة المالية، وفسخ العقد إذا لزم الأمر.

١٩٢ إذا كان المستأجر لا يملك عقداً والمؤجر يريد إخراجه، هل يستطيع ذلك وما هي الإجراءات؟

يجب تقديم دعوى «رد مغضوب» لإخراج المستأجر غير المتعاقد رسمياً.

١٩١ إذا تأخر المستأجر في دفع الإيجار لمدة ستة شهور - علماً أن إيجاره شهري - هل يجوز إلغاء العقد؟

يلزم أولاً الإنذار وفق العقد، وفي حال استمرار الإخلال، يجوز التقدم بطلب الفسخ والإخلاء.

١٩٤ هل يمكن رفع دعوى بدفع المبلغ المتبقي من عقدٍ وورقي قديم؟

نعم، يمكن رفع الدعوى، ولكن يلزم توثيق العقد الورقي عبر منصة «إيجار»، ثم رفع دعوى للمطالبة بالمستحقات.

١٩٣ كيف يمكن رفع شكوى ضد مستأجر ترك فاتورة كهرباء غير مُسَدَّدة بعد انتهاء العقد؟

يمكن رفع دعوى قضائية في المحكمة العامة، مرفقًا فاتورة الكهرباء والعقد الإلكتروني، مع توضيح تواريخ الفواتير بناءً على مدة العقد.

١٩٦ هل هناك حقوق قانونية تحفظ حق المؤجر في حالة سفر المستأجر المقيم وعدم السداد؟

يمكن رفع دعوى قضائية، وعند صدور الحكم يُحاسب المستأجر إذا عاد إلى المملكة، أما إذا غادر المستأجر الدولة دون سداد، يمكن متابعة التنفيذ عند عودته.

١٩٥ كيف يمكن التعامل مع مستثمر لم يُسَدِّد الإيجار لمدة سنتين رغم انتظام المُستأجرين معه؟

إذا لم يُسَدِّد المستثمر المستحقات، يمكن رفع دعوى قضائية للمطالبة بالإخلاء وأخرى للمستحقات المالية.

١٩٨ كم المدة النظامية بعد العقد كي يستطيع المؤجر الرفع في «ناجز» لإخلاء العقار؟

يمكن رفع الدعوى فورًا بعد انتهاء العقد.

١٩٧ كيف يمكنني تقديم شكوى ضد المؤجر؟

الإجراء الصحيح عبر المحكمة المختصة، ولكن قد تتعاون منصة «إيجار» عند التواصل معها.

٢٠٠ كيف يمكن حماية حقوق المؤجر في العقود الطويلة (٥ سنواتٍ فما فوق) مع الأجنبي؟

يُقترح أن يكفله أحدهم، وغالبًا حجم المشكلة منحصر لكون الدفعات مقدمة.

١٩٩ ما هي الإجراءات القانونية في حال نشوء نزاع حول العقود العقارية؟

يمكن للأطراف المتنازعة رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة لحل النزاع.

٢٠٢ هل يمكن التنفيذ على دفعةٍ غير مدفوعةٍ من عقدٍ منتهٍ؟

نعم، يمكن تنفيذ الدعوى المالية على الدفعات غير المسددة حتى بعد انتهاء العقد.

٢٠١ ما هي تكاليف القضية القضائية لفسخ العقد؟

تكاليف القضية القضائية لفسخ العقد قدرها ثلاثة آلاف ريال.

**٢٠٤** كيف يمكن للمؤجر إخلاء مستأجر عند انتهاء العقد، أو في حالة مخالفته لبند العقد ورفضه الخروج؟

يمكن للمؤجر تقديم طلب إخلاء عبر محكمة التنفيذ في حالة انتهاء العقد، أو إلى المحكمة العامة في حال سريان العقد إذا خالف المستأجر بنود العقد ورفض الخروج.

**٢٠٣** ما هي الطريقة الصحيحة لتحصيل أجرة الأيام الإضافية في حال انتهاء العقد؟

يمكنك رفع دعوى في المحكمة العامة لتحصيل أجرة الأيام الإضافية. يُنصح برفع قيمة هذه الأيام لتكون مجزية، وتحفز المستأجر على الخروج بأسرع وقتٍ ممكن بعد انتهاء العقد.

**٢٠٦** هل يحق لجيران مبنى ما وسطحي تنظيمي الاعتراض والمطالبة بإخلاء المبنى في حال تأجيره كسكن عمالي؟

نعم، يمكن ذلك، حيث أن سكن العمالة له شروط خاصة، ويجب الالتزام بها.

**٢٠٥** من يتحمل دفع أجرة الخبير المقيم؟

أتعاب منصة «خبرة» يتحملها طرف الخبرة وعادة المدعي أو وفق ما تقرره المحكمة، ثم تُحكّم على الطرف الخاسر بتحملها.

**٢٠٨** هل هناك خدمات قانونية متاحة للاستشارات العقارية؟

نعم، هناك مكاتب قانونية متخصصة تُقدّم استشارات قانونية مُتعلقةً بالعقار لديها خبرة في إدارة العقارات ونزاعاتها، وتملك خبرة قانونية، وأيضاً تملك خبرة إجرائية دقيقة تختصر الكثير على الأطراف.

**٢٠٧** كيف يمكن التقديم للمحكمة في دعوى فسخ عقد سارٍ بسبب الإخلال؟

في حال كان الإخلال متعلق بالأجرة، فيكون عبر دعوى في محكمة التنفيذ مرفقاً بالعقد، أما غيره من الإخلال، فيلزم إرسال إشعار للمستأجر، وبعد مضي المدة المنصوص عليها في العقد، يتقدم عبر دعوى للمحكمة العامة.

**٢١٠** ماذا يحدث في حال تأخر المستأجر عن سداد الأجرة؟

يمكن للمؤجر التقديم إلى محكمة التنفيذ إن كان العقد سنداً تنفيذياً حسب بنود العقد، ويمكن إخطار المستأجر بالفسخ في حال عدم السداد. وبعد انتهاء مدة الإخطار، يتقدم المؤجر بطلب الإخلاء والفسخ إلى محكمة التنفيذ أو المحكمة العامة بناءً على ممارسات المحاكم المختلفة، ويجب أن يتضمن الطلب فسخ العقد رقم كذا.

**٢٠٩** ما هي إجراءات تنفيذ الإخلاء الصادر بحكم قضائي؟

صدور قرار بإشعار المُستأجر وإمهاله خمسة أيام، ثمّ يلصق على العقار إشعار الإخلاء بمهلةٍ إضافية قدرها خمسة أيامٍ لمغادرة العقار طَوْعاً. بعد انتهاء المهلة، يحضر مأمور التنفيذ مع الشرطة والسجّانات للإخلاء القسري، وتُغيّر الأقفال ويحرر محضّر الإخلاء. في حال وجود ممتلكات متروكة، يستعان بالجهة المُختصة للتصرف بها أو بيعها وفق الإجراءات المُتبعة.

### ٢١٢ كيف تُسَلَّم الإنذارات الرسمية للمستأجر؟

تسلم بناءً على وسيلة المراسلة المُحدَّدة في العقد، مثل: التسليم عبر البريد المسجَّل أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية، في بعض الحالات قد تقبل المحكمة الإنذارات المُرسلة عبر تطبيق «واتساب». وإذا لم يستجب المستأجر للإنذار، يمكن حينها اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة.

### ٢١١ هل قضية فسخ العقد في المحكمة عليها رسومٌ قضائيةٌ لو تم الصلح بين الأطراف؟

فترة المصالحة مُعفاة. إذا تم الصلح قبل الجلسة الأولى، لا توجد تكاليف. أما إذا تم الصلح بعد الجلسة الأولى، تصبح التكاليف القضائية مُخفَّضةً إلى الربع، وتُدفع بالتساوي بين الأطراف، وينصح اللجوء إلى طلب الصلح قبل رفع الدعوى.

### ٢١٤ لدي مستأجرٌ وعقده الإلكتروني منتهٍ ويرفض تسليم العقار. كيف أطالب بتسليم العقار؟

يجب تقديم طلب إخلاء عقارٍ عبر محكمة التنفيذ.

### ٢١٣ كيف يُنفَّذ حكمٌ ضد مستأجرٍ أجنبيٍّ متعتِّرٍ بالسداد؟

الإجراءات بحق الأجنبي والسعودي متساوية، توقف خدماته ويمنع من السفر حتى سداد المبلغ المستحق.

### ٢١٦ إذا غادر المستأجر الشقة وتركها مفتوحة، ماذا يجب أن أفعل؟

يختلف الإجراء وفق حيثيات الواقعة، ولكن دائماً احتاط بالاستلام عبر الجهات الرسمية مثل العمدة أو الشرطة أو دعوى إثبات حالة أو أمر إخلاء أو بوجود شهود، مع مراعات الإنذار المسبق للمستأجر، يمكنك أيضاً عدم الاستلام واستمرار مطالبته بالأجرة حتى ينتهي العقد.

### ٢١٥ هل يمكن للحارس القضائي المُعيَّن من المحكمة تأجير عمارة الورثة؟

نعم، يمكن للحارس القضائي التأجير إذا كان مُخولاً بذلك في صك الحكم. يجب التأكد من صلاحياته والعقارات التي يشرف عليها.

12

# الفصل الثاني عشر

---

الضريبة

٢١٨ بخصوص ضريبة القيمة المضافة، هل يُسجّل المالك في الضريبة أم الوسيط؟

المالك هو المسؤول عن التسجيل في ضريبة القيمة المضافة إذا كان دخله السنوي يتجاوز ثلاثمئة وخمسة وسبعين ألف ريال سعودي، خاصة إذا كان يُؤجر عقارات تجارية. أما الوسيط العقاري، فيلتزم بدفع الضريبة على أتعابه المهنية إن تجاوز دخله هذا الحد.

٢١٧ كيف أسجّل عقد الإيجار بحيث يكون شاملاً للضريبة، وتكون الضريبة على المستأجر بينما يبقى الإيجار صافياً للمؤجر؟

إذا كان العقد تجارياً والمالك لديه رقم ضريبي، يُدرج الرقم الضريبي في العقد، ومباشرةً يُحدد مبلغ الإيجار ومبلغ الضريبة بشكل منفصل. تُحسب الضريبة بالإضافة إلى القيمة الإيجارية، على أن يسدد المؤجر الضريبة التي تم تحصيلها من المستأجر.

٢٢٠ هل يوجد ضريبة القيمة المضافة على الخدمات والرسوم الثابتة في العقود التجارية؟

الضريبة تظهر في العقد حسب ما إذا كان المالك مُسجلاً في الضريبة أم لا، وهذا ينطبق على العقود التجارية فقط.

٢١٩ هل العقار المؤجر لجهة حكومية عليه ضريبة؟ ومن يتحملها؟

نعم، تُفرض ضريبة القيمة المضافة على العقارات المؤجرة للجهات الحكومية، وتتحمل الجهة الحكومية تكلفة الإيجار، بالإضافة إلى الضريبة.

٢٢٢ كيف يتم التعامل مع الضريبة في العقود التجارية؟

تُسدد الضريبة مع الأجرة في العقود التجارية بأن يدفع المستأجر الضريبة إلى المؤجر، الذي بدوره يدفعها لهيئة الزكاة والضريبة، ويحق للمستأجر معالجتها ضريبياً واحتسابها إذا كان مُسجلاً في الضريبة فلا يتأثر المستأجر بسداد الضريبة في هذه الحالة.

٢٢١ ماذا يحدث إذا لم يكن للمالك رقم ضريبي؟

إذا كان المالك خاضعاً للضريبة (أي أن دخله السنوي يتجاوز ثلاثمئة وخمسة وسبعين ألف ريال) ويؤجر عقاراً تجارياً؛ فيلزمه التسجيل واستخراج رقم ضريبي، أما إذا لم يكن خاضعاً، فلا يتوجب عليه التسجيل أو دفع الضريبة، ولن تظهر الضريبة في العقد.

٢٢٤ شخص يريد أن يتنازل لأخيه عن شقة، هل عليها ضريبة؟

إذا كانت الشقة «هبة» بين الأقارب من الدرجة الأولى، فإنها لا تخضع لضريبة القيمة المضافة. ومع ذلك، يتطلب تسجيل الهبة في النظام إصدار فاتورة تُوضح أن المعاملة تمت ك«هبة» دون ضريبة.

٢٢٣ هل يتوجب دفع الضريبة على تأجير العقار؟

نعم، يجب دفع ضريبة القيمة المضافة بنسبة ١٥٪ على العقارات التجارية إذا كان المؤجر مُسجلاً في النظام الضريبي. أما العقارات السكنية فهي معفاة من الضريبة.

٢٢٦ ما هي الفترة الزمنية التي يجب على المؤجر تقديم إقراراته الضريبية فيها؟

يجب على المؤجر تقديم إقرار ضريبة القيمة المضافة كل ربع سنة إذا كانت إيراداته بين ثلاثمائة وخمسة وسبعين ألف ريال وأربعين مليون ريال. أما إذا تجاوزت إيراداته أربعين مليون ريال سنويًا، فيجب تقديم الإقرار شهريًا وسداد الضريبة في نفس الفترة.

٢٢٥ في حال وجود نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الضريبة في العقود التجارية، ما الحل؟

يمكن للمستأجر والمؤجر التوجه إلى محام مختص أو هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للحصول على استشارة حول العقود والضريبة. كما يمكن للطرفين اللجوء إلى اللجان الضريبية للفصل في النزاع إذا لم يُتَّوَصَّل إلى حل.

٢٢٨ إذا كان المؤجر للمبنى عنده مؤسسة تجارية لها رقم ضريبي، ويريد تأجير محلات تجارية لمُستثمر، هل يظهر أن لدى المؤجر رقم ضريبي أم غير مُرتبِط بذلك؟

إذا كان المؤجر لديه مؤسسة تجارية، فالمؤسسة ليست كيانًا منفصلًا عن المالك في ما يخص الضرائب. يجب أن يظهر الرقم الضريبي للمؤجر في العقد التجاري، وستُطبَّق ضريبة القيمة المضافة وفقًا للنظام.

٢٢٧ عند تسجيل مبلغ الإيجار لا يظهر المبلغ المخصص للضريبة، فما الحل؟

عند تسجيل مبلغ الإيجار ولا يظهر مبلغ الضريبة، فقد يكون السبب عدم وجود رقم ضريبي للمؤجر أو عدم الربط مع هيئة الزكاة. يجب التأكد من أن المؤجر مسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة، وأن حسابه منشط وتم الربط، وقد يستغرق ذلك بعض الوقت. إذا لم يكن المؤجر مسجلًا، فلن تُحسب الضريبة.

٢٣٠ هل نستطيع إضافة الرقم الضريبي على عقود سابقة؟

لا يمكن إضافة الرقم الضريبي على عقود سابقة. يجب أن يُتَّفَق على إدراج الضريبة في العقد قبل إبرامه.

٢٢٩ الوسيط ذكر أن الضريبة ستظهر بعد توثيق العقد، لكنها لم تظهر. ما الإجراء الصحيح ومن يتحمل المسؤولية؟

إذا كان المؤجر مسجلًا في نظام ضريبة القيمة المضافة، يجب أن تظهر الضريبة في المسودة. يُنصح بإلغاء العقد وإعادة إبرامه بعد التأكد من إدخال الرقم الضريبي لتجنب الخسارة. إذا استمرت المشكلة، يجب التواصل مع هيئة الزكاة والضريبة. الوسيط يتحمل مسؤولية رسوم العقد السابق؛ بسبب تقديم معلومات غير صحيحة، وكان عليه التنبيه بوجود مشكلة مسبقًا.

13

# الفصل الثالث عشر

---

مبادرة دعم إيجار

### ٢٣٢ كيف يمكن الاستفادة من مبادرة دعم إيجار؟

يمكن التقديم للاستفادة من مبادرة دعم إيجار من خلال منصة «إيجار» الإلكترونية. يتطلب التقديم تقديم المستندات التي تثبت الحالة الاقتصادية، مثل عقد الإيجار الموثق في المنصة، بالإضافة إلى تقرير حالة مالية من الجهات المختصة. بعد تقديم الطلب، تُراجع الحالة من قبل لجنة مختصة للتأكد من استحقاق الدعم.

### ٢٣١ ما هي مبادرة دعم إيجار؟

مبادرة دعم إيجار هي برنامج حكومي صادر عن مجلس الوزراء في السعودية لدعم الأسر السعودية المتعثرة في دفع الإيجار؛ بسبب ظروف خارجية عن إرادتهم، مثل الوفاة أو المرض أو العجز أو السجن. الهدف من المبادرة هو توفير دعم مالي لهذه الفئات، حيث يتم سداد الإيجار عنهم من خلال منصة «إيجار». يستفيد من هذا الدعم فئات محددة، تشمل: أسر المتوفين، المرضى العاجزين عن العمل، أسرة السجن، والأشخاص ذوي القدرة المالية الضعيفة.

### ٢٣٤ هل يمكن للشركات التجارية التقدم للاستفادة من مبادرة دعم إيجار؟

لا، مبادرة دعم إيجار موجهة فقط للأفراد والعائلات الذين يواجهون صعوبات مالية مؤقتة في العقود السكنية فقط، وليس للشركات أو الأنشطة التجارية، ولا تغطي العقود التجارية، مثل المكاتب أو المحلات التجارية.

### ٢٣٣ هل يوجد حد أقصى أو أدنى لمبلغ الإيجار الذي يغطيه دعم إيجار؟

نعم، تُحدّد الجهات المعنية مبلغ الإيجار الذي يغطيه برنامج دعم إيجار بناءً على الوضع الاقتصادي للمستفيد وعدد أفراد الأسرة، وقد يكون هناك حدود قصوى أو نسب معينة حسب حالة المستفيد.

### ٢٣٦ هل يتأثر دعم إيجار بوجود ديون أو قروض أخرى على المستفيد؟

قد تؤثر الديون والقروض على أهلية المستفيد للحصول على دعم إيجار، حيث يُقيّم الوضع المالي بشكل كامل من قبل الجهات المعنية قبل اتخاذ قرار بشأن منح الدعم.

### ٢٣٥ كم يستغرق من الوقت للحصول على الدعم بعد تقديم الطلب؟

عادةً ما تستغرق عملية مراجعة الطلبات وتقديم الدعم من أسبوعين إلى أربعة أسابيع بعد تقديم كافة المستندات المطلوبة، لكن قد تختلف المدة بناءً على حجم الطلبات.

### ٢٣٨ هل يمكن للمستأجر أن يتقدم بطلب نيابة عن شخص آخر للاستفادة من دعم إيجار؟

في بعض الحالات، يمكن تقديم الطلب نيابة عن أفراد آخرين مثل الأقارب من الدرجة الأولى، لكن يجب تقديم وثائق تثبت العلاقة وصحة التوكيل.

### ٢٣٧ ماذا يحدث إذا رفض طلب الدعم؟ هل يمكن تقديم طلب استئناف؟

نعم، في حالة رفض الطلب، يمكن للمستفيد تقديم استئناف أو إعادة تقديم الطلب مع تحسين المستندات أو تقديم معلومات إضافية تدعم حالته.

14

# الفصل الرابع عشر

---

رسوم التوثيق و العمولة

### ٢٣٩ كم تبلغ رسوم توثيق العقد؟

رسوم توثيق عقد الإيجار للسكني ثابتة بمئة وخمسة وعشرين ريالاً لكل سنةٍ أو جزءٍ من السنة، أما العقود التجارية، فتكون مئتي ريالٍ للسنة الأولى أو جزءٍ منها وأربعمئة ريالٍ لكل سنةٍ إضافية.

### ٢٤٠ كم هي رسوم توثيق عقد الإيجار لمدة ١٠ سنوات؟

رسوم التوثيق للسكني تكون ألف ومئتين وخمسين ريالاً وللتجاري ثلاثة آلاف وثمانمئة ريال، وهذه الرسوم تشمل رسوم المنصة فقط، وتدفع مقدماً وليس سنوياً.

### ٢٤١ كيف تحسب نسبة السعي وهل تؤخذ من المؤجر أو المستأجر؟

نسبة السعي ٢,٥% من إيجار أول سنة، أو أقل حسب الاتفاق، وتؤخذ عادةً من المؤجر، ولكن يمكن الاتفاق مع المستأجر على تحملها في بعض الأحيان.

### ٢٤٢ ما هي النسبة التي تأخذها المكاتب على إدارة الأملاك؟

تتراوح عمولة إدارة الأملاك عادةً بين ٥% إلى ١٠% من قيمة الإيجار السنوي بناءً على الاتفاق بين المالك والوسيط، وتختلف حسب حالة العقار.

### ٢٤٣ هل يستحق الوسيط أتعاباً عند تجديد العقد؟

في حال كان تجديد العقد تلقائياً بين المؤجر والمستأجر (دون تدخل الوسيط)، فإن الوسيط لا يستحق أي أتعابٍ على ذلك، أما إذا انتهى العقد، وأعاد الوسيط توثيقه أو التفاوض بين الطرفين لتجديد العقد، فإنه يستحق أتعاباً جديدةً لقاء هذه الخدمة وفق الاتفاق، ويكون مبلغاً ثابتاً.

### ٢٤٤ ما هي أفضل طريقةٍ للتعامل مع العملاء لضمان الحصول على مستحقات الوسيط؟

يُنصح بطلب تحويل المبلغ قبل البدء بالعقد. مثلاً، إذا كان المبلغ ٢٥٠ شاملاً الرسوم، يطلب تحويله مقدماً لضمان عدم ذهاب العميل لمكتبٍ آخر أو اختفائه فجأةً. إذا رفض العميل إكمال العملية، يمكن إعادة المبلغ له.

### ٢٤٥ كيف تحسب أتعاب الوسيط لقاء توثيق عقد الأجرة، وليس السعي في توفير الصفقة وهل تؤخذ من المؤجر أو المستأجر؟

وفق الاتفاق مع الوسيط وعادة تكون أقل من السعي بكثير، ويتحملها المؤجر ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

### ٢٤٦ هل يمكن إضافة وسيطٍ آخر لتوثيق العقود لعقار به وحدات كثيرة، أم أن النظام لا يقبل أكثر من وسيطٍ للتوثيق؟

يمكن إضافة أكثر من وسيطٍ للعقارات مُتعددة الوحدات في نظام «إيجار»، وهذا يعتمد على الاتفاق بين الأطراف، فالنظام لا يُحدّد وسيطاً مُخصّصاً لكل عقارٍ.

### ٢٤٧ في حال إنهاء العقد قبل إتمام مدته، هل تُعاد رسوم التوثيق للمستأجر؟

لا، لا تُعاد رسوم التوثيق بعد إنهاء العقد، حيث أنها تُدفع لمرةٍ واحدةٍ لتغطية توثيق العقد في بداية الإيجار.

### ٢٤٨ هل يمكن أخذ عمولة المكتب قبل توثيق العقد؟

الأصل أن الأتعاب تستحق بعد توثيق العقد، يمكن قبضها قبل التوثيق.

15

# الفصل الخامس عشر

---

مسائل تتعلق بأعمال الوساطة

٢٥٠ كيف يمكن للوسيط العقاري الحفاظ على سجلات العملاء والعقود بشكلٍ منظمٍ؟

من الأفضل استخدام نُظْم إدارة العملاء (CRM) لتخزين البيانات بشكلٍ آمنٍ ومنظمٍ، بالإضافة إلى حفظ نسخ إلكترونية وورقية من العقود والوثائق الهامة. هذه الأنظمة تساعد في تسهيل التواصل وتتبع العملاء.

٢٤٩ ما هي الخطوات التي يجب اتباعها لضمان صحة بيانات عقد الوساطة قبل توثيقه؟

يجب التأكد من صحة البيانات المُدخلة في العقد، مثل الهوية الوطنية للطرفين، أرقام العقارات الصحيحة، تفاصيل الإيجار وفترة العقد. يُنصح بمراجعة العقد مع المستأجر والمؤجر قبل التوثيق النهائي واخذ إقرارهم على ذلك.

٢٥٢ كيف يتعامل الوسيط العقاري مع النزاعات التي قد تنشأ بين المؤجر والمستأجر؟

الوسيط يؤدي دورًا مُساعدًا في حلّ النزاعات، وإذا لم يُتَّوَصَّل إلى حلٍّ وديٍّ، يجب إحالة الأطراف إلى الجهات المُختصة والتوجيه بالاستعانة بمحامٍ، حيث أنه ليس من اختصاص الوسيط العقاري حلّ النزاعات القانونية بين المؤجر والمستأجر.

٢٥١ هل يتحمل الوسيط العقاري المسؤولية عن عدم دفع المستأجر للإيجار؟

الوسيط لا يتحمل المسؤولية المالية عن تأخر المستأجر في الدفع. دوره يقتصر على تسهيل العلاقة بين الطرفين وتوثيق العقد. بعد توثيق العقد، يُعتبر تنفيذ العقد ومسؤوليات الأطراف من اختصاص المؤجر والمستأجر.

٢٥٤ بالنسبة لتسجيل اتفاقية وساطة عقارية لتأجير عقاراتٍ وتحصيلها عن طريق الهيئة العامة للعقار، ما هو المطلوب؟

لتسجيل اتفاقية وساطة عقارية لتأجير العقارات، يجب إبرام عقد وساطة من خلال الهيئة العامة للعقار، مع تقديم صورة من صك الملكية وتفاصيل العقار. قد يُطلب أيضًا تقديم مستنداتٍ إضافية تتعلق بالطرفين ومعلوماتٍ عن العقار.

٢٥٣ ما هي الإجراءات التي يجب اتخاذها إذا اكتشف الوسيط العقاري بياناتٍ غير دقيقةٍ في عقد الوساطة؟

في حال اكتشاف بياناتٍ غير دقيقةٍ، يجب على الوسيط إبلاغ الأطراف فورًا وتصحيح البيانات قبل توقيع العقد. إذا اكتشف الخطأ بعد التوقيع، فيجب تعديل العقد عبر الجهات القانونية المختصة أو إصدار عقدٍ جديدٍ.

٢٥٦ ما هي مسؤولية الوسيط العقاري في حالة إدخال بياناتٍ خاطئةٍ في العقد؟

في حال أدخل الوسيط بياناتٍ خاطئةٍ في العقد، يمكن تحميله المسؤولية عن هذه الأخطاء، ويتحمل التعويض عن الأخطاء التي وقعت بسببه لذلك دوره حساس جدًا.

٢٥٥ كيف يمكن التعامل مع العملاء الذين يبحثون عن أسعارٍ أرخصٍ أثناء عمل المسودة؟

يُنصح الوسطاء بطلب دفع مبلغٍ مقدمٍ لضمان الجدية من العميل قبل بدء إعداد العقد. هذا يُقلل من احتمالية أن يبحث العميل عن وسطاء آخرين بعد استلام المسودة.

### ٢٥٨ كيف يمكن الإعلان عن شقة للإيجار إذا كان الصك حقاً مُشاعاً؟

في حالة العقارات ذات الصك المشاع، يجب أن يُفوض شخص واحد لتمثيل الملاك جميعهم. إذا كان لديك توكيل من الملاك جميعهم، يمكنك استخدام حسابك في منصة إيجار لإتمام الإعلان وتوثيق العقود.

### ٢٥٧ ما هي الطريقة الأفضل لإنشاء العقود؟

عند إنشاء عقود الإيجار، سواء كانت سكنية أو تجارية، يُنصح بالبدء أولاً بإدخال بيانات العقار بشكل صحيح على منصة «إيجار»، ثم إدخال بيانات الأطراف المتعاقدة، والتأكد من تفاصيل العقد، مثل مدة الإيجار وقيمة الأجرة قبل توثيقه.

### ٢٦٠ ماذا يحدث إذا كان مكتب عقاري يُدير عمارة، وفيها شقق ويكتب العقود، ثم أغلق المكتب؟

- العقود تبقى موجودة في حساب المؤجر وحساب المستأجر.
- يمكن للمؤجر تجديد العقد دون الرجوع للمكتب الوسيط.
- يمكن للمؤجر تسديد الدفعات بحسابه.
- بالنسبة للعقود الجديدة، يمكن للمالك التعاقد مع مكتب آخر.

### ٢٥٩ كيف يمكن التحقق من صحة ملكية العقار قبل الإيجار؟

- يمكنك التحقق من ملكية العقار عبر:
- مطالبة المؤجر بتقديم سند الملكية أو الصك الرسمي.
- التحقق من العقار عبر منصة «إيجار» لتوثيق العقد رسمياً.
- طلب التأكد من هويات الأطراف عبر الهوية الوطنية أو الإقامة.

### ٢٦٢ هل يتحمل الوسيط أي مسؤولية إذا أصر المالك على استلام الإيجار عبر حوالة بنكية بدلاً من الدفع عبر منصة «إيجار»؟

بمجرد توثيق العقد على منصة «إيجار»، لا يتحمل الوسيط أي مسؤولية بخصوص طريقة الدفع، طالما لم يدخل أي بيانات خاطئة. طريقة الدفع تُترك للنظام وللاتفاق بين الطرفين، سواء كانت عبر الموقع أو حوالة بنكية.

### ٢٦١ مستثمرٌ بعقدٍ بالباطن، هل أستطيع عمل عقد وساطةٍ معه للتأجير بدون الرجوع للمالك؟

يمكنك عمل عقد وساطةٍ للتأجير مع المستثمر بعقدٍ بالباطن، ولكن يُفضل مراجعة الشروط القانونية الموجودة في العقد الرئيس بين المالك والمستأجر الأساسي. في حال تم الاتفاق بين الأطراف جميعهم، يمكن رفع العقد الإلكتروني من الهيئة العامة للعقار، اختر العقد الإلكتروني الموحد، ضع اسم المستأجر (المستثمر)، وبعدها اختر العقد، وليس الصك واتبع الإجراءات المعتادة.

### ٢٦٤ ما هي أفضل الممارسات للوسطاء العقاريين عند التعامل مع نظام إيجار؟

- تحديد رسوم واضحة لكل خدمة تُقدّمها.
- طلب الأجرة قبل القيام بالعمل.
- توثيق فقط ما طلب منك توثيقه.
- عدم إدخال بيانات إضافية دون موافقة المالك أو دون مقابل.
- الحفاظ على علاقات جيدة مع العملاء لضمان استمرارية العمل.

### ٢٦٣ أواجه إشكالية عقد وساطةٍ لبيع عقار ورثة. هل لها طريقة معينة؟

في حالة عقار الورثة، يجب لأحدهم الحصول على وكالةٍ شرعيةٍ من جميع الورثة لتمثيلهم.

16

# الفصل السادس عشر

---

متطلبات إصدار الرخص

## رخصة وسيط :

٢٦٥ ما هي متطلبات إصدار رخصة وسيط عقاري سواءً للفرد أو المنشأة العقارية؟

١. متطلبات إصدار رخصة وسيط عقاري للأفراد:

- تقديم طلب إلكتروني عبر منصة «إيجار» أو «الهيئة العامة للعقار».
- اجتياز الدورات التدريبية المعتمدة من المعهد العقاري السعودي، وهي دورات تشمل: الوساطة العقارية، والتسويق العقاري، والتسويق العقاري الإلكتروني.
- تقديم المستندات الشخصية المطلوبة، مثل الهوية الوطنية.

٢. متطلبات إصدار رخصة وسيط عقاري للمنشآت:

- تقديم السجل التجاري الساري.
- اجتياز الدورات التدريبية المطلوبة للمدير المسؤول.
- تقديم المستندات المطلوبة مثل بيانات المدير المسؤول والعنوان الوطني.
- استيفاء المتطلبات المتعلقة بالنشاط العقاري في السجل التجاري.

إضافةً إلى ذلك، يتم دراسة طلب الترخيص والتحقق منه خلال مدةٍ لا تتجاوز ٧ أيام عملٍ، وفقاً للإجراءات المتبعة في اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية.

٢٦٧ كيف يحصل الموظف الحكومي على يوزر منصة «إيجار»؟

يمكن للموظف الحكومي الحصول على حساب في منصة «إيجار» إذا كان مؤهلاً لتسجيل نشاطٍ عقاري.

٢٦٦ هل يمكن تسجيل موظفين في منصة «إيجار» للمنشأة العقارية؟

نعم، يمكن تسجيل موظفين من القطاع الخاص في حساب منشأة الوساطة العقارية على منصة «إيجار».

٢٦٩ ماذا يحدث إذا انتهى السجل التجاري؟ هل يتوقف إيجار، أو يمكن عمل عقود؟

يتوقف النظام تلقائياً عند انتهاء صلاحية السجل التجاري، ولا يمكن للوسيط إصدار أو تجديد العقود، حتى يُجَدِّد السجل التجاري وتحديثه في منصة «إيجار».

٢٦٨ ما هي متطلبات استمرار الاستفادة من حساب إيجار للوسيط العقاري؟

لحفاظ على حساب الوسيط العقاري في منصة إيجار، يجب إصدار أو تجديد رخصة «فال» سنوياً، بالإضافة إلى التأكد من تجديد السجل التجاري لنشاط الوساطة العقارية، وفقاً لمتطلبات الهيئة العامة للعقار.

٢٧١ هل يلزم المكتب بفتح حساب بنكي لتحويل الإيجار؟

لا علاقة للوسيط بالأجرة، إلا إن كان يدير أملاكاً.

٢٧٠ هل يُسمح للموظف الحكومي بالحصول على رخصة وسيطٍ فرديّة؟

نعم، يُسمح للموظف الحكومي بالحصول على رخصة وسيطٍ فرديّة، ولكن ليس كمنشأة.

٢٧٢ ما الفرق بين عقد الوساطة والتسويق؟

- عقد الوساطة (بيع): يقوم الوسيط ببيع العقار، ويتحمل المالك تكاليف السعي أو التكاليف المذكورة في العقد.
- عقد الوساطة للتسويق: يتفق الطرفان على مبلغٍ مُعيّنٍ للتسويق، ويُخلى البائع مسؤوليته من السعي، ويكتفي فقط بمصاريف التسويق.
- عقد الوساطة (بيع وتسويق): هو دمج العقدين.

## رخصة «فال» :

٢٧٤ ما الهدف من الرسائل التي تفيد بانتهاء اتفاقية الوساطة العقارية؟

هذه الرسائل تُرسل عند انتهاء العقد وانتهاء اتفاقية الوساطة تلقائياً.

٢٧٣ هل يمكن إجراء عقود بدون إعلانات إذا لم أتمكن من استخراج رخصة «فال»؟

نعم، كتابة العقود غير مُلزّمة بكتابة عقد وساطة مع المالك والتفويض بالإعلان.

٢٧٦ ما هي متطلبات تفعيل حساب المكتب في منصة «إيجار»؟

يجب أن يكون السجل التجاري ورخصة «فال» سارية المفعول، ويجب أن يكون نشاط الوساطة العقارية مُسجلاً في السجل التجاري.

٢٧٥ ماذا يحدث إذا انتهت صلاحية رخصة «فال»؟

إذا انتهت صلاحية رخصة «فال»، قد يُوقّف حساب الوسيط في منصة «إيجار»، ويجب تجديد الرخصة لتفعيل الحساب.

## رخصة الاعلان :

٢٧٨ ماذا أفعل: إذا ظهرت رسالة أن بعض الأنشطة لم تُعد فعالة عند تجديد السجل التجاري؟

في حال ظهور رسالة بأن الأنشطة لم تُعد فعالة عند تجديد السجل التجاري، يجب مراجعة الأنشطة المدرجة في السجل التجاري مع الدليل الوطني للأنشطة، وتحديث الأنشطة أو إضافة النشاط المطلوب.

٢٧٧ ما الفرق بين رخصة «فال» للوساطة والتسويق، ورخصة «فال» للوساطة والتسويق للمنصات العقارية الإلكترونية؟

رخصة «فال» للوساطة والتسويق للمنصات العقارية الإلكترونية خاصة بأصحاب المواقع، مثل «حراج» و«عقار» للسماح لهم بالإعلان في مواقعهم من قبل الوسطاء العقاريين.

٢٨٠ هل يمكن استرداد رسوم الدورات؟ وكم تستغرق العملية؟

نعم، يمكن طلب استرداد رسوم الدورات من المعهد العقاري، لكن العملية قد تستغرق من شهرين إلى عدة أشهر. يُنصح بالتواصل المستمر مع المعهد عبر البريد الإلكتروني أو الاتصال بهم مباشرة، وقد يتطلب الأمر زيارة مقر المعهد.

٢٧٩ كيف يمكن التسجيل في هذه الدورات وما هي تكلفتها؟

يمكن التسجيل في الدورات عبر موقع المعهد العقاري السعودي، حيث تتراوح التكلفة الإجمالية للدورات الثلاث (الوساطة العقارية، التسويق العقاري، التسويق الإلكتروني) حوالي ألف وثمانمئة وخمسين ريالاً سعودياً.

٢٨٢ كيف يمكنني الحصول على رخصة «فال» وما هي الدورات المطلوبة؟

للحصول على رخصة «فال»، يجب تقديم طلب عبر منصة الهيئة العامة للعقار وإكمال الدورات التدريبية المعتمدة وهي:

- الوساطة العقارية.
- التسويق العقاري.
- التسويق العقاري الإلكتروني.

بعد اجتياز الدورات وتقديم المستندات، مثل الهوية الوطنية، تُصدّر الرخصة.

٢٨١ ما هي متطلبات تجديد رخصة «فال»؟ وهل يجب إصدارها باسم المنشأة؟

لتجديد رخصة «فال»، يجب أخذ ثلاث دورات: الوساطة العقارية، التسويق العقاري، والتسويق العقاري الإلكتروني، وتحديث السجل التجاري. رخصة «فال» للمنشآت تكلف ألف ريال سنوياً، وللأفراد ثلاثمئة ريال. نعم، يجب إصدار رخصة المنشأة باسم المؤسسة.

٢٨٣ هل يلزم وجود رخصة «فال» للإعلان عن العقارات في تطبيق «عقار»؟

نعم، يلزم وجود رخصة «فال». وقد توفّر تحديثاً جديداً للتطبيق قبل يومين يتطلب توقيع عقد مع المالك أو وجود رخصة «فال».

### ٢٨٥ هل المالك مسموح له أن يضع لوحة إعلان من المالك مباشرة أم عليه غرامات؟

نعم، المالك يمكنه وضع لوحة إعلان للعقار مباشرة دون غرامات طالما التزم بالشروط القانونية وإصدار التراخيص المطلوبة. في حالة الإعلانات التجارية، يجب الحصول على ترخيص إعلان من المنصة.

### ٢٨٤ كيف أحصل على رقم ترخيص الإعلان؟

للحصول على رقم ترخيص الإعلان، يجب أولاً توقيع عقد وساطة مع المالك ثم الدخول إلى منصة «إيجار»، واختيار «ترخيص الإعلان». بعد دفع رسوم قدرها خمسين ريالاً سعودياً، سيصدر رقم الترخيص الذي يتيح نشر الإعلان.

### ٢٨٧ هل يمكن عمل عقود بدون إعلانات؟ وهل تشملها الغرامة؟

نعم، يمكن عمل عقود إيجار دون الحاجة إلى الإعلان عبر المنصة. الغرامات تُطبق فقط في حالة الإعلانات غير المرخصة، ولكن لا تشمل كتابة العقود بدون إعلان.

### ٢٨٦ متى تصدر الشهادات بعد إكمال الدورات؟

عادةً ما تصدر الشهادات خلال ٥ أيام عمل بعد إكمال الدورات التدريبية بنجاح، ويمكن متابعة حالة الشهادة عبر منصة «المعهد العقاري».

### ٢٨٨ ما هي الطريقة المثلى للإعلان عن العقارات حالياً، وما هي المتطلبات اللازمة لذلك بعد ١٤٤٥/١/١؟

#### الطريقة المثلى للإعلان عن العقارات تتطلب الخطوات التالية:

- توقيع عقد وساطة مع المالك.
  - إصدار رخصة إعلان بخمسين ريالاً عبر منصة «إيجار». لا يمكن الحصول على رخصة الإعلان إلا إذا كان لديك عقد وساطة موثقة مع المالك.
  - بعد ١٤٤٥/١/١، يجب الحصول على رقم رخصة «فال» سارية المفعول، بالإضافة إلى رقم ترخيص الإعلان. لن يُسمح بالإعلانات دون هذين الترخيصين.
- بالنسبة لتطبيق «عقار»، يتطلب الإعلان وجود رخصة «فال» أو توقيع عقد وساطة مع المالك، مع إمكانية إضافة تفاصيل العقار والصور.

17

# الفصل السابع عشر

---

وسائل التواصل مع الجهات ذات العلاقة

### ٢٨٥ كيف يمكن التواصل مع الجهات ذات العلاقة مثل الهيئة العامة للعقار؟

للتواصل مع الهيئة العامة للعقار:

- الهاتف: ٩٢٠٠٣٥٨٠٠
- البريد الإلكتروني: [info@rea.gov.sa](mailto:info@rea.gov.sa)
- الموقع الإلكتروني: [rea.gov.sa](http://rea.gov.sa)
- يمكنك أيضاً زيارة الفروع الرسمية للهيئة للحصول على الدعم المباشر.

### ٢٨٤ ما هي الجهات التي يمكنني التواصل معها لحل مشاكل المتعلّقة بالعقود؟

يمكنك التواصل مع الجهات التالية لحل مشاكلك المتعلّقة بالعقود:

- منصة «إيجار»: لحل مشكلات العقود الإيجارية.
- الهيئة العامة للعقار: للاستفسار عن قضايا العقار العامة.
- المحكمة: في حال كانت المشكلة قانونية، وتحتاج لتدخل قضائي.

### ٢٨٧ ما هو رقم الاتصال بهيئة الزكاة للاستفسارات؟

يمكنك التواصل مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للاستفسارات عبر الرقم الموحد: ١٩٩٩٣، والمتاح ٧/٢٤.

### ٢٨٦ كيف يمكنني التواصل مع منصة «إيجار»؟

للتواصل مع منصة «إيجار»، يمكنك استخدام الخيارات التالية:

- الهاتف: ٩٢٠٠٢٠٣٥
- البريد الإلكتروني: [support@ejar.sa](mailto:support@ejar.sa)
- تويتر: عبر الحساب الرسمي لمنصة «إيجار».
- الموقع الإلكتروني: [ejar.sa](http://ejar.sa)
- زيارة الفروع: يمكنك زيارة فروعهم للحصول على مساعدة مباشرة.

18

# الفصل الثامن عشر

---

مسائل تقنية

٢٨٩ ما سبب ظهور رسالة خطأ عند محاولة إصدار سند قبضٍ للمستأجر؟

إذا كان الدفع إلكترونياً مُحدّداً في العقد، لا يمكن إصدار سند قبض. السندات يجب أن تصدر من المؤجر في هذه الحالة.

٢٨٨ ماذا أفعل إذا ظهرت رسالة خطأ عند محاولة تسجيل العقد؟

حاول حذف العقد وإعادة تسجيل الخروج، ثم الدخول مجدداً. إذا استمرت المشكلة، تواصل مع الدعم الفني لحل المشكلة التقنية.

٢٩١ لماذا لم يتم تفعيل حساب الوساطة العقارية بعد تجديد الرخصة؟

يُنصح بزيارة قسم إيجار في وزارة الإسكان لحل المشكلة فوراً.

٢٩٠ ما سبب ظهور إشعارات خطأ عند محاولة نقل الذمة المالية للكهرباء رغم أن الفاتورة مُسَدّدة؟

يجب التواصل مع المنصة.

٢٩٣ كيف يمكن حل مشكلة عدم قبول الأيبان عند إضافته؟

يمكن إضافة آيبان ثان، أو إضافة كود السويقت، ويطلب من المالك الدخول لتأكيد الأيبان.

٢٩٢ ما هو الإجراء إذا كان الموقع لا يقبل تسجيل العقد؟

قد تكون هناك مشكلة تقنية في الموقع. يُنصح بالانتظار والمحاولة لاحقاً أو التواصل مع الدعم الفني لمنصة «إيجار».

٢٩٥ ما الحل عندما تظهر رسالة خطأ عند محاولة نقل عداد الكهرباء للمستأجر عن طريق المنصة؟

لا بد من تصفير العداد وإعادة المحاولة بعد يومٍ واحدٍ. وأيضاً يجب تسجيل تاريخ القراءة.

٢٩٤ أواجه مشكلة في شحن الحساب، ماذا أفعل؟

جرّب تغيير المُتصفح أو استخدام تطبيق كروم. إذا استمرت المشكلة، تأكد من أن المحفظة تعمل من خلال الحاسب الآلي.

٢٩٧ هل هناك مشكلة في إصدار الإيصالات؟

تُرْفَع تذكرة على منصة إيجار، المشكلة تقنية.

٢٩٦ أجد مشكلة في إضافة الأيبان في عقدٍ جديدٍ؟

هذه مشكلة تقنية. الحل هو إضافة آيبان آخر ورفع تذكرة.

٢٩٩ هل هناك مشكلة في إرسال الرسائل للمؤجر والمستأجر في «إيجار»؟

نعم، في بعض الأحيان لا تصل الرسائل للمؤجر أو المستأجر. يُنصح باستخدام الرابط السريع لتوثيق العقد.

٢٩٨ يرغب المالك في تعديل الصك الحالي، حيث يمتلك صك أرض ولديه تصاريح البناء وكافة المستندات اللازمة، ويود تعديله ليعكس أن العقار أصبح عمارة بدلاً من أرض؟

تواصل مع دعم لمنصة «إيجار» .

٣٠١ هل هناك مشكلة في إصدار السند؟

نعم، إذا واجهت مشكلة، ادخل على الاتفاقيات، وستجد مسودة اتفاقية بنفس الوحدة. احذف الوحدة من الاتفاقية، وسيُصدر السند.

٣٠٠ هل هناك تطبيق هاتفي لمنصة «إيجار»؟

نعم، يوجد تطبيق هاتفي لمنصة «إيجار» يمكنك تحميله من متاجر التطبيقات للحصول على خدمات المنصة بسهولة.

٣٠٣ لماذا تظهر حالة الاتفاقية «مشغول» منذ كتابة العقد؟

قد يكون السبب أن تاريخ إنشاء العقد سابق لتاريخ اليوم.

٣٠٢ ما المقصود بالرسالة «عدّل الوحدة وحدة جديدة»؟

الدخول إلى الاتفاقيات وإضافة الوحدات مرة أخرى.

٣٠٥ هل هناك أحد جرب تسويق الوحدات عن طريق موقع «إيجار»؟

تم تجربته، لكن لم يكن فعالاً، ولم يأت أي اتصال منه.

٣٠٤ هل يوجد نظام لإدارة الأملاك لمتابعة الإيجارات والصيانة والدخل والمصروفات؟

نعم، هناك عدة شركات أو برامج يمكن الاشتراك معها لتسهيل هذه الأمور.

٣٠٧ هل يوجد مشكلة في الموقع عند تسجيل فاتورة الكهرباء؟

يمكن أن يكون هناك خلل تقني، حاول مجدداً أو تواصل مع الدعم الفني.

٣٠٦ لماذا لا يمكن الدخول إلى حساب مدير المكتب في نظام «إيجار»؟

قد تكون هناك مشكلة تقنية أو تحديث في النظام. يُنصح بالتواصل مع الدعم الفني لمنصة «إيجار».

٣٠٩ أردت إضافة وثيقة ملكية في النظام والسبب وجود الوثيقة مسبقاً. ما الطريقة لإضافة الوثيقة؟

ارجع إلى إضافة عقار وسجل رقم الصك، سيظهر لك. إذا ظهرت رسالة خطأ، فهذه مشكلة تقنية. ارجع للعقارات وضع رقم الوثيقة وستظهر لك.

٣٠٨ عند محاولة تسجيل عقد لمقيم تظهر رسالة «لم نتمكن من الحصول على السجلات التي تبحث عنها»، ما الحل؟

تأكد من صلاحية الإقامة، ورقم الإقامة، وتاريخ الميلاد. إذا كانت المعلومات كلها صحيحة، أرفع بلاغاً على الرقم: ١٩٩٠١١

٣١١ عقد ينتهي بعد عشرين يوماً، وأريد تجديده الآن، إذا دخلت على المنصة لا يتم إرساله، ما الحل؟

احذف الشروط أو عدّلها، لا بد من الدخول على الشروط وتعديل جهة القضاء إلى التحكيم.

٣١٠ ما هو الإجراء عند ظهور رسالة خطأ تتعلق بإدخال مساحة الشقة عند تجديد العقد؟

أصبح إدخال مساحة الشقة ضرورياً. يمكن إدخال أي قيمة، مثل ٢٥ متر مربع، لإكمال العملية.

٣١٣ عند إضافة الأيبان في العقد، تصل رسالة التحقق على الجوال والأيبان لا يُضاف. كيف يمكن حل هذه المشكلة؟

جرب إضافته من حساب المدير.

٣١٢ ما العمل إذا كان الموقع لا يعمل؟

في بعض الأحيان قد يكون الموقع بطيئاً أو غير متاح. يُنصح بالانتظار لبعض الوقت والمحاولة مجدداً لاحقاً.

٣١٥ ماذا أفعل إذا ظهرت خانات فارغة في نموذج العقد الإلكتروني؟

يُنصح بحذف الخانات الفارغة كلها وعدم ترك مسافات. إذا كانت هناك خانات إلزامية، يمكن وضع معلومات الوحدة السكنية فيها.

٣١٤ لدي عقد لم يُوافق الأطراف عليه بعد ٩ أيام، ماذا يجب أن أفعل؟

انتظر حتى نهاية اليوم، حيث من المفترض أن يعود العقد إلى المسودة. يمكنك أيضاً تقديم شرح لمشكلتك عبر منصة «إيجار».

٣١٧ عندما أُبرم عقداً، وأضيف الصك تنعكس بيانات المالك فقط والممثل لا تظهر رسالة «عذراً لا يمكنك إضافة المؤجر - ممثل المؤجر جديد عن طريق العقد الرجاء استخدام خدمة تغير المؤجر أو ممثل المؤجر» فما الحل؟

لا بد من إضافة مُمَثِّلٍ للمؤجر تعديل في بيانات العقار. تذهب إلى العقارات، وتضيف ممثل المالك.

٣١٦ كيف يمكن حل مشكلة عدم القدرة على إنشاء عقد تجاري بين المؤجر (أخوين) ومستأجر (شركة)؟

جرب أولاً عمل إضافة للعقار والمالك يكون أحد الأخوين. ثم عند إجراء العقد سجل الأخ الثاني كممثل للمؤجر، وأرفق الوكالة.

٣١٨ كيف يمكن حل مشكلة عدم قبول إضافة الأيبيان في العقد؟

- تأكد من صحة اسم صاحب الأيبيان.
- أدخل الأيبيان بحروفٍ كبيرةٍ بدون مسافات.
- أضف اسم صاحب الحساب فقط دون إضافة معلوماتٍ أخرى.
- تحقق من قيمة الإيجار السنوي، وأعد إدخالها إذا كانت قد مُسحت.
- حاول تحديث الصفحة وإعادة إدخال المعلومات.

19

# الفصل التاسع عشر

---

نظام شمس

### ٣٣٠ كيف يمكنني استخدام نظام «شمس»؟

يمكنك استخدام نظام «شمس» من خلال التسجيل في النظام عبر موقعه الإلكتروني، واستخدام الخدمات المتاحة لتسجيل وتوثيق عقود الإيجار.

### ٣١٩ ما هو نظام «شمس»؟

نظام «شمس» هو نظام إلكتروني يهدف إلى تسجيل وتتبع كافة البيانات المتعلقة بالعقارات والإيجارات.

### ٣٣٢ ما هو الفرق بين نظام «شمس» ونظام «إيجار»؟

نظام «شمس» يُستخدم بشكل رئيسي لنزلاء الشقق والفنادق (الإيجارات اليومية والأسبوعية)، بينما يستخدم نظام «إيجار» للعقود السكنية والتجارية طويلة الأجل.

### ٣٣١ كيف يتعامل مع تسجيل العقود في نظامي «إيجار» و«شمس»؟

تسجيل العقود في نظام «إيجار» الإلكتروني يُعدّ إلزامياً للعقود السكنية والتجارية لتوثيق العلاقة بين المؤجر والمستأجر وإعطاء العقود صفة قانونية مُلزمة. أما فيما يتعلق بنظام «شمس»، الذي يتبع وزارة الداخلية، فإنه يُستخدم لتسجيل معلومات تتعلق بالعقارات ضمن عمليات التأجير والبيع لأغراض أمنية وإحصائية، ولا يُعتبر التسجيل في «شمس» إلزامياً إذا وُثق العقد في «إيجار». بعبارة أخرى، التسجيل في «إيجار» يُعني عن التسجيل في «شمس».

# 20 الفصل العشرين

---

تحذير من رسائل النصب

### ٣٣٤ ما هي أبرز طرق النصب في عقود الإيجار العقارية؟

#### من أشهر طرق النصب في عقود الإيجار:

- الإعلان عن عقار غير موجود أو غير مملوك من قبل المُعلن.
- تأجير عقار لأكثر من مستأجر في الفترة نفسها.
- طلب دفع مقدم إيجار أو عمولة قبل توقيع العقد أو دون توثيق العقد على منصة «إيجار».

### ٣٣٣ ما الذي يجب عليّ التحقق منه في العقد لتجنب التلاعب؟

#### تحقق من الآتي في عقد الإيجار:

- أن يكون العقد مُوثقاً عبر منصة «إيجار» وهي الجهة المُعتمدة.
- التأكد من تفاصيل العقار (العنوان، المساحة، الاستخدام، وغيرها).
- التحقق من مدة العقد والشروط الجزائية في حال إلغاء العقد.

### ٣٣٦ كيف يمكن للوسيط التعرف على رسائل النصب المحتملة في العقارات؟

يتعرف الوسيط على رسائل النصب المحتملة إذا كانت تحتوي على طلبات غير معتادة، مثل الحصول على دفعات مقدماً أو طلب معلومات مالية دون وجود عقد مُوثق. يجب تجنب التعامل مع هذه الرسائل وإبلاغ السلطات أو المنصات المُعتمدة في حال الشك.

### ٣٣٥ ما الإجراء الذي يجب على الوسيط اتخاذه إذا اشتبه في عملية نصب؟

إذا اشتبه الوسيط بوجود عملية نصب، يجب عليه التوقف عن التعامل فوراً مع الأطراف المشبوهة، وعدم تقديم أي معلومات إضافية. عليه أيضاً إبلاغ الجهات المختصة، مثل هيئة العقار أو تطبيق «كلنا أمن»، إذا تطلب الأمر ذلك.

### ٣٣٨ ما هو الإجراء المناسب للوسيط عند تلقي رسائل مشبوهة من مستأجر أو مؤجر يدعي أنه يريد إبرام عقد إيجار؟

على الوسيط العقاري عدم التفاعل مع الرسائل المشبوهة التي تطلب معلومات سريّة أو تفاصيل غير مُتعلقة بالعقد. ينبغي عليه التحقق من صحة العقار والمالك أو المستأجر عن طريق تقديم الأوراق الرسمية. وفي حال الشك، يُنصح بإبلاغ الجهات المختصة، مثل هيئة العقار أو «كلنا أمن».

### ٣٣٧ كيف يمكن للوسيط حماية نفسه من رسائل النصب المتعلقة بالإيجارات؟

يجب على الوسيط العقاري التأكد من التعامل مع الأطراف الموثوقة فقط، سواء المؤجر أو المستأجر، وذلك عبر منصات مُعتمدة، مثل منصة «إيجار». كما ينصح بعدم التعامل مع أي شخص غير مُسجّل، أو يطلب تقديم معلومات حساسة، مثل الأرقام السرية أو البيانات المالية دون التحقق من هويته. في حال الاشتباه بعملية احتيال، ينبغي إبلاغ الجهات المختصة على الفور.

21

# الفصل الواحد والعشرين

---

مسائل متنوعة

٣٣٠ هل يمكن إبرام عقدٍ لمستأجرٍ بطاقةً إقامته منتهية؟

لا يمكن توثيق عقد إيجارٍ للمستأجر إذا كانت بطاقةً إقامته منتهية، حيث تشترط منصة «إيجار» وجود هويةٍ ساريةٍ للمستأجر.

٣٢٩ كم عقدٌ يوقف حساب المواطن عن المؤجر؟

توثيق عقد إيجار واحدٍ باسم المؤجر قد يؤثر في دعم حساب المواطن، لذلك يُفضل على المؤجر والمستأجر الإفصاح عن جميع العقود عبر منصة حساب المواطن لتجنب إيقاف الدعم.

٣٣٢ ماذا يحدث إذا كان على المؤجر إيقاف خدمات ولا تظهر بياناته في «إيجار»؟

في حالة إيقاف خدمات المؤجر، يُعطل حسابُه في منصة «إيجار» ولا يمكنه إبرام عقودٍ جديدةٍ أو إدارة العقود الحالية.

٣٣١ هل يمكن الحصول على أكثر من مُستخدمٍ لمنصة «إيجار»؟ مثلاً لفرعين مختلفين.

نعم، يمكن تسجيل أكثر من مُستخدمٍ لنفس المنشأة العقارية عبر منصة «إيجار»، بشرط أن يكونوا تابعين لمكتب وساطةٍ مُعتمدٍ ورخصة «فال سارية».

٣٣٣ ما هي أفضل البرامج المحاسبية للشركات العقارية لتنظيم العقود وإدارة الأملاك؟

من بين البرامج المحاسبية المتخصصة لإدارة العقارات، يمكن النظر في برامج مثل Mada Property و Simaat Management، حيث توفر حلولاً مُدمجةً لإدارة العقود وربط الفواتير بنظام «إيجار». تساعد هذه البرامج في تتبع الدفعات، إدارة الأملاك، وإصدار تقارير ماليةٍ دقيقةٍ.

## نبذة عن المكتب

على مدار ١٤ عامًا، يواصل مكتب السلامة للمحاماة تقديم خدمات قانونية متكاملة، مع بروز خاص في قطاع العقارات بمختلف أنواعه، بما في ذلك العقارات الصحية، الأسواق التجارية، المرافق البحرية، المستودعات، والمراكز التجارية والسكنية. يتمتع المكتب بسجل حافل في التعامل مع جوانب العقارات كافة، بدءًا من صياغة العقود إلى إدارة النزاعات والتحكيم العقاري.

إلى جانب خبرته العقارية، يقدم المكتب استشارات قانونية متكاملة في مجالات التحكيم التجاري، الشركات، والعقود التجارية، مما يجعله شريكًا موثوقًا للعملاء من الأفراد والشركات على حد سواء. سبق للمكتب إدارة أكثر من ١,٣٠٠ مشروع قانوني، بما في ذلك قضايا عقارية معقدة تتطلب حلولاً مبتكرة وفعالة.

يمتاز مكتب السلامة للمحاماة بتقديم خدمات عالية الجودة، مع الاعتماد على أحدث التقنيات القانونية والالتزام بأعلى معايير الشفافية والنزاهة. ويفخر المكتب ببناء علاقات طويلة الأمد مع عملائه، الذين يشملون شركات عقارية كبرى ومؤسسات بارزة في مختلف القطاعات.

تحريرًا في  
١٥ أكتوبر ٢٠٢٤

## تنويه قانوني وإخلاء المسؤولية

هذا الكتاب يقدم معلومات عامة حول عقد الإيجار الإلكتروني الموحد في السعودية لأغراض إرشادية فقط. لا يُعد الكتاب بديلاً عن الاستشارات القانونية المتخصصة، ولا يُنصح بالاعتماد عليه لاتخاذ قرارات قانونية أو إبرام عقود دون استشارة محامٍ مختص. على الرغم من الحرص على دقة المعلومات، قد تتغير القوانين بمرور الوقت. مكتب السلامه للمحاماة لا يتحمل أي مسؤولية عن أي خسائر أو تبعات تنشأ عن استخدام هذا الكتاب دون استشارة قانونية مباشرة.

## تنويه حول التغييرات المستقبلية

القوانين المتعلقة بعقود الإيجار الإلكتروني قد تتغير. ننصح بمتابعة التحديثات القانونية والتواصل مع مكتبنا للحصول على معلومات محدثة واستشارات قانونية متخصصة.

© 2024 جميع الحقوق محفوظة لمكتب السلامه للمحاماة. لا يجوز إعادة إنتاج أو توزيع أي جزء من هذا الكتاب بأي وسيلة كانت دون الحصول على إذن كتابي مسبق من المكتب. جميع العلامات التجارية والأسماء التجارية المذكورة في هذا الكتاب هي ملك لأصحابها. أي استخدام غير مصرح به لهذه المعلومات قد ينتهك حقوق الملكية الفكرية والقوانين ذات الصلة.

✉ | [info@salamahlaw.com](mailto:info@salamahlaw.com)  
☎ | 0096533337734  
🌐 | [www.salamahlaw.com](http://www.salamahlaw.com)

السلامه للمحاماة  
والإستشارات القانونية  
Alsalamah Advocates  
And Legal Consultants

السَّلَامَةُ

✕ @salamahlaw

in Salamah Law