

ولي العهد السعودي يوجه بدء العمل بالأحكام النظامية لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر

إيقاف الزيادة السنوية في إيجارات العقارات داخل الرياض لـ 5 سنوات

- لا يمكن للمؤجر أن يزيد قيمة الأجرة الإجمالية للعقار المتفق عليها بدءاً من تاريخه
- تطبيق قرار وقف زيادات الإيجار يشمل العقارات السكنية والتجارية القائمة أو الجديدة
- إمكانية تطبيق أحكام زيادة الإيجارات على مدن أخرى بالمملكة بقرار للهيئة العامة للعقار
- تثبيت إيجارات العقارات الشاغرة داخل الرياض وفقاً لقيمة آخر عقد إيجار
- اشتراط توثيق المؤجر للعقود في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «إيجار»

«واس»: تنفيذاً لتوجيهات صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد رئيس مجلس الوزراء السعودي، صدر قرار مجلس الوزراء السعودي بالموافقة على الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر في مدينة الرياض.

وجاءت تلك التوجيهات بالبدء في تنفيذ حزمة من الإجراءات النظامية الجديدة لسوق الإيجار في مدينة الرياض، استجابة 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، وصدر قرار مجلس الوزراء والمشمول على ما يلي:

أولاً: إيقاف الزيادة السنوية لقيمة الأجرة الإجمالية في عقود إيجار العقارات السكنية والتجارية القائمة (الجديدة) في العقارات الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة (5) سنوات بدءاً من تاريخ 25 سبتمبر 2025، وبناء عليه لا يمكن للمؤجر أن يزيد قيمة الأجرة الإجمالية للعقار المتفق عليها في العقود القائمة أو الجديدة بدءاً من تاريخه، كما يمكن تطبيق أحكام تنظيم الزيادة السنوية للقيمة الإيجارية على كامل أو أجزاء من مدن ومحافظات ومراكز أخرى (عند الحاجة لتطبيقها) بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بعد موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

ثانياً: بدءاً من تاريخ اليوم يتم تثبيت قيمة الأجرة الإجمالية لعقود إيجار العقارات السكنية والتجارية الشاغرة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض (التي سبق تأجيرها) وفقاً للقيمة الإجمالية لأجرة آخر عقد «إيجار»، وتحتسب قيمة الأجرة الإجمالية للعقارات السكنية والتجارية (التي لم يسبق تأجيرها) بحسب ما يتفق عليه بين المؤجر والمستأجر.

ثالثاً: توثيق عقود الإيجار في شبكة «إيجار»: حيث يجب على المؤجر في عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «إيجار» التقدم بطلب تسجيل العقد في «إيجار» والمستأجر حق التقدم بطلب تسجيل العقد في «إيجار»، وللطرف الآخر الاعتراض أمام الهيئة العامة للعقار على بيانات العقد خلال (60) يوماً من تاريخ إبلاغه بالتسجيل، وفي حال انقضاء تلك المدة دون اعتراض فتكون بيانات العقد صحيحة.

رابعاً: تنظيم ضوابط التجديد التلقائي في العقود الإيجارية: حيث يعد عقد الإيجار (في كل مدن المملكة) مجدداً تلقائياً، ما لم يشعر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد، باستثناء الحالات الآتية: العقود محددة المدة التي بقي من مدتها (90) يوماً أو أقل عند نفاذ هذه الأحكام، أو في حالة العقود التي يتفق الطرفان على إنهاؤها بالتراضي بعد مضي المهلة المحددة لتقديم إشعار عدم الرغبة في التجديد، وللهيئة العامة للعقار زيادة مدة الإشعار المنصوص في العقود النموذجية بما يتناسب مع مدة العقد ونوعه، ولا يجوز للمؤجر في حال رغبة المستأجر في تجديد العقد (في العقارات الواقعة ضمن النطاق العمراني لمدينة الرياض) أن يتمتع عن التجديد، ويلزم المستأجر بإخلاء العقار إلا في ثلاث حالات:

- 1 - تخلف المستأجر عن السداد.
- 2 - وجود عيوب هيكلية في العقار تؤثر على سلامته وسلامة الساكنين وفق تقرير فني معتمد من الجهة الحكومية المختصة بنظامًا.
- 3 - رغبة المؤجر في استخدام الوحدة العقارية السكنية لاستخدامه الشخصي، أو استخدام أحد أقاربه من الدرجة الأولى.

أو أي حالات أخرى يقرها مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، وفق الضوابط والمعايير التي يضعها. القيمة الإيجارية المحددة 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 أثرت في قيمتها الإيجارية، أو إذا كان آخر عقد إيجار للعقار قد أبرم قبل عام، وأي حالات أخرى يعتمدها مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، والذي يتولى إعداد الضوابط والأليات اللازمة للمختر في الاعتراضات المقدمة، واستقبالها.

سادساً: ضوابط المخالفات والغرامات المترتبة عليها، حيث سيتم فرض غرامة مالية على كل من يخالف هذه الأحكام بما لا يتجاوز مقدار أجرة 12 شهراً للوحدة العقارية محل التعاقد، مع تصحيح المخالفة وتعمير المتضرر، ويصدر مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار جسولاً بالمخالفات وما يقابلها من غرامات بناء على ما ورد في هذه الأحكام، على أن يراعى في تحديد الجزاء جسامة المخالفة وظروفها، وتتولى اللجان المشكلة بناء على المادة (20) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم



إيجار EJAR | الهيئة العامة للعقار REGA REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

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:

إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات السكنية والتجارية في مدينة الرياض، بدءاً من تاريخ 25 سبتمبر 2025 لمدة 5 سنوات

أحكام الإيجار في مدينة الرياض

تثبيت أجرة العقارات الشاغرة وفقاً لقيمة آخر عقد إيجار لها. والعقارات التي لم يسبق تأجيرها تُحتسب 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 2025.

التجديد التلقائي

لجميع مدن المملكة: يُعدّ عقد الإيجار مُجدداً تلقائياً، ما لم يشعر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في التجديد، وذلك قبل (60) يوماً من انتهاء العقد، وتحديد حالات عدم التجديد من قبل المؤجر في مدينة الرياض.

وجوب توثيق العقود في إيجار

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



regal_ksa | 199011 | rega.gov.sa

الكويت تدرس خيارات لتطوير النفط في البرازيل



ذكرت مجلة ميد أن الكويت تدرس خيارات تطوير أصول النفط والغاز في البرازيل. وقالت إن الشركة الكويتية لاستكشافات البترولية الخارجية (كوفيك) أنه لم تستحوذ «كوفيك» بعد على حصص في أي أصول استكشاف وإنتاج في أميركا اللاتينية، وإذا تم المضي في صفقة، فستكون الأولى للشركة في المنطقة.

وقال أحد المصادر: «يتم طرح البرازيل للنقاش لأن ملف المخاطر يتماشى مع نوع الأصول التي ترغب «كوفيك» في امتلاكها. وأضاف: هناك احتياطات مثبته، ولكن في الوقت نفسه ما زال هناك الكثير من الإمكانيات للاستكشاف وجلب إنتاج جديد

في حين شهدت محافظة الفروانية تداول عشرة عقود في (الخاص) وعقدين استثماريين وخمسة عقود للمخازن. وحيد على الشريط الساحلي وأشارت إلى أن محافظة مبارك الكبير شهدت تداول ثمانية عقود في (الخاص) وعقد وحيد على الشريط الساحلي في حين جرى تداول 18 عقاراً خاصاً في الأحمدية وتسعة عقود استثمارية وخمسة عقود تجارية، بينما اقتصرت تداولات محافظة الجهراء على تسعة عقود في العقار الخاص.

تداول 107 عقارات بقيمة 65 مليون دينار خلال أسبوع

65 مليون دينار، فيما شهد العقار التجاري تداول خمسة عقود بقيمة 4,3 ملايين دينار في حين تداول خمسة عقود في المخازن بقيمة 8,8 ملايين دينار وعقار وحيد على الشريط الساحلي بقيمة 675 ألف دينار، فيما لم يشهد العقار الحرقي أي تداولات في الأسبوع المذكور. وحول التوزيع الجغرافي أوضحت الإحصائية أنه جرى تداول تسعة عقود بالعقار الخاص وعقدين استثماريين في محافظة العاصمة، فيما تم تداول 19 عقاراً خاصاً وعشرة استثمارية في محافظة حولي



كوئنا: أظهرت إحصائية إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل تداول 107 عقود عقارية خلال أسبوع بقيمة إجمالية بلغت نحو 65 مليون دينار. وقالت الإحصائية المنشورة على الموقع الإلكتروني للوزارة عن تداولات الأسبوع (ما بين 14 و18 سبتمبر الجاري) أن عقود العقار الخاص جاءت في الصدارة بـ 73 عقاراً بقيمة 30 مليون دينار. وأضافت أن عقود العقار الاستثماري جاءت ثانياً بتداول 23 عقاراً بقيمة 21,2

العملة المادية توفّر «فائدة نفسية وعملية مميزة» في أوقات التوتر الشديد

«المركزي الأوروبي»: الاحتفاظ بالنقود في المنزل.. ضروري في وقت الأزمات



وخلال جائحة «كوفيد-19»، شهدت أوروبا «اكتنازاً مستداماً للنقود» مدفوعاً بعدم اليقين بشأن المستقبل، بما في ذلك دخل الأفراد. وفي الوقت نفسه، تسبب الغزو الروسي لأوكرانيا في زيادة حادة في الطلب على النقود، خصوصاً في الدول المجاورة لأوكرانيا وأوروبا، مما يشير إلى أن الناس «استجابوا لزيادة القرب من الاضطرابات المحتملة بتراكم السيولة النقدية القابلة للحمل». وتأتي هذه التوصيات في إطار جهود أوسع تبذلها الدول الأوروبية لهيئة مواطنيها لمواجهة الأزمات المحتملة، بما في ذلك الحروب. وفي مارس الماضي، أصدرت المفوضية الأوروبية إرشادات توصي فيها مواطني الاقتصاد الأوروبي بتخزين ما يكفي من الغذاء والضروريات الأخرى لمدة 72 ساعة على الأقل في حالة وقوع أزمة.

كما قامت كل من السويد وفنلندا العام الماضي بتحديث إرشاداتهما لمواطنيها حول كيفية النجاة من الحروب، حيث تضمنت الكتيبات التي وزعت على الأسر تعليمات للاستعداد لانقطاع الاتصالات والكهرباء والطقس القاسي.

في إسبانيا والبرتغال في أبريل الماضي، والذي أدى إلى توقف محطات الدفع الإلكترونية، مما أجبر العديد من المتاجر على قبول المدفوعات النقدية فقط.

وتؤكد الدراسة أن العديد من الدول الأوروبية قد تبنت بالفعل توصيات رسمية بشأن الاحتفاظ بالنقود. ففي كل من هولندا والنمسا وفنلندا، ينصح الأفراد بالاحتفاظ بما يتراوح بين 70 و100 يورو للشخص الواحد، وهو مبلغ يكفي لتغطية الاحتياجات الأساسية لمدة 72 ساعة تقريباً.

أما في السويد فالتوصية أكثر صرامة، حيث ينصح المواطنون بالاحتفاظ بما يكفي من النقود لتغطية احتياجاتهم من الطعام والأدوية والوقود لمدة أسبوع كامل على الأقل، مع ضرورة أن تكون النقود من الفئات الصغيرة لاستخدامها في عمليات التداول عند تعطل أنظمة الدفع الرقمية.

وشرح البنك المركزي الأوروبي أن أحد الأسباب الرئيسية وراء جائحة النقد في الأزمات هو شعور الجمهور بأنه مخزن موثوق للقيمة ووسيلة دفع مرنة.

وكالات: كشفت دراسة حديثة نشرها البنك المركزي الأوروبي عن توصية عاجلة للأسر الأوروبية بضرورة الاحتفاظ بكمية من النقود الورقية في منازلها لتكون جاهزة لمواجهة الأزمات المفاجئة، وتحمل الدراسة عنواناً يحدّد الجمهور على «حافظ على هذورك واحتفظ بالنقود»، مؤكدة أن العملة المادية توفّر «فائدة نفسية وعملية مميزة» في أوقات التوتر الشديد.

وتأتي هذه النتائج بعد تحليل أربعة أحداث كبرى شهدتها أوروبا، مثل جائحة كوفيد-19 والحرب الروسية الأوكرانية عام 2022، حيث شهدت كل منها ارتفاعاً كبيراً في طلب المستهلكين على النقود. وتؤكد الدراسة أن النقد يعد «عنصراً حيويًا في استعداد الدول لمواجهة الأزمات».

وأوضحت الدراسة أن النقود توفّر «إطاراً احتياطياً» أساسياً للنظام المالي، أو ما يشبه «الإطار الإضافي للإطار المتقوّب» في نظام الدفع، وهي ضرورية لأي نظام، لأنه «لا يوجد نظام معصوم من الخطأ».

ولعل أبرز الأمثلة على ذلك كان انقطاع التيار الكهربائي الهائل