

## نص مشروع قانون الايجار القديم بعد موافقة لجنة الإسكان

مشروع قانون بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (1):

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأغراض الطبيعية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانون رقم 44 لسنة 1987 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وللسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (2):

تنتهى عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهى عقود إيجار الأماكن للأغراض الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضى على الإنهاء قبل ذلك.

مادة (3):

تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر فى نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التى بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يراعى فى التقسيم.

المعايير والضوابط الآتية:

- \* الموقع الجغرافى ويشمل طبيعة المنطقة والشوارع الكائن بها العقار.
- \* مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة.
- \* المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق.
- \* شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.
- \* القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 196 لسنة 2008، الكائنة فى ذات المنطقة.

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان.

وتنتهى هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد المدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة ومماثلة، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهى إليه اللجان يتم نشره فى الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية فى نطاق كل محافظة.

مادة (4):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة فى المناطق متميزة بزيادة عشرين مثلاً للقيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألفى جنيه، ويوقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن بالمناطق المتوسطة، واثنى عشر ونصف مثلاً للأماكن بالمناطق الاقتصادية، وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمئة جنيه للأماكن الكائنة فى المناطق المتوسطة، ومائتين وخمسون جنيهًا للأماكن فى المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من أمد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لجان حصر اتهام الحصر المشار إليها بالمواد (3) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع 250 جنيهًا شهريًا، على أن يلتزم المستأجر أو من أمد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءًا من اليوم التالى لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (3) بسداد الفروق المستحقة أن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التى استحققت عنها.

مادة (5):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأغراض الطبيعية لغير السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.

مادة (6):

تزداد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤)، و(٥) من هذا القانون سنويًا بصفة دورية بنسبة (15%).

مادة (7):

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (2) من هذا القانون، أو حال تحقق أى من الحالتين الآتيتين:

\* إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار للمكان المؤجر لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

\* إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء، دون الإخلال بالحق في التعويض أن كان له مقتضى.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضى الأمور الوقتية المشار إليه.

مادة (8):

مع عدم الإخلال بحكم المادتين (2، 7) من هذا القانون، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمى 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981 المشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (2) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقاً به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة، وتكون الأسبقية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية وعلى الأخص المستأجر الأصلي وزوجه وولده ممن امتد إليه عقد الإيجار.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قراراً بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقى الطلبات والبت فيها.

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقديمهم طلب مرفقاً به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يراعى في الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، ويحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.

مادة (9):

مع عدم الإخلال بحكم المادة (2) من هذا القانون، تلغى القوانين أرقام 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالى لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون، كما يلغى كل حكم يخالف أحكامه.

مادة (10):

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من التالى لتاريخ نشره.