

ننشر نص ..الإيجار القديم.. بعد الموافقة النهائية

وافق مجلس النواب، برئاسة المستشار الدكتور حنفي جبالي، نهائيا على مشروع تعديل قانون الإيجار القديم، المقدم من الحكومة.

إليك نص مشروع قانون الإيجار القديم والموافقة عليه نهائيا

### مادة(1)

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

تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

### مادة (٢)

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

### مادة(3)

تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى

مناطق متميزة متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية:

- (1) الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار.
  - (2) مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة.
  - (3) المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق.
  - (٤) شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.
  - (٥) القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، الكائنة في 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 من مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.

#### مادة (٤):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره

أربعمئة جنية للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتين وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع ٢٥٠ جنيهاً شهرياً، علي أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

#### مادة (٥):

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

#### مادة (٦)

تزداد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٥٠٤) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة (١٥).

#### مادة (٧)

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

(١) إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلق لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

(2) 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 قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن 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 قاضي الأمور الوقفية المشار إليه.

#### مادة (٨)

مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢)، (٧) من هذا القانون، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً للأحكام القانونيين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) 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 ووالديه ممن أمتد منهم إليه عقد الإيجار.

ويصدر مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال 30 يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قراراً بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقى الطلبات أو البت فيها، وترتيب أوليات التخصيص وجهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات المتاحة.

وتتولى الجهات المشار إليه بالعرض على مجلس الوزراء، على أن يتلزم بتحديد الوحدات السكنية للمستأجر الأصلي التي تحرر عقدها ابتداءً وكذلك زوجه قبل العمل بهذا القانون بعام، وبحد أقصى من انقضاء المدة المحددة بالمادة 2 من القانون.

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تملكًا، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدمه بطلب مرفقًا به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزام طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، ويُحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.

#### مادة (٩):

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون، تلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيع بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي 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 اليوم التالي لتاريخ نشره.