

# نشر نص قانون "الإيجار القديم" بعد إقراره في برلمان الانقلاب



الخميس 12 يناير 2017 10:01 م

نشر البنود الكاملة لقانون "الإيجار القديم" بعد موافقة مجلس نواب الانقلاب عليه وكيفية احتساب القيمة الإيجارية للشقق والمحلات:

باب الأول :

## الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن للأجهزة الحكومية والهيئات والجهات التابعة لها

مادة (1)

تنتهي بقوه القانون عقود الإيجار المدررة بين المؤجرة أو المئجر وأجهزة الحكومة والهيئات التابعة لها بخصوص الوحدات التي تشغلاها على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة (2)

استثناء من أحكام المادة السابقة مادة سريان أحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 على عقود إيجار الوحدات التي تخلت عنها الجهات المستأجرة الأصلية إلى جهات آخر مع تحرير عقد جديد مع المالك

مادة (3)

وبخصوص الوحدات الأخرى والتي ما زالت الدولة في حاجة إليها تحقيقاً للمصلحة العامة تلتزم الدولة بزيادة الأجرة المنصوص عليها في القانون 4 لسنة 1996 مع إخلائها لأصحابها وردها لأصحابها في مدة لا تتجاوز 5 سنوات من تاريخ صدور هذا القانون وفي حالة عرض الوحدات للبيع من قبل المالك يكون للدولة الأولوية لشرائها، على أن تسري الأجرة المشار إليها في الأحكام الانتقالية، وفي جميع الأحوال تنتهي بقوه القانون كافة عقود الإيجار المدرر بين المؤجر والجهات والأجهزة الحكومية والهيئات التابعة لها بخصوص الوحدات التي تشغلاها خلال المدة المنصوص عليها في

المادة الثالثة

مادة (4)

تنتهي بقوه القانون عقود إيجار الأماكن المؤجر لغير أغراض السكن والمخصصة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو تجاري أو مهني درفي بوفاة المستأجر ولا تمتد إلا مدة واحدة وتكون مدتها 5 سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون، وتزداد القيمة الإيجارية خلال هذه المدة طبقاً للجدول المرافق بالإحكام الانتقالية

مادة (5)

يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إخلاء العين المؤجرة قبل نهاية المدة المنصوص عليها في هذا القانون من قبل المستأجر بعد تقاضيه من المؤجر مقابل للتنازل عن المدة المتبقية من العقد

مادة (6)

تنتهي بقوه القانون عقود الإيجار الخاصة بالأماكن المعدة لأغراض السكن، وقت العمل بأحكام هذا القانون، والتي لا يسرى عليها القانون رقم (4) لسنة 1996 بانتهاء 10 سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ما لم يتفق على غير ذلك، ولا ينتهي عقد الإيجار لموت المؤجر أو المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قيمته الأجرة خلال سريان تلك العدة المنصوص عليها في القانون على أن تراعي الائحة ظروف، وموقع كل عقار ومدى تميزه في تحديد القيمة الإيجارية على أن تتولى اللائحة رفع القيمة الإيجارية بشكل تدريجي للوصول به في نهاية المدة إلى أجرة المثل

مادة (7)

يلتزم المؤجر عند نهاية المدة المشار إليها في المادة السابقة إذا رغب في تأجير العقار مرة أخرى أن تكون الأولوية في ذلك إلى شاغل العين المؤجرة وتسري أحكام القانون المدني على عقود الإيجار المدررة بينهما

مادة (8)

يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر عن تخليه العين المؤجرة قبل نهاية المدة المنصوص عليها في هذا القانون من قبل المستأجر بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد على ألا يزيد قيمة التنازل عن 25% من سعر الوحدة السوقية

مادة (9)

لا يجوز للمستأجر خلال المدة المنصوص عليها في هذا القانون التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بعد موافقة المؤجر كتابة وألا اعتبر العقد مفسوحاً من تلقاء نفسه دون حاجه إلى اعتذار أو إنذار أو حكم قضائي

مادة (10)

يفسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اعتذار أو إنذار أو حكم قضائي في حالة عدم استعمال العين المؤجرة مدة تزيد عن 3 سنوات، واثبات وجود سكن بديل للمستأجر سواء كان المستأجر في مصر أو في خارجها، ويجوز أثبات ذلك بكافة طرق الأثبات

مادة (11)

يتحمل المستأجر كافة أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبني ويتم توزيع تلك النفقات على جميع شاغل العقار كل على حسب حصته

يتحمل المستأجر كافة التكاليف التي تلزم تحمل الأجزاء المشتركة للمبني، وكذلك أجر حارس العقار خلال سريان المدة المنصوص عليها في القانون

يفسخ العقد من تلقاء نفسه ودون حاجة إلى اعتذار أو اعتذار إذا لم يبذل المستأجر العناية في استعمال العين المؤجرة أو في المحافظة عليها مما تترتب عليه إصابة العين المؤجرة بتلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها وبأدائه تكليفها على النحو المنصوص عليه في المادة 12.

مادة (12)

ينشأ صندوق لدعم غير القادرين من المستأجرين للوحدات السكنية ويمول الصندوق من حصيلة الضرائب العقارية للوحدات المؤجرة بنسبة 50% وجزء من الأجرة المحصلة من مالك العقار ومن أو جهة أخرى تسمح الدولة بها

تقوم الدولة بإنشاء وحدات سكنية للمستأجرين غير القادرين بنظام الإيجار طويل المدة أو الإيجار التمويلي على أن تكون حصيلة صندوق دعم غير القادرين أحد مصادر تمويل تلك المشروعات ككيفية احتساب القيمة الإيجارية للشقق السكنية والمحلات والمصانع لمدة 10 سنوات

## باب الأحكام الانتقالية

مادة (13)

ينشأ في كل محافظة لجان تسمى لجان الحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي وطبيعة المنطقة الكائنة بها العقار ومدى قرينه من الشواطئ والحدائق والمنتزهات العامة

ومستوى البناء بما إذا كان فاخر أو فوق المتوسط "اقتصادي شعبي" نوعيته البناء "خرسانة - طوب مصنع - جر - طوب لبن - خشب - صاج - أية مواد أخرى".

المرافق المتصلة بالعقارات المبنية وتشمل:

الكهرباء ومياه الصرف الصحي - والخدمات الصحية والاجتماعية المتاحة - وشبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة - وأية مرافق عامة أخرى

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من الجهة الإدارية المختصة على أن يكون من بين أعضائها ممثل عن المستأجرين وآخر عن المؤجرين تختارها الجهة الإدارية وعضو على الأقل من الضرائب العقارية

وتختص اللجنة بتقدير قيمة الإيجار الوحيدة المؤجرة وفقاً للقيمة الإيجارية السوقية بالنظر على إيجار المثل على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتنتهي اللجان من عملها في تقدير القيمة الإيجارية خلال سنة من تاريخ تشكيلها، وتسرى القيمة الإيجارية المنصوص عليها في القانون رقم (6) لسنة 1997 خلال فترة السنة الأولى لحين انتهاء اللجان من عملها

مادة (14)

تحسب القيمة الإيجارية بالنسبة للأماكن السكنية في خلال العدة الانتقالية كالتالي:

العام الأول وفقاً للقانون رقم 6 لسنة 1997  
العام الثاني 20% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية

العام الثالث 30% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية  
العام الرابع 40% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية  
العام الخامس 50% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية  
العام السادس 60% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية  
العام السابع 70% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية  
العام الثامن 80% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية  
العام التاسع 90% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية  
العام العاشر 100% من القيمة للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 5% زيادة سنوية

وتحسب القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن والمحصنة لغزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى أو حرفي خلال الفترات الانتقالية وفقاً للجدول التالي:

السنة الأولى الإيجار وفقاً لقانون 6 لسنة 1997:  
السنة الثانية 20% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة الثالثة 30% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة الرابعة 40% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة الخامسة 50% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة السادسة 60% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة السابعة 70% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة الثامنة 80% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة التاسعة 90% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية  
السنة العاشرة 100% من القيمة الحقيقية للأجرة وفقاً لتقديرات اللجان + 10 من زيادة سنوية

تدرر العلاقة الإيجارية نهايتها وفقاً للأحكام القانون المدني وتحسب الأجرة السوقية بعد انتهاء المدة الانتقالية المشار إليها في هذا القانون  
مادة (15)

تلغى أي مادة تعارض أحكام هذا القانون  
مادة (16)  
ينشر هذا القانون وي العمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره