# عقد إيجار خاضع لقانون إيجار الأماكن

أنه في يوم الموافق / /
تم تحرير هذا العقد بين كل من :
1- السيد/ مصري الجنسية مقيم برقم
قسم محافظة
يحمل بطاقة عائلية رقم
سجل مدني
( طرف أول )
2- السيد/ مصري الجنسية مقيم برقم
قسم محافظة
يحمل بطاقة عائلية رقم
سجل مدنى
( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) اجر الطـرف الأول للطـرف الثـاني الشـقة رقـم ..... الكائنـة بالعقـار رقـم ..... شـارع ..... قسم ..... محافظة ..... والمكونة من ....." تذكر عدد الحجرات والصالات والملحقات إن وجدت " بغرض استعمالها في ....." السكنى أو مكتبا للمحاماة أو المحاسبة أو للتصدير والاستيراد الخ " .

(البنـد الثـالث) مـدة الإيجـار .....تبـدأ مـن / / وتنتهي في / / وتتجدد لمدد أخرى مماثلة ما لم يقم الطرف الثاني " المستأجر" بإخطار الطرف الأول بعـدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأخيرة بخمسة عشر يوما على الأقل " أن كانت المدة مشاهرة " أو قبل نصفها الأخير " إن كانت المدة أقل من أربعة أشهر " أو قبل شهرين من انتهاء المدة " أن كانت تجاوز أربعة أشهر .

(البند الثالث) فى حالة قيام الطرف الثاني بالإخطار بالإخلاء على نحو ما تقدم ، لا يكون له الحق في التمسك بالامتداد القانوني لعقد الإيجار ويلتزم بالإخلاء بمجرد انقضاء المدة الأخيرة التي تجدد لها العقد وإلا كان للطرف الأول استصدار حكم بطرده من قاضى لأمور المستعجلة .

(البند الرابع) إذا تم الإخطار بعد الميعاد المعدد بالبند الثاني ، فلا يجوز للطرف الثاني التمسك ببطلانه ، إذ من المتفق

عليه ورود هذا الإخطار على المدة التالية التي تم الإخطار خلالها .
(البند الخامس) أبرم هذا الإيجار لقاء أجرة قدرها .....شهريا تدفع مقدما حتى اليوم الخامس من كـل شـهر بمـوطن الطرف الأول وفى حالة إخلال الطرف الثاني بهذا الالتزام ، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء آخر .
(البند السادس) يقر الطرف الأول ان تقدير الأجرة على النحو المتقدم ، ثم وفقا لأحكام القانون رقم ..... الذي خفضت الأجرة بموجبه بنسبة .....% وكانت من قبل ..... وفقا لأحكام القانون رقم ..... الذي أنشئت العن في ظله .
" تحديد أجرة الأمكنة يكون طبقا للقانون الساري وقت إنشائها ولو كانت فى عقار واحد "
(البند السابع) اختياري فى حالة إجراء تعديلات جوهرة بالعين التي أنشئت قبل سنة 1944 ويحل محل البند السابق .
من المتفق عليه ان العين المؤجرة تم إنشاؤها قبل عام 1944 وان الأجرة المقدرة لها كانت ..... ونظرا لقيام الطرف الأول بإجراء تعديلات جوهرية بها تتمثل في ..... فقد قوم الرفان هذه التعديلات بمبلغ ..... جنيها يقسط على ..... قسطا بواقع مبلغ ... جنيها للقسط الواحد يضاف للأجرة لتصبح كما تضمنها البند السابق ، ويلتزم بها الطرف الثاني حتى يتم استهلاك جميع الأقساط ، فتعود الأجرة إلى تقديرها الاصلى بعد استنزال قيمة القسط .
(البند الثامن) دفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ ..... فقط ..... كتأمين يرد عند انتهاء الإيجار ما لم يكن هناك مبرر لحبسه .
(البند التاسع) لا يجوز للطرف الثاني حبس الأجرة لاى سبب من الأسباب إلا إذا استصدر حكما من القضاء بخصم ما أنفقه على العين من الأجرة التي تستحق للطرف الأول .
(البند العاشر) يلتزم الطرف الأول بتسليم العين المؤجرة فور التوقيع على هذا العقد " أو في يوم ....." الثاني من استعمالها في الغرض الذي أوجرت من اجله ، وينصرف ذلك أيضا إلى ملحقاتها المتمثلة في ..." غرفة الغسيل والحديقة أن وجدا والمصعد ان كل موجودا وقت التعاقد والبواب "

(البند الحادي عشر) إذا اخل الطرف الأول بتنفيذ التزامه بالتسليم على النحو المبين بالبند السابق ، كان للطرف الثاني استصدار حكم بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص مـن انتفاعه بالعين ، ويكون له دائما الحق في التنفيذ العيني وطلب التعويض .
(البند الثاني عشر) يلتزم الطرف الأول بإجراء الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين كإصلاح السلم أو المصعد أو مصارف المياه .
(البند الثالث عشر) " اختياري بالنسبة لاستعمال المصعد " يكون استعمال الطرف الثاني للمصعد على سبيل التسامح من الطرف الأول دون أن يرتب هذا الاستعمال حقا فى ذمة الأخير ، فلا يكون للطرف الثاني الرجوع عليه نشئ إذا منعه منه أو ناله عطل .
" ليس للمؤجر أن يحتج على المستأجر بشئ من ذلك إلا إذا تضمن عقد الإيجار هذا البند ، فان جاء خلوا منه التزام المؤجر بتمكين المستأجر من المصعد بإصلاحه وإلا خفضت الأجرة بقدر عدم استعماله باعتباره من ملحقات العين التي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر منها وموالاتها بالصيانة .
(البند الرابع عشر) لا يجوز للطرف الثاني أن يمنع الطرف الأول من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، فان ترتب عليها إخلال جزئي بالانتفاع ، كان للطرف الثاني طلب إنقاص الأجرة .
(البند الخامس عشر) يلتزم الطرف الأول بالامتناع عن كل من شأنه أن يحول دون انتفاع الطرف الثانى بالعين المؤجرة ، كما يلتزم بضمان كل تعرض قانونى يواجه به الاخير على أن يخطر به الطرف الاول فى الوقت المناسب .
أما التعرض المادى فلا ضمان فيه وعلى الطرف الثانى ان يحمى حقه باللجوء لدعاوى الحيازة .
(البند السادس عشر) يضمن الطرف الاول للطرف الثانى جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا دون العيوب البسيطة " يمكن اعفاء المؤجر من هذا الضمان ما لم يكن اخفاء العيب وقع بغش منه فيبطل الاعفاء ويبقى الضمان "

(البند السابع عشر) يلتزم الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة فى الغرض الذى أوجرت من أجله ، فأن اخل بهذا الالتزام ورتب ذلك ضررا بالطرف الاول كان للاخير طلب الفسخ والاخلاء فضلا عن التعويض .
(البند الثامن عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا ماديا من شأنه تحقق الضرر بالطرف الاول بغير اذن منه ، والاجاز للاخير طلب الفسخ والاخلاء والتعويض .
"إذا اتفق على ان جزاء التغيير هو اعادة الحالة الى ما كانت عليه فحينئذ لا يجوز للمؤجر طلب الاخلاء ولو لحقه ضرر من جرائه "
(البند التاسع عشر) على الطرف الثانى اجراء الترميمات التأجيرية اللازمة لصياغة صنابير المياه والغاز والمصارف الداخلية والنوافذ والابواب والا كان للطرف الاول طلـب الزامة باجرائها .
"يظل المؤجر هو الحارس للعقار رغم هذا البند ، فأن ادى اهمال المستأجر الى سقوط نافذة احداث ضررا كان المؤجر هو المسئول عن التعويض باعتباره حارسـا وللمـؤجر أن يطالب الترخيص له باجراء هذه الترميمات بنفسه على نفقة المستأجر "
(البند العشرون) يلتزم الطرف الثانى بأن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، ويكون مسئولا عما يصبها اثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .
(البند الواحد والعشرون) الطرف الثانى مسئول عن حريق العين المؤجرة ما لم يثبت ان الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .
(البند الثانى والعشرون) على الطرف الثانى وضع منقولات مملوكة له بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان الاجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار إذا قلت عن ذلك .
(البند الثالث والعشرون) للطرف الاول ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى هذا العقد ان يحبس جميع المنقـولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتيازه ولو لم تكن مملوكة للطرف الثانى ، وله الحق فى

أن يمانع فى نقلها والا كان له استردادها من حائزها ولو كان حسن النية .
(البند الرابع والعشرون) على الطرف الثانى أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار بالحالة والتى تسلمها عليها .
(البند الخامس والعشرون) ليس للطرف الثانى اقامة بناء بالعين المـؤجرة والالـتزام بـرد الشـئ الى اصـله ، امـا التحسينات فيتملكها الطرف الاول بدون مقابل عند انتهاء الايجار .
(البند السادس والعشرون) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن أو اعارة العين بغير اذن كتابى من الطرف الاول والا كان للاخير طلب الفسخ والاخلاء .
"ويجوز ان ينص على الاذن المستأجر بتأجير جزء من العين من الباطن وحينئذ على هذا الجزء ، فأن تجاوز الايجار من الباطن ذلك ، كان للمؤجر طلب اخلاء العين باكملها "
(البند السابع والعشـرون ) تختـص محـاكم موقـع العيـن المؤجرة بنظر ما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات ، ويعتبر عنوان الطرف الاول المبين بـه ، وعنـوان العيـن المؤجرة بالنسبة للطرف الثانى ، موطنا مختارا لكل منهما فى هذا الصدد ما لم يتم الاخطار كتابة بتغييره .
(البند الثامن والعشرون) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة .
(الطرف الاول) (الطرف الثانى)
ملاحظة : راجع فى كافة أحكام الايجار الخاضع لقانون ايجار الاماكن ، مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف ، الجزء الرابع .
ويراعى أن اضافة المتعاقدين شـرطا مكتوبـا الى العقـد المطبوع ، يوجب اعمال الشرط ولو تعارض مع شـرط مطبوع باعتبار ذلك تعبيرا واضحا عن ارادة المتعاقدين ، انظر المرجع السابق ، ملحق الجزء الرابع .
ويجوز اضافة تحكيمى باعتبار حكم قاضى الامور المستعجلة انتهائيا . (المرجع السابق ج3 ص171 رقم 45) .