عقد ايجار محل خاضع لقانون ايجار الاماكن

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 الاول) اجر الطـرف الاول للطـرف الثـانى المحـل رقم ..... الكائن بالعقار رقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة ..... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا ، وله باب واحد يفتح الى الناحية .....بغرض استعماله فى ..... .
(البند الثانى) مدة الايجار ..... تبدأ مـن / / وتنتهى فى / / وتتجدد لمدد اخرى مماثلة ما لم يقم الطرف الثانى " المستأجر " باخطار الطرف الاول بعدم رغبته فى التجديد قبل انتهاء المدة الاخيرة بخمسة عشر يوما على الاقل " ان كانت المدة مشاهرة " أو قبل نصفها الاخير " ان كانت المدة أقل من أربعة أشهر " أو قبل شهرين من انتهاء المدة " ان كانت تجاوز اربعة أشهر "
(البند الثالث) فى حالة قيام الطرف الثانى بالاخطار بالاخلاء على نحو ما تقدم ، لا يكون له الحق فى التمسك بالامتداد القانونى لعقد الايجار ويلتزم بالاخلاء بمجرد انقضاء المدة الاخيرة التى تجدد لها العقد والا كان للطرف الاول استصدار حكم بطرده من قاضى الامور المستعجلة .
(البند الرابع) أذا تم الاخطار بعد الميعاد المحدد بالبند الثانى ، فلا يجوز للطرف الثانى التمسك ببطلانه ، إذ من المتفق عليه ورود هذا الاخطار على المدة التالية للمدة التى تم الاخطار خلالها .

(البند الخامس) أبرم هذا الايجار لقاء أجرة قدرها ..... شهريا تدفع مقدما حتى اليوم الخامس من كـل شـهر بمـوطن الطرف الاول، وفى حالة اخلال الطرف الثانى بهذا الالتزام ، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو اى اجراء آخر .
(البند السادس) يقر الطرف الاول أن تقدير الاجرة على النحو المتقدم ، تم وفقا لاحكام القانون رقم ..... الذى خفضت الاجرة بموجبه بنسبة .....% وكانت من قبل ..... وفقا لاحكام القانون رقم ..... الذى انشئت العين فى ظله .
(البند السابع) " اختيارى فى حالة اجراء تعديلات جوهرية بالعين التى انشئت قبل سنة 1944 ويحل محل البند السابق "

من المتفق عليه أن العين المؤجرة تم انشاؤها قبل عام 1944 وأن الاجرة المقدرة لها كانت ..... ونظرا لقيام الطرف الاول باجراء تعديلات جوهرية بها تتمثل فى ..... فقد قوم الطرفان هذه التعديلات بمبلغ ..... جنيها يقسط على ... قسطا بواقع مبلغ ... جنيها للقسط الواحد يضاف للاجرة لتصبح كما تضمنها البند السابق ، ويلتزم بها الطرف الثانى حتى يتم استهلاك جميع الاقساط ، فتعود الاجرة الى تقديرها الالى بعد استنزال قيمة القسط .
(البند الثامن) دفع الطرف الثانى للطرف الاول مبلغ .... فقط ..... كتأمين يرد عند انتهاء الايجار ما لم يكن هناك مبرر لحبسه .
(البند التاسع) لا يجوز للطرف الثانى حبس الاجرة لاى سبب من الاسباب الا اذا استصدر حكما من القضاء بخصم ما انفقه على العين من الاجرة التى تستحق للطرف الاول .
(البند العاشر) يلتزم الطرف الاول بتسيلم العين المؤجرة فور التوقيع على هذا العقد " أو فى يوم / /
بحالة يتمكن معها الطرف الثانى من استعمالها فى الغرض الذى أوجرت من اجله .
(البند الحادى عشر) إذا أخل الطرف الاول بتنفيذ التزامه بالتسليم على النحو المبين بالبند السابق، كان للطرف الثانى استصدار حكم بانقاض الاجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين ، ويكون له دائما الحق فى طلب التنفيذ العيـنى والتعويض .

(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الاول باجراء الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين .
(البند الثالث عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يمنع الطرف الاول من اجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، فأن ترتب عليها اخلال جزئى بالانتفاع ، كان للطرف الثانى طلب انقاض الاجرة .
(البند الرابع عشر) يلتزم الطرف الاول بالانتفاع عن كل ما 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 أن يحمى حقه باللجوء لدعاوى الحيازة .
(البند الخامس عشر) يضمن الطرف الاول للطرف الثانى جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها او تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبـيرا دون العيوب البسيطة " يمكن اعفاء المؤجر من هذا الضمان ما لم يكن اخفاء العيب وقع بغش فيبطل الاعفاء ويبقى الضمان "
(البند السادس عشر) يلتزم الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة فى الغرض الذى أوجرت من أجله ، فأن أخل بهذا الالتزام ، ورتب ذلك ضررا بالطرف الاول ، كان للاخير طلب الفسخ والاخلاء فضلا عن التعويض .
(البند السابع عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا ماديا من شأنه أن يرتب ضررا بالطرف الاول بعير أذن منه ، والا جاز للاخـير طلـب الفسـخ والاخـلاء والتعويض .
"إذا اتفق على أن جزاء التغيير هو اعادة الحالة الى ما كانت عليه فحينئذ لا يجوز للمؤجر طلب الاخلاء ولو لحقه ضرر من جرائه " .
(البند الثامن عشر) على الطرف الثانى اجراء الترميمات التأجيرية ، والا كان للطرف الاول الزامه بذلك .
(البند التاسع عشر) يلتزم الطرف الثانى بأن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، ويكون مسئولا عما يصيبها اثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .

(البند العشرون) الطرف الثانى مسئول عن حريق العين المؤجرة ما لم يثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له له فيه .

(البند الواحد والعشرون) " اختيارى " لا يجوز للطرف الثانى وضع مداخن بالعين المؤجرة أو منقولات أمام العين المؤجرة أو بمدخل العقار ، أو ارتكاب اى فعل يؤدى الى الاضرار بباقى المستاجرين .

(البند الثانى والعشرون) على الطرف الثانى أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار بالحالة التى تسلمها عليها .

(البند الثالث والعشرون) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن أو اعارة العين بغير اذن كتابى من الطرف الاول ، والا كان للاخير طلب الفسخ والاخلاء .

(البند الرابع والعشرون) تختص محاكم موقع العين المؤجرة بنظر ما قد ينشب من منازعات تتعلق بتنفيذ هذا العقد ، ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطنا مختارا فى هذا الصدد ما لم يتم الاخطار كتابة بتغييره .

(البند الخامس والعشرون) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)