عقارماب

دليل عقارماب

أهم المعلومات عن عقد الإيجار

www.aqarmap.com



عقارماب

المحتويات

1. قبل أن تقرر إيجار شقتك أو عقارك
2. ما هو عقد الإيجار؟
3. عقد لحماية حقوق المالك والمستأجر
4. ما الفرق بين عقد الإيجار الجديد والعقد القديم؟
5. خطأ شائع عن مدة عقد الإيجار الجديد
6. نصائح هامة لكل مؤجر (مالك للشقة)
7. نصائح هامة لكل مستأجر
8. ماذا يفعل المؤجر تجاه المستأجر الممتنع عن دفع الإيجار؟
9. هل يجوز إخلاء المستأجر دون اللجوء للقضاء؟

عقارماب

1- قبل أن تقرر إيجار شقتك أو عقارك

إن كنت أحد أولئك الأشخاص المُقبلين على إيجار إحدى الوحدات العقارية، سواء كانت سكنية أو إدارية أو تجارية، هناك معلومات هامة يجب أن تكون على علم بها قبل اتخاذ تلك الخطوة -تساعدك على فهم حقوقك، وتُجنّبك حدوث أي مشاكل مع الملاك، نوفرها لك فيما يلي من عقارماب.

2- ما هو عقد الإيجار؟

هو عقد يسمح بموجبه المالِك للمُستأجر الانتفاع بشيء معين لمدة معينة بأجر يتفق عليه كلاهما، أو بصيغة أخرى هو التزام كتابي بين شخصين، الطرف الأول هو الشخص المؤجر الذي يمتلك وحدة يرغب في عرضها للإيجار، والطرف الثاني هو الشخص المستأجِر الذي يرغب في استئجار الوحدة السكنية لمدة معينة بمقابل يتم الاتفاق عليه في العقد.

3- عقد لحماية حقوق المالك والمستأجر

هو عقد يتم إبرامه بين المالك والمُستأجر لمنح الأخير حق الانتفاع لفترة معينة يتم تحديدها بين الطرفين وفقًا للقانون الخاص بهذا الشأن وبأجر معلوم بين الطرفين، مع الالتزام بأن تكون مدة الإيجار مذكورة بوضوح في العقد، وتجنب استخدام العبارات التي توحي بأنها مفتوحة، مثل: "إلى مدة غير معلومة"، أو "إلى ما شاء الله" وما شابه ذلك.

عقارماب

4- ما الفرق بين عقد الإيجار الجديد والعقد القديم؟

عقد الإيجار الجديد

كما ذكرنا سابقًا هو اتفاق بين الطرفين (المالك – المستأجر) لتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المراد استئجاره لمدة معينة معلومة يتم الاتفاق عليها وذكرها في العقد بوضوح، بالإضافة إلى المبلغ المتفق عليه مقابل الإيجار. يمكن أن يتم ذِكر نسبة الزيادة المقرر دفعها للإيجار في حالة رغبة الطرفين في تجديد العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها.

عقد الإيجار القديم جديد

أما عقد الإيجار القديم، فهو قانون صدر قبل عام 1996 كان يعطي الحق للمؤجر أن يؤجر وحدته سواء السكنية أو التجارية -مثل المحلات والمكاتب- مدى الحياة، كما يستطيع المستأجر أن يورث تلك الوحدة المستأجرة إلى أولاده وورثته بنفس القيمة الإيجارية أي بنفس المبلغ الذي تم استئجار الوحدة به، وذلك من خلال كتابة كلمة مشاهرة في العقد بين المؤجر والمستأجر، ولكن تم إلغاء هذا القانون في نفس العام بعد فترة قصيرة من تاريخ إصداره، إلا في حالات استثنائية وهي الحالات التي كانت قد مضت العقود بهذا القانون بالفعل.

عقارماب

5- خطأ شائع عن مدة عقد الإيجار الجديد

هناك خطأ شائع متداول بين الكثير من الناس عن مفهوم المدة المتاحة للإيجار الجديد والإيجار القديم، فهناك أقاويل كثيرة عن أن الإيجار الجديد لا يتخطى العامين، وهناك أقاويل تؤكد أن أقصى مدة يتم كتابتها في عقود الإيجار الجديدة هي 9 سنوات فقط، ولكن هذه المعلومة غير صحيحة، حيث يمكن كتابة أي مدة في عقد الإيجار الجديد حتى ولو 100 سنة مع الاحتفاظ بكافة الحقوق للمالك والمستأجر، ولكن جاءت هذه المعلومة الخاطئة من أن الشهر العقاري لا يُسجل عقود الإيجار الجديد التي تتعدى محتها الـ 9 سنوات وتلك مسألة تنظيمية خاصة بقانون الشهر العقاري ليس إلا.

6- نصائح هامة لكل مؤجر (مالك للشقة)

- التأكد من هوية الشخص المستأجر ويُستحسن إرفاق وثيقة مفردات مرتب مختومة من جهة العمل الخاصة به مع الهوية، للتأكد من أنه سيكون قادرا على دفع قيمة الإيجار المتفق عليه.
- الاحتفاظ بصورة من هوية المستأجر (بطاقة الرقم القومي – الباسبور) والاستعانة بأحد المحامين، للتأكد من أن ذلك الشخص لا يوجد عليه أي سوابق جنائية أو أحكام قضائية.
- يجب معرفة عدد الأشخاص الذين يقيمون مع المستأجر.
- إذا كنت تشعر بعدم الارتياح للمستأجر، فيمكن تحرير عقد الإيجار بمدة قصيرة.
- أن يقوم المستأجر بكتابة شيك تكون قيمته حوالي 5 أضعاف قيمة الإيجار المتفق عليه كضمان على المستأجر بأنه سيقوم بدفع الإيجار بالتزام وأيضًا الالتزام بصيانة العقار عند تركه.
- يجب كتابة جميع الاتفاقات بالعقد من حيث مدة الإيجار وقيمة المبلغ المتفق عليه.
- الاستعانة بمحام في كتابة العقد.
- في حالة إخلال المستأجر بأي بند من بنود عقد الإيجار يجوز للمؤجر المطالبة بفسخ العقد.

عقارماب

7- نصائح هامة لكل مستأجر

- اختيار الوحدة المراد استئجارها بعناية من حيث الموقع والمكان وكذلك قيمة الإيجار لكي تتناسب مع إمكانياتك.
- الالتزام بدفع الإيجار في الموعد المحدد له، حتى لا يضطر المالك لرفع دعوة قضائية لطلب دفع قيمة الإيجار بالكامل دفعة واحدة لمدة انتهاء العقد أو فسخ العقد.
- يجب الحفاظ على شكل وتصميم الوحدة دون إجراء أي تغييرات بها دون علم المالك والحصول على موافقة خطية منه، حتى لا يقوم المالك برفع دعوة للتعويض أو إعادة الوضع لما كان عليه أو فسخ العقد.
- إن كنت تنوي مد مدة الإيجار لفترة أخرى، يجب إخبار المؤجر قبل انتهاء العقد بشهر أو شهرين.
- لا يجب أن تقوم بفسخ العقد قبل انتهاء مدته إلا بعد أخذ موافقة خطية من المؤجر،حتى لا يقوم برفع دعوة يُلزمك فيها بدفع باقي مدة العقد.
- عند كتابة عقد الإيجار، يجب عليك الانتفاع بالمدة المذكورة في العقد وإذا لم تلتزم بذلك، يحق للمالك المطالبة بدفع المدة كاملة.

عقارماب

8- ماذا يفعل المؤجر تجاه المستأجر الممتنع عن دفع الإيجار؟

في هذه الحالة يقوم المؤجر بطرد المستأجر أو إقامة دعوى تكرار تأخير أو امتناع عن دفع الإيجار، فإذا تم إنذار المستأجر ولم يستجب أو يقوم بدفع الأجرة، فلا يجوز له السداد أمام المحكمة ويجوز للمؤجر إقامة دعوى قضائية مباشرة لطرده، واسترداد الوحدة السكنية مرة أخرى.

9- هل يجوز إخلاء المستأجر دون اللجوء للقضاء؟

من حق المالك أن يخلي المستأجر إذا انتهت مدة العقد وامتنع المستأجر من إخلاء الشقة، ويكون ذلك بأخذ أصل عقد الإيجار وصورة منه لقلم المحضرين المحكمة التابعة، التي تنفذه بواسطة الشرطة.

ويسري نفس الوضع في حالة تأخر المستأجر عن سداد الإيجار فإذا اتفق الطرفان على أن الإخلاء يتم في حالة عدم السداد شهر أو شهرين، فمن حق المؤجر استرداد الوحدة من المستأجر، مع العلم أنه لكي يسرى هذا لا بد أن يكون عقد الإيجار موثقًا بحضور الطرفين ولا يكفى عمل إثبات تاريخ للعقد.

عقارماب ..اعرف أكثر