

رابطة مالكي العقارات

عقد إيجار السكن

١٨. القضية ١٣/٦

- ١- المؤجر الاسم:
العنوان:
الرقم البريدي والمكان:
رقم الهاتف:
البريد الإلكتروني:
- ٢- المستأجر الاسم:
الموالب:
البريد الإلكتروني:
رقم الهاتف:
- ٣- العقار/الدار العنوان:
رقم الشارع
رقم الفرع
رقم الشقة
رقم القسم
في بلدية
- ٤- وحدات الايجارغرفة + المطبخ الحمام أخرى
ليس من حق المستأجر استخدام:
ملاحظة: هناك قواعد خاصة في قانون الايجار حول بعض حالات الايجار. أشر إذا كان عقد
الايجار يخص:
الحالات الواردة في
النقطتين C و D تعطي
المستأجر مزيدا من
الحقوق عند إيجار
سكن آخر
A. الغرفة العلوية أو القبو في دار منفصل أو شبه منفصل حيث يسكن المؤجر في نفس
الدار.
B. غرفة سكن واحدة مع مدخل الى وحدة أخرى في نفس الدار (غرفة في الطابق
العلوي).
C. دار استخدمه صاحبه كسكن له، ويستخدمه لنفسه كسكن بعد غياب مؤقت لمدة قد تصل
الى خمسة أشهر.
D. دار الخدمة، حق التأجير على أساس عقد العمل.
- ٥- مدة الايجار يبدأ الايجار في / / ٢٠
ضع علامة في إحدى الفراغات
A. وينتهي دون مهلة في / / ٢٠
لا يمكن إنهاء عقد الايجار من قبل الطرفين خلال فترة الايجار.
B. ويتم إنهاءه دون مهلة في / / 20.
يمكن إنهاء عقد الايجار خلال فترة الايجار من قبل الطرفين بإعطاء أشهر مهلة ويتم
إخلاء الدار قبل إنتهاء المهلة.
C. ويمكن إنهاء عقد الايجار من قبل الطرفين بإعطاء أشهر مهلة ويتم إخلاء الدار
قل إنتهاء المهلة.
أقل مدة زمنية للايجار حسب النقطتين A و B هي ثلاث سنوات.
سنة واحدة هي أقل مدة زمنية بالنسبة لعقد إيجار الغرفة العلوية أو القبو في دار منفصل أو
دار شبه منفصل، ويعيش المؤجر في نفس الدار، حسب النقطة A 4.
إذا تم إختيار أقصر مدة في عقد الايجار هذا، فإنه قانوني لأن:
الدار سوف يستخدم كسكن من قبل المؤجر أو من قبل بعض الافراد المنتمين للأسرة لـ
(الأمر الوارد في النقطة ٢٤)، أو
أن المؤجر لديه سبب آخر للحد من المدة الزمنية، (كما هو محدد في النقطة ٢٤).

٦- مقدار الايجار

كرونة/رقما في الشهر.
كرونة/كتابة في الشهر.

٧- إضافي
ضع علامة في
الفراعات

الكهرباء: يسجل المستأجر إشتراكا خاصا به يسدد على شكل دفعات/حساب a.
الوقود: يدفع على شكل دفعات/حساب a.
الماء/المجاري (يتم إحتسابه حسب الاستخدام): يسدد على شكل دفعات/حساب a.
المبلغ الاجمالي الموسمي/حساب a شهريا:كرونة.
يتم تسوية الاستهلاك بعد إنهاء عقد الايجار، أو على الأقل مرة واحدة في السنة.
إذا لم يتم وضع علامة فتكون المزايا ضمن الايجار.

٨- تسديد الايجار

يتم تسديد الايجار على شكل أقساط فيمن كل شهر الى الحساب رقم:

٩- تعديل الايجار

يمكن للطرفين، مع إخطار شهر واحد خطيا، المطالبة بتعديل الايجار وفقا للتغيرات في مؤشر أسعار المستهلكين وذلك إعتبارا من آخر الايجار المثبت.
يمكن تنفيذ تعديل الايجار ميكرا بعد مرور سنة واحدة على تثبيت الايجار السابق. الاساس لتعديل الايجار هو مؤشر أسعار المستهلكين قبل شهر من بدء الايجار.
إذا استمر الايجار على الأقل لمدة سنتين وستة أشهر دون تعديل قيمة الايجار حسب مؤشر المستهلكين يطلب كلا الطرفين مع إخطار ستة أشهر خطيا أن يبقى الايجار على وضعه الحالي قبل البدء بتنفيذ الايجار الجديد.

١٠- حالة الدار

يطلب من المستأجر أن يكشف على الدار مقدما. يتم تأجير الدار في الحالة التي فيه عند الكشف عليه وفق المادة 2 5 من قانون الايجار. وهذا يعني أن الدار يكون معيوباً إذا كان بحالة أسوأ وبشكل واضح وللمستأجر سبب في ذلك، أو إذا أعطي المستأجر معلومات ناقصة أو غير صحيحة بخصوص الدار بحيث تؤثر على العقد.

١١- إلتزامات
المؤجر

من واجب المؤجر أن يضع الدار خلال فترة الايجار تحت تصرف المستأجر حسب العقد المبرم. من واجب المؤجر تنظيف الدار ليكون متاحا للمستأجر في الموعد المتفق عليه، و يحافظ على الدار وملحقاته بشكل عام بحالة مطابقة لعقد الايجار وأحكام قانون الايجار.
إذا خالف المؤجر إلتزاماته يلتجأ المستأجر الى المعالجات الواردة في الفصل 2 من قانون الايجار والمواد 5 7 النافذة. وهذا يعني أن المستأجر يستطيع في حالات معينة أن يشترط خفض الايجار و/أو المطالبة بالتعويض عن التأخير و/أو عن النواقص. إذا كانت هذه الامور مهمة يمكن للمستأجر فسخ العقد. لايمكن المطالبة بالتعويض عن خسارة غير مباشرة مثل الخسائر المشار اليها في الفقرة الثانية من المواد 2 14 (توقف الاعمال، خسارة الارباح، والاضرار الملحقة بالسلع).
إذا كان الدار ليس بالحالة المذكورة في العقد او في قانون الايجار فينبغي على المستأجر إبلاغ المؤجر في غضون فترة زمنية معقولة من كشفه للحالة. بعكسه يفقد المستأجر حقه في الاحتجاج حول النواقص. لايطبق هذا إذا كان المؤجر قد قام بإهمال جسيم أو يتعارض مع الامانة وحسن النية.

١٢- إلتزام المستأجر
بالصيانة

ينبغي على المستأجر صيانة أقفال الابواب، صنابير المياه، المراحيض، سخانات المياه، والاجهزة المنزلية ومواد أخرى في الدار ليست من الممتلكات الثابتة. إذا كانت الصيانة مكلفة يتم إخطار المؤجر حولها خطيا.
من واجب المستأجر تبديل زجاج الشبائيك المكسورة، وكذلك تبديل المواد القابلة للاستهلاك عند الحاجة (بما في ذلك دون الحصر المرشحات/فلترات، صمامات/فيوزات الكهرباء، مقابس وقوايس الكهرباء)، وكذلك فتح أنابيب المجاري المسدودة وأقفال المياه. وينبغي على المستأجر القيام بمراقبة أدوات التحكم، التنظيف، تبديل بطاريات، إختبار أجهزة إنذار الدخان وإسطوانات إطفاء الحريق. عند حدوث السرقة في الدار يتم تغطية تكاليف الاضرار الملحقة بالمبنى من تأمينات المستأجر (أنظر الى النقطة 21)، مع قيام المستأجر بتسديد الجزء الخاص به من التكاليف المحتملة.
إذا كان المستأجر قد أستأجر الدار لأكثر من ست سنوات فمن الطبيعي أن يقوم بصيانة داخلية

عادية، من ضمنها تجديد الأرضية و ورق الجدران، وصبغ السياج الذي يحيط بالدار. وينطبق الأمر نفسه على الأبواب الداخلية، والأبواب الداخلية للشرفات والمصطبات والبرنذة.

١٣- إلتزامات أخرى للمستأجر

لا يمكن إستخدام الدار لأغراض أخرى غير السكن. من واجب المستأجر العناية بالدار وفق بنود عقد الايجار. لا يمكن إجراء أي تغيير في الدار مثل وضع مرفقات أرضية ثابتة، ورسوم جدارية أصباغها غير قابلة للإزالة، ووضع هوائيات إستقبال خارجية... الخ دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر. من واجب المستأجر الإلتزام بالقواعد المنزلية والواجبات التي يأتي بها المؤجر من أجل سلامة تنفيذ القواعد المنزلية.

وينبغي تدفئة الدار حينما تكون هناك مخاوف من التجمد. يجب على المستأجر حسب المواد 8 5 من قانون الايجار إصلاح كل الاضرار التي لحقت بالدار من قبله أو من قبل أفراد أسرته أو من قبل مستأجرين آخرين منه أو أشخاص سمح لهم بدخول الدار. يجب على المستأجر الإبلاغ عن أضرار ونواقص أخرى دون تأخير الى المؤجر. إذا لم يبلغ المستأجر عن الاضرار يمكن أن يفقد حقه في التعويض المالي، ويتحمل كذلك مسؤولية الخسائر والاضرار الناتجة عن عدم التبليغ. من الواجبات الأخرى للمستأجر أن يقوم بطريقة معقولة بإجراءات تؤدي الى منع خسارة مالية يتحملها المؤجر نتيجة الاضرار المشار اليها أعلاه. إذا كان المستأجر غير مذنب في تلك الاضرار فإنه من الممكن تحميله مصاريف إجراءات طلب التعويض، وكذلك جزءا معقولا من نفقات العمل المنجز.

يجب على المستأجر السماح للمؤجر أو من ينوب عنه بالدخول الى الدار لالقاء نظرة عليه. ويجب عليه كذلك السماح للمؤجر أو من ينوب عنه بالدخول الى الدار بالقدر المطلوب لإجراء صيانة إلزامية، تعديلات قانونية أو إجراء أعمال ضرورية لمنع أضرار قد تلحق بالدار أو بالمتعلقات الأخرى. لدى المؤجر مفاتيح يمكن إستخدامها لهذه الاجراءات. يتم إخطار المستأجر بذلك قدر الامكان في الوقت المناسب.

١٤- التأجير

إذا لم يشر العقد المبرم الى التأجير فلا يجوز التأجير من قبل المستأجر دون موافقة خطية من المؤجر، وذلك حسب قانون الايجار. يتم إدراج الموافقة أو الشرط الخاص بالتأجير أو إشراك أفراد الأسرة في السكن في هذا العقد.

١٥- تربية الحيوانات والتدخين

لا يسمح للمستأجر دون موافقة المؤجر خطيا تربية الحيوانات. ويمكن للمستأجر إمتلاك الحيوانات إذا كانت هناك أسباب وجيهة لذلك، ولا يشكل مساوئ للمؤجر وآخرين ممن يستخدمون الدار. يتم إدراج الموافقة بذلك و أي شرط آخر في هذا العقد. التدخين ممنوع داخل الدار دون موافقة خطية من المؤجر.

١٦- إنهاء العقد

إنهاء العقد يكون خطيا سواء من قبل المستأجر أو من قبل المؤجر. إذا كان العقد قابلا للإنتهاء يكون المستأجر حرا في إختيار مهلة الإنهاء. إذا كان العقد قابلا للإنتهاء ويشمل الغرفة العلوية (بند 4B) أو دار يستخدمه صاحبه لنفسه (بند 4C) فلدَى المؤجر أيضا حرية في إختيار مهلة الإنهاء. عموما فإن مهلة إنهاء العقد من قبل المؤجر محدودة وفق المواد 9 5 من قانون الايجار. إذا أراد المؤجر إنهاء العقد ينبغي أن يكون الإنهاء مشفوعا بأسباب مقنعة. ويجب أن توضح رسالة إنهاء العقد بأن المستأجر له حق الاعتراض خطيا يسلم للمؤجر خلال شهر من استلام إخطار إنهاء العقد. ويجب أن يتضمن إنهاء العقد توضيحا بأنه إذا لم يعترض المستأجر في الوقت المحدد فإنه يفقد حقه في الاحتجاج على كون إنهاء العقد مخالفا للنقطة الثانية من الفقرة الأولى للمواد 8 9 من قانون الايجار، وفي هذه الحالة يستطيع المؤجر طلب إخلاء الدار قسريا حسب البند C من الفقرة الثالثة من المادة 13 2 من قانون المصادقة على الإخلاء القسري. وإذا إعترض المستأجر خلال المهلة المحددة ولم يقيم المؤجر بإتخاذ إجراءات قانونية فإن إنهاء العقد يسقط خلال أربعة أشهر من استلام المستأجر رسالة إنهاء العقد.

١٧- طلب الإخلاء

إذا كانت مدة العقد محددة ينبغي على المؤجر خلال ثلاثة أشهر قبل تاريخ إنتهاء المدة إرسال طلب خطي الى المستأجر من أجل إخلاء الدار. بعكسه يعتبر العقد غير محدد الأجل.

١٨- خرق المستأجر

A- يقبل المستأجر شرط الإخلاء إذا لم يسدد الايجار أو الفوائد المترتبة على التأخير، ولم

لبنود العقد.
شرط الاخلاء

ينتقل المستأجر وفق البند a من الفقرة الثالثة من المادة 13 2 من قانون المصادقة على الاخلاء القسري من الدار خلال اسبوعين من إرسال إنذار خطي اليه حسب المادة 18 4 من نفس القانون. يتم الإشارة في رسالة الانذار المرسله في وقت سابق من تاريخ الاستحقاق الى أنه يتم طرد المستأجر من الدار إذا لم يتم بالاخلاء. ويمكن تجنب الطرد إذا تم تسديد الايجار مع الفوائد والتكاليف قبل تنفيذ عملية الطرد.

B- يقبل المستأجر إخلاء الدار عند إنتهاء مدة الايجار كما هو مشروط في البند b من الفقرة الثالثة من المادة 13 2 من قانون المصادقة على الاخلاء القسري.
يجوز للمؤجر أن ينهي عقد الايجار بسبب خرق واضح من قبل المستأجر، وفق المادة 9 9 من قانون الايجار. يجب على المستأجر عند ذلك إخلاء الدار. وتجدر الإشارة الى أن الدعارة ممنوع في الدار حيث يعرض المؤجر الى مسؤولية جنائية محتملة وذلك حسب البند b من الفقرة الأولى من المادة 202 من القانون الجنائي، ويعتبر هذا خرقاً واضحاً لعقد الايجار.
المستأجر الذي يطرد من قبل المؤجر أو يخلي الدار بسبب خروقاته، عليه أن يدفع الايجار للمدة المتبقية من عقد الايجار. يلغى إلزام المستأجر بالدفع إذا قام باستئجار الدار مجدداً بنفس مقدار الايجار أو بايجار أعلى. على المستأجر أن يدفع تكاليف إجراءات إخلاء الدار، ورفع القضية قانونياً وترتيب الدار وتنظيفه، وكذلك مصاريف تأجير الدار من جديد.

١٩- إنهاء عقد
الايجار

في اليوم الذي يتم فيه إنهاء مدة الايجار يقوم المستأجر بإرجاع الدار وملحقاته الى المؤجر. يعتبر أن الدار قد تم تسليمه عندما يستلم المؤجر المفاتيح ولم يعرقل من دخول الدار. ويترك المستأجر الدار بشكل يعتبر معه بأن عقد الايجار قد إنتهى وبإمكان المؤجر التصرف بالدار. يجب ترتيب الدار وملحقاته وتنظيفه، وأن تكون الأشياء الأخرى المذكورة في العقد أو التعليمات المرفقة بالعقد قد تم صيانتها جيداً. إذا كان الالتزام بالصيانة قد تحقق خلال مدة الايجار وموافقة للنقطة ١٢ من العقد، فطبيعي أن يقبل المؤجر بأن الدار قد تعب نوعاً ما خلال مدة الايجار.

يمكن للمؤجر الطلب من المستأجر إعادة الدار الى حالته الاصلية بالرغم أنه كان من حق المستأجر إجراء بعض التغييرات ما لم يتفقا على غيرها عندما أعطيت الموافقة في حينه. لا يستطيع المؤجر في بعض الحالات أن يشترط إعادة الدار الى حالته الاصلية إذا كانت هذه التطوي على تكاليف باهظة أو تخفيض غير معقول لقيمة الدار، لكنه يستطيع المطالبة بالتعويض عن إنخفاض قيمة الدار إذا كان المستأجر لم يكن له الحق في إجراء تلك التغييرات.

المواد والاسلاك وما شابه ذلك والتي ثبتها المؤجر في الدار تعود ملكيتها للمؤجر وأن إزالتها تطوي على تكاليف باهظة أو التقليل من قيمة الدار. فعلى المستأجر تعمير الاضرار التي لحقت بالدار وملحقاته نتيجة إزالة هذه المواد.

إذا لم يسلم الدار الى المؤجر في اليوم الذي يتم فيه إنهاء عقد الايجار، فيحق للمؤجر المطالبة بالتعويض عما يعادل الايجار المتفق عليه لحين توقف المستأجر عن استخدام الدار.

إذا كان الدار بحالة سيئة غير مطابقة لبنود العقد، يمكن للمؤجر المطالبة بدفع تكاليف التعمير الضرورية. يجب تقديم المطالب في وقت معقول بعد إكتشاف المؤجر للنواقص. لا يعمل بهذه المهلة إذا تسبب المستأجر في إهمال جسيم أو خالف الأمانة وحسن النية.

يتم رفع الممتلكات المنقولة التي يتركها المستأجر في الدار من قبل المؤجر لحساب المستأجر. يتم رمي المواد المهملة النظيفة على الفور. يشمل تحمل المسؤولية أجرة العناية بممتلكات المستأجر المنقولة حيث يطلب المؤجر أجراً معقولاً عن أتعابه. يقوم المؤجر قدر الامكان وخطياً بمطالبة المستأجر إزالة الممتلكات المنقولة المتروكة. يجوز للمؤجر الاحتفاظ بالممتلكات المنقولة الشخصية للمستأجر لحين تغطية نفقات التخزين أو سلامة تلك الممتلكات. يمكن للمؤجر بيع الممتلكات المنقولة للمستأجر المتروكة في الدار إذا رأى أن تخزينها غير معقول وهناك سلبيات من الاحتفاظ بها، أو إذا مرت مدة طويلة نوعاً ما ولم يسدد المستأجر التكاليف أو لم ينقل ممتلكاته المنقولة المتروكة. إذا كانت قيمة بيع الممتلكات المنقولة لاتغطي مصاريف بيعها يحق للمؤجر أن يتصرف بطريقة أخرى مع تلك الممتلكات المنقولة.

٢٠- التسجيل القانوني لا يمكن تسجيل عقد الايجار قانونياً دون موافقة المؤجر.

٢١- التأمين من واجب المستأجر أن يقوم بتأمين أثاث بيته وممتلكاته المنقولة. يمكن للمؤجر مطالبة

المستأجر بإبراز وثيقة التأمين أو فاتورة تسديد قيمة التأمين. إذا أراد المستأجر أن يستفيد من تأمينه للتعويض عن الخسائر، فهناك احتمال إدراج الأضرار التي لحقت بالدار في التعويضات التي قد تدفع له (أنظر الى النقطة ١٢).

٢٢- الأمان
(أحذف غير المناسب)

يقوم المستأجر بوضع مبلغ كوديعة يساوي إجمالاً إيجار ستة أشهر كأقصى حد وذلك لضمان تسديد الإيجار، نفقات أضرار قد تلحق بالدار، نفقات الطرد من الدار ومطالبات أخرى قد ترد في عقد الإيجار. يتم تعديل الوديعة تماثياً مع التغييرات التي قد تحصل على الإيجار. يتم وضع الوديعة والفوائد المترتبة عليها في حساب مصرفي منفصل باسم المستأجر في المصرف الذي يستلم الإيجار. يمكن للمؤجر أن يطع المستأجر على المصرف الذي يفتح حساب مصرفي لديه إذا لم تكن هناك مساوئ في ذلك. إذا أراد المستأجر نقل الوديعة الى مصرف آخر فيقوم المؤجر بمعاونته. خلال مدة الإيجار لا يمكن لأي من الطرفين التصرف بالوديعة لوحده. يمكن للمستأجر المطالبة بدفع فوائد الوديعة اليه بعد إنتهاء عقد الإيجار يقوم المصرف بناء على طلب المؤجر بتصفية مديونية الإيجار من هذا الحساب المصرفي شريطة أن يقدم المؤجر أدلة بأن المستأجر مديون للإيجار، ولم يقدم المستأجر تزامناً أدلة على أنه رفع قضية قانونية خلال خمسة أسابيع من إستلامه إذاراً من المصرف. يحق لكل طرف أن يطالب بدفع مبلغ الوديعة اليه إذا قام الطرف الآخر بالموافقة على ذلك خطياً أو عن طريق حكم قانوني أو أي قرار آخر له حكم قانوني. إذا طالب المستأجر بدفع مبلغ الوديعة اليه وليست الفوائد المترتبة، يقوم المصرف بإذار المؤجر خطياً حول مطالبة المستأجر. ويوضح المصرف بأنه يدفع المبلغ للمستأجر إذا لم يطالب المؤجر خلال خمسة أسابيع من إنذاره بدفع المستأجر مديونيته المذكورة أعلاه أو لم يتم بتوثيق رفعه قضية قانونية. إذا لم يستلم المصرف خلال المهلة بلاغاً كهذا، ولم يتم المستأجر بسحب مطالبته فيمكن دفع المبلغ الى المستأجر تحريراً لذمة المصرف.

كرونة

A- مبلغ الوديعة المتفق عليه هو:
رقم الحساب المصرفي:

ملاحظة: ينبغي فتح الحساب المصرفي في المصرف الذي يستلم الإيجار
أشطب غير المناسب

B- المستأجر يقوم/لايقوم بدفع ضمانته لنفس الغرض الذي تدفع له الوديعة، ولايجوز أن تتجاوز الوديعة والضمانة معا عن إجمالي ستة أشهر إيجار.
الضمانة عبارة عن مبلغ:
رقم الضمانة:
كرونة.

عقد الإيجار غير ملزم بالنسبة للمؤجر قبل تسديد مبلغ الوديعة أو الضمانة المتفق عليها. لايطبق هذا الشرط إذا استلم المستأجر المفاتيح أو سمح له بالانتقال الى الدار. ينبغي تسديد مبلغ الوديعة أو الضمانة على الأقل خلال شهر واحد من توقيع عقد الإيجار، وعلى أي حال يكون قبل تأريخ بدء الإيجار كما هو مذكور في النقطة 5.

٢٣- الانتقال من الدار
خلال أشهر الاخيرة من مدة عقد الإيجار ينبغي على المستأجر السماح لمستأجرين آخرين أو سمسار العقارات أو مشتريين محتملين من دخول الدار للاطلاع عليه كل يوم..... (و يوم)، من الساعة الى الساعة

٢٤- مقررات خاصة

إذا كان هناك أسباب لإخلاء الدار من قبل المستأجر (طرد)، يمكن للمؤجر إرسال رسالة خطية الى دائرة الضمان الاجتماعي في البلدية حول خرق بنود عقد الإيجار. ينبغي أن يتجنب المستأجر إرسال إنذار كهذا الى دائرة الضمان الاجتماعي.

٢٥- إنذار الى دائرة الضمان الاجتماعي

عند الانتقال الى الدار يستلم المستأجر المفاتيح التالية:

٢٦- المفاتيح

عند الانتقال من الدار يتم إرجاع المفاتيح الى المؤجر. يتحمل المستأجر تكاليف تبديل الاقفال التي لم تسلم مفاتيحها.

٢٧- المكان/التاريخ

المؤجر
المستأجر
تعداد كتابة الأسماء بحروف كبيرة

٢٨- التوقيع