**http://illiweb.com/fa/empty.gifالقانون رقم 49 لسنة 1977**

**الباب الأول  
في إيجار الأماكن**  
  
**الفصل الأول  
أحكام عامة**  
مادة 1   
فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب علي الأماكن وأجزاء الاماكن علي اختلاف انواعها المعدة للسكني او لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة او غير مفروشة مؤجرة من المالك او من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1975 باصدار قانون نظام الحكم المحلي ( الادارة المحلية رقم 43 لسنة 1979 حاليا ) والقوانين المعدلة له .  
ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان احكامه كلها او بعضها علي القرار بناء علي اقتراح المجلس المحلي المشار اليه ولا يكون لهذا القرار اثر علي الاجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .  
مادة 2   
لا تسري احكام هذا الباب علي :  
( أ ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل   
( ب ) المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهه حالات الطواريء والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير .  
  
مادة 3   
يحظر علي المرخص لهم في اقامة مبان او اجزاء منها من المستوي الفاخر ، الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع او صرف او تيسير الحصول علي مواد البناء يتولي ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلي نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء او شرائها من المواد المستوردة او من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخري من الاسكان .  
  
مادة 4   
تسري احكام هذا الباب علي الاماكن التي ينشئها ، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الاراضي الفضاء علي هذه الاراضي بترخيص كتابي من مالكها متي توافرت الشروط الآتية :  
( أ ) ان يكون الترخيص تاليا العمل بهذا القانون .  
( ب ) ان تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة ( 50% ) علي الاقل من الحد المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء   
( جـ ) الا يقل مسطح المباني المخصصة للسكني عن ثلاثة ارباع مجموع مسطحات المباني .  
واذا انتهي عقد ايجار الاراضي الفضاء لاي سبب من الاسباب استمر من انشأ الاماكن المقامة عليها او من استأجرها منه بحسب الاحوال شاغلا لهذه الاماكن بالاجرة المحددة قانونا .  
  
مادة 5   
تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق احكام هذا القانون .  
  
مادة 6   
يعد في حكم المستأجر في تطبيق احكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الي ما يشغله من هذا العقار .  
وتعتبر الاماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة الي الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .  
  
مادة 7   
للعامل المنقول الي بلد من عامل آخر في ذات جهه العمل حق الاولوية علي غيره في استئجار السكن الذي كان يشغله هذا العامل اذا قام باعلان المؤجر في مدي اسبوعين علي الأكثر من تاريخ الاخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول علي ان يعزز ذلك عن طريق الجهه التي يعمل بها المتبادلان وبحظر علي المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المادة .  
وعلي العامل المنقول الي بلد آخر ان يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله علي مسكن في البلد المنقول اليه . الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه .  
وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الاحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الاسكان والتعمير .  
  
مادة 8   
لا يجوز للشخص ان يحتجز في البلد الواحد اكثر من مسكن دون مقتضي .  
ولا يجوز ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد علي اربعة اشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالاجرة القانونية .  
ويعتبر في حكم ابقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن اعدادها للاستغلال ، وفي هذه الحالة يجوز للمحاظ المختص التنبيه علي المالك بكتاب موصي عليه بعلم الوصول لاعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له ، فاذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ ان يعهد الي احدي الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال علي حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهه حق امتياز علي المبني الذي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ( 1148 ) من القانون المدني .  
ويكون للجهه المشار اليها تأجير وحدات المبني التي سبق تأجيرها واقتضاء اجرة وحدات المبني جمعية الي ان تستوفي المبالغ التي انفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك ان يحصل علي 20% من تلك الاجرة شهريا   
  
مادة 9   
يستمر العمل بالاحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة علي مخالفتها بالقانون رقم 122 لسنة 1961 بتقرير بعض الاعفاءات ، والقانون رقم 46 لسنة 1962 بتحديد ايجار الاماكن والقانون رقم 7 لسنة 1965 في شأن العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الي نطاق سريان كل منها .  
  
**الفصل الثاني  
في تقرير ةتحديد الاجرة**  
  
مادة 10   
يجب علي من يرغب في اقامة مبني ان يرقف بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الي الجهه الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الارض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن اجرة المبني وتوزيعها علي وحدات وما يدل علي اداء مبلغ 500 قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبني وتخصص حصيلة هذا المبلغ للانفاق علي اغراض لجنة تحديد الايجارات او الطعن في قرارتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير . وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة النتفيذية متمممة للمستندات اللازمة للحصول علي الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء والقرارات المنفذه له .  
  
مادة 11  
يتضمن قرار الجهه الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة علاي اقامة البناء تقدير الاجرة الاجمالية للمبني وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها علي وحدات المبني ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع علي اساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الي ان يتم تحديد الاجرة طبقا لأحكام هذا الباب .  
ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقا للقرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني واسسس تكاليفها التقديرية وفقا لحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 .  
  
مادة 12   
تتولي اجرة الاماكن الخاضعة لحكام هذا القانون وتوزيعها علي وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين او المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين بربط او تحصيل الضريبة علي العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير اعضائه احدهما من الملاك والأخر من المستأجرين وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ويشترط لصحة انعاقدها حضور احد المهندسين والعضو المختص بربط او تحصيل الضريبة واحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات الللجنة بأغلبية اصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس .  
ويؤدي اعضاء اللجان قبل مباشرة اعمالهم يمينا امام المحافظ يؤدوا اعمالهم بصدق وامانة .  
ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التي تنظم اعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوي الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة .  
  
مادة 13   
علي مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ اول عقد ايجار اية وحدة المبني او من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ان يخر اللجنة المشار اليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبني لتقوم بتحديد اجرته وتوزيعها علي وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقة للمواصفات الصادر علي اساها موافقة لجنة توجيه استثمار اعمال البناء وترخيص المباني . وللمستأجر ان يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصي عليه . وتنظم اللائحة التنفيذيةة اجرااءت اخطار المالك والمستأجر للجنة ويجوز للجنة ان تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها او بناء علي اخطار م الجهه المختصة بحصر العقارات المبنية ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحه للاستعمال في المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر بعد اعذار المالك استكمال الاعمال الناقصة بترخيص من قاضي الامور المستعجلة مع خصم التكاليف من الاجرة .  
  
مادة 14   
تقدر اجرة المبني المرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون علي الاسس الآتية :  
( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع 7% ( سبعة في المائة ) من قيمة الارض والمباني .  
( ب ) مقابل استهلاك رأس المال والمصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع 3% ( ثلاثة في المائة ) من قيمة المباني .  
ومع مراعاة الاعفاءات المقررة في شأن الضريبة علي العقارات المبنية يضاف الي الاجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية كل ذلك مع عدم الاخلال باحكام القوانين الاخري الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .  
ويلتزم المستأجر باداء هذه الضرائب والرسوم الي المؤجر مع الاجرة الشهرية ويترتب علي عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة علي عدم سداد الاجرة .  
  
مادة 15   
يكون تحديد اجرة المباني بعد انشائها علي اساس تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل في عام 1974 مع ريادة سنوية مقدارها 7% ( سبعة في المائة ) لحين البناء ، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالاجرة المبدئية المقدرة للمبني قبل انشائه مع الالتزام بمستوي المباني المبين بالموافقة الصادر علي اساها ترخيص البناء دون اعتداد باية زيادة في المواصفات اثناء التنفيذ .  
اما في حالة البناء علي كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبني الحد الاقصي المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قفيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من ادوار الي العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص .  
واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الارض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الايجار من قيمة الارض الا اقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوي المساحة المبني عليها بالفعل .  
  
مادة 16   
يعاد تقدير قيمة الارض عند تحديد الاجرة في حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد سنتين علي الاقل من تاريخ انشاء المباني او في حالة ما اذا طرأ علي العقار ما يتوجب تطبيق اعادة تقدير القوانين العادية في شأن التحسين وفي هذه الاحلة تكون اعادة تقدير قيمة الارض بقصد تحديد اجرة المباني المستجدة فقط .  
  
مادة 17   
تكون قرارات لجان تحديد الاجرة نافذا رغم الطعن عليهما ونعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد .  
  
مادة 18   
يكون الطعن علي قرارات لجان تحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدور قرار اللجنة اما المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري او مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية علي الاقل ومن غير القائمين بتحديد الاجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة ، ويحلف المهندس يمينا امام احدي دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وامانة .  
  
مادة 19   
علي قلم كتاب المحكمة باخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبني بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول .  
ويترتب علي قبول الطعن اعادة النظر في تقدير اجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الاجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين .  
  
مادة 20   
لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها في المادة ( 18 ) الا لخطأ في تطبيق القانون .  
ويكون الطعن امام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم الي قلم كتاب المحكمة ـ يوضح بها اسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه واوجه الطعن ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من اوجه الطعن

مادة 21   
اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرارلجنة تحديد الاجرة ، جاز لاول مستأجرها ان يطعن علي هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده .  
وفي هذه الحالة يقتصر اثر الحكم الصادر في الطعن في احجرة الوحدة التي يشغها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبني .  
منصوص عليه في العقد ، باداء الفرق مقسطا علي اقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها او بسداده كاملا اذا اراد اخلال العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة . وعلي المؤجر ان يرد الي المستأجر فرق الاجرة عند تحديدها بما لا يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .  
  
مادة 23   
الغيت بالقانون رقم 136 لسنة 1981 .

**الفصل الثالث  
في التزامات المؤجر والمستأجر**

مادة 24   
اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمامورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة .  
ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبني او وحدة ، ان يثبت في عقد الايجار تاريخ ورقم وجهه اصدار ترخيص البناء ومقدار الاجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة ( 11 ) من هذا القانون .  
ويجوز للمستأجر اثبات واقعة التاجير وجيمع شروط العقد بكافة طرق الاثبات . ويحظر علي المؤجر ابرام اكثر من عقد ايجار واحد للمبني او وحدة منه ، وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد او العقود اللاحقة للعقد الاول .

مادة 25   
لا يجوز ان يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر علي ما يعادل اجرة شهرين ويسري هذا الحكم علي عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التامين بخصمها مباشرة من الاجر مقسطة علي سنة او حتي نهاية العقد او عند اخلاء العين المؤجرة ايهما اقرب وذلك بغير حاجلة الي الالتجاء الي القضاء .

مادة 26   
لا يجوز للمؤجر مالكا كان او مستأجرا بالذات او بالوساطة اقتضاء أي مقابل او اتعاب بسبب تحرير القعد او أي مبلغ اضافي خارج نطاق عقد الايجار زيادة علي التامين والاجرة المنصوص عليها في العقد . كما لا يجوز بأية صورة من الصورة للمؤجر ان يتقاضي أي مقدم ايجار .

مادة 27   
يجب ان يتم الوفاء بالاجرة المحددة وما في حكمها كاملة الي المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه او الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بايصال مثبتة فيه قيمة الاجرة .  
فاذا امتنع المؤجر عن استلام الاجرة واعطاء سند للمخالصة عنها فالمستأجر قبل مضي 15 ( خمسة عشر ) يوما من تاريخ الاستحقاق ان يخطر المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال اسبوع فاذا لم يستلمها خلال هذا الميعاد يدع المستأجر الاجرة دون رسوم خلال الاسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة .  
وفي المدن والقري التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزينة الوحد المحلية الواقع في دائرتها العقار .  
وعلي كل من المستأجر والجهه المودع لديها الاجرة اخار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول .  
مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق اخري يعتبر ايصال الايداع سند لابراء ذمة المستأجر من قيمة الاجرة المستحق بالقدر المودع ةوعلي الجهه المودعه لديها اداء الاجرة المودعه للمؤجر فور طلبها دون قيد او شروط او اجراءات .

مادة 28  
لا يجوز حرمان المستأجر من أي حق من حقوقه او منعه من اية ميزة كان ينفع بها .  
ولقاضي الامور المستعجلة ان يأذن للمستأجر في هذه الحالة باعادة الحق او الميزة علي حساب المؤجر خصما من الاجرة المستحقة وذلك بعد انذار المؤجر باعادتها الي ما كانت عليه في وقت مناسب .  
ويجوز للجهه التي تحدد بقرار من المحافظ بتنفيذ الاعمال اللازمة لاعادة الحق او الميزة التي الزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك علي نفقه المالك علي ان تقتضي النفقات منه بالطريق الاداري .  
يغله العقار من اجرة ففي هذه الحالة يجوز للقاضي ان يوزع تكلفة الاعادة علي كل من المؤجر والمستأجر .  
فاذا تبين عدم امكان اعادة الحق او الميزة جاز المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء علي طلب المستأجر انقاص الاجرة بما يقابل الحق او الميزة .

مادة 29   
مع عدم الاخلال بحكم المادة ( 8 ) من هذا القانون لا ينتهي ، عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين زدا اذا بقي فيها زوجته او اولاده أو أي من والديه الذي كانوا يقيمون معه حتي الوفاءة او الترك وفيما عدا هؤلاء من اقارب المستأجر نسبا او مصاهرة حتي الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم في المسكن مدة سنة علي الاقل سابقة علي وفاة المستأجر او تركه العين او مدة شغله المسكن ايهما اقل .  
فاذا كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري اوصناعي او مهني او حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر او تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الاحوال .  
وفي جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بمافة احكام العقد (1)) .

مادة 30   
استثناء من حكم المادة ( 604 ) من القانون المدني تسري عقود الايجار القائمة علي المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق علي تاريخ انتقال الملكية .

مادة 31   
الغيت بمقتضي القانون رقم 136 لسنة 1981 .

مادة 32   
يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبني المؤجر بالاضافة او التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل .  
ويجوز بحكم من قاضي الامور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضلافة او التعلية من اجزاء الاماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوي الشأن واعطائهم حق العودة ، وفقا لأحكام الفصل الاول من الباب الثاني من هذا القانون .  
اما اذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكني فلا يجوز الحكم باخلائه وهدمه الا اذا قام المالك بتدبير مسكني مناسب وذلك دون الاخلال بحق المستأجر في العودة الي المبني الجديد ، وفقا لأحكام الفصل الاول من الباب الثاني من هذا القانون .

مادة 33   
تكون قيمة استهلاك المياه علي عاتق شاغلي الاماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون ايا كان تاريخ انشائها او التي تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية :  
( أ ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم ان وجدت عدادات بجميع وحدات المبني ، وفي حالة عدم تساوي قراءة العداد الرئيسي مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبني فتوزع قيمةاستهلاك المياه التي يسجله العداد الرئيسي علي الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الي عدد حجرات المبني جمعية وتحسب الصالة جرة واحدة ولو تعددت .  
( ج ) اذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبني دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية علي الشاغلين علي الوجه المبين بالفقرة السابقة .  
( د ) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهه القائمة علي ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز 7% ( سبعة في المائة ) من القيمة الايجارية المحددة قانونا .  
ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

مادة 34   
تخفض الاجرة الشهرية بمقدار 5% ( خمسة في المائة ) بحد ادني مقداره مائتان مليم بالنسبة الاي شاغلي الاماكن الذين لـم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في 18/8/1969 ، كما يسري هذا االخفض اذا كان قد جري العمل بين المؤجر والمستأجر علي تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك علي الرغم من النص في عقد الايجار علي التزام المستأجر بها ، علي الا يسري هذا الخفض بالنسب الي الاماكن التي انشئت قبل اول يناير سنة 1944 .  
ويجوز لكل من المالك والمستأجر تركيب عداد خاص علي نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة وذلك دون اشتراط موافقة الاخير ، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

مادة 35   
يلتزم ملاك المباني التي نتشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبني بمعرفة المستأجر وعلي نفقته ويراعي بقدر الامكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة الي دخول الوحدة ذاتها .

مادة 36   
يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة او حدائق او ماوي او جراجات او محال عامة او اماكن تمارس فيها صناعة او تجارة او ما شابه ذلك من انشطة غير سكنية .

مادة 37   
في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الي المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الاجرة ، او كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه انظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة وعلي المؤجر اثبات تقاضيه تلك القيمة بايصال مستقل او مع ايصال استلام الاجرة . ويترتب علي التاخير في سداد استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب علي التأخير في سداد الاجرة من اثار .  
واذا ترتب علي تأخر المؤجر في اداء قيمة استهلاك المياه الي الجهه الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر او الشروع في ذلك للمستأجر ان يؤدي قيمة الاستهلاك الي الجهه المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة الي اية اجراءات .

مادة 38   
يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها او بعضها بان يقوموا بعمل الخزانات . وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع ادوار المبني . وان يستخدم مواسير مياه ذات اقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للأستهلاك وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة علي مرفق المياه واذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق احاكم الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ( 60 ) من هذا القانون دون حاجة الي العرض علي اللجنة او المحكمة .  
وتطبق احكام المادة ( 61 ) بالنسبة الي المبالغ ينفقها الملاك في سبيل نتفيـذ الالتزام المنصوص عليه في الفقرة السابقة .  
ويحظر علي شاغلي العين تركيب طلمبة او أي جهاز من شأنه ضخ المياه الي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهه القائمة علي مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم ازالة اسباب المخالفة اداريا وعلي نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

**الفصل الرابع  
في ايجار الاماكن المفروشة**

مادة 39   
لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون ان يؤجر سوي واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذا المادة يعتبر الشخص وزوجته واولاده القصر مالكا واحدا .  
واستثناء من ذلك يجوز للمالك ان يؤجر وحدة اخري مفروشة في أي من الاحوال او الاغراض الآتية :  
( أ ) التأجير لاحد الهيئات الاجنبية او الدبلوماسية او القنصلية او المنظمـات الدولية او الاقليمية او لاحدي الهاملين بها من الاجانب ، او للأجانب المرخص لهم بالعمل او الاقامة بجمهورية مصر العربية .  
( ب ) التأجير للسائحين الاجانب او لاحدي الجهات المرخص لها في مباشرة اعمال السياحة بغرض اسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .  
علي انه اذا اتخذ الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات فانه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوي تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والاوضاع المبينة بهذه المادة .  
كما يكون للمالك اذا اقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة ان يؤجر سكنه مفروشا او خاليا وعليه في هذه الحالة ان يخطر المستأجر لاخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للأقامة بالجمهورية وبشرط ان يمنح المستأجر اجلا مدته ثلاثة اشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردها الي مالكها ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك ايا كانت مدة الايجار المتفق عليها .

مادة 40   
لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون ان يؤجر المكان المؤجر له مفروشا او خاليا الا في الحالات الآتية :  
( أ ) اذا اقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة .  
وعلي المستأجر الاصلي في هذه الحالة ان يخطر المستأجر من الباطن لاخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للأقانة بالجمهورية بشرط ان يمنح المستأجر من الباطن اجلا مدته ثلاثة اشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردها الي المستأجر الاصلي والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونيا ، وذلك ايا كان مدة الايجار المتفق عليها .  
( ب ) اذا كان مزاولا لمهنة او حرفة غير مقلقة للراحة او مضي بالصحة واجراء جزءا من المكان المؤجر كله او جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها اسرهم .  
( د ) التاجير للعمال في مناطق تجمعاتهم . وكذا التأجير العاملين بمختلف اجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن الذين يعينون او ينقلونهم اليها .  
( هـ ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين ( أ ، ب ) من المادة السابقة .  
وفي جميع الاحوال يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو زوجته واولاده القصر بتأجيره مفروشا علي شقة واحدة في نفس المدينة .  
ولا يفيد من حكم هذه المادة سوي مستأجري وحدات الاماكن الخالية .

مادة 41   
فيما عدا الفنادق والنزل يجب علي كل من اجر مكانا مفروشا او جزءا منه اوي او اسكن أي اجنبي او مصري ، ان يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره ان كان اجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية او العائلية ان كان مصريا ، ومدة الايجار والاشغال والغرض منه وتاريخ هذه المدة ونهايتها وذلك خلال ثلاثة ايام من تاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة ايام من تاريخ تأجير او شغل المكان ايهما اسبق .

مادة 42   
علي المؤجر ان يطلب قيد عقود الايجار المفروش التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين 39 ، 40 لدي الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهه باخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن .

مادة 43   
لا تسمع دعوي المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة او المترتبة علي تطبيق احكام المادتين 39 ، 40 .  
الا اذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة علي الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة . ولا يجوز للمؤجر الاستناد الي العقود غير المقيدة لدي اية جهه من الجهات .

مادة 44   
مع عدم الاخلال باحكام المادتين 39 ، 40 يجوز للملاك ولمستأجري الاماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعميربعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الاماكن المفروشة للشروط والاوضاع التي ينص عليها هذا القرار .

مادة 45   
في جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان او جزءا من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك اجرة اضافية عن التأجير مفروشا برواقع نسبة من الاجرة القانونية تحسب علي الوجه الآتي :  
( أ ) اربعمائة في المائة ( 400 % ) عن الاماكن المنشأة قبل اول يناير سنة 1944 .  
( ب ) مائتان في المائة ( 200% ) عن الاماكن المنشأة منذ او ل يناير سنة 1944 وقبل 5 نوفمبر سنة 1961 .  
( جـ ) مائة وخمسون في المائة ( 150% ) عن الاماكن المنشـأة منذ 5 نوفمبر سنة 1961 حتي تاريخ العمل بهذا القانون .  
( د ) مائة في المائة ( 100% ) عن الاماكن التي يرخص في اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .  
وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة .

مادة 46   
يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب اخلائه الا اذا كان قد اجرها بسبب اقامته في الخارج وثبت عدم عودته نهائيا او اذا اخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود ( أ ، ب ، جـ ، د ) من المادة 31 من هذا القانون .  
فاذا كانت العين قد اجرت مفروشة من مستأجرها الاصلي فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة ان يكون قد امضي في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة 47  
في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يجب علي الملاك المستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتي تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الاوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة اشهر من ذلك التاريخ او انتهاء مدد العقود ايهما اقرب ويسلم المكان الي الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها ان يمد هذه المهلة لمدة او لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة 48   
لا يفيد من احكام هذا الفصل سوي الملاك والمستأجرين المصريين .  
علي ان تسري احكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الاول وكذا احكام الفصل الاول من الباب الرابع من هذا القانون علي مشروعات الاسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والاجنبي والمناطق الحرة .

**الباب الثاني  
في هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها  
في المنشأت الايلة للسقوط والترميم والصيانة  
  
الفصل الأول  
في شأن هدم المباني غير السكنية لاعادة   
بنائها بشكل واسع**

مادة 49   
يجوز لمالك المبني المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكن ، ان ينبه علي المستأجرين باعلان علي يد محضر باخلاء المبني بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والاوضاع الآتية :  
( 1 ) ان يحصل المالك علي التصاريح والتراخيص وامواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون علي ان يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .  
( ب ) الا تقل جملة مسطحات ادوار المبني الجديد عن اربعة امثال مسطحات ادوار المبني قبل الهدم .  
( جـ ) ان يشتمل المبني الجديد علي وحدات سكنية او فندقية لا يقل مجموع مسطحاته عن خمسين في المائة ( 50% ) من مجموع مسطحاته .  
( د ) ان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والالتزام بتعويضه بمبلغ مسار للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التي يتعاقد علي ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات او للمدة التي تنقضي الي ان يعود الي المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولي ، او يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادني قدره الفا جنيه ايهما اكبر   
( هـ ) ان يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء علي الا يكون هذا الموعد قبل انقضاء اطول مدة متفق عليها عن أي وحدة من وحدات المبني وبشرط الا يقل عن ستة اشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء .

مادة 50   
لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصي عليها مصحوبة بعلم الوصول او باقرارات كتابية منهم .  
فاذا انقضت ثلاثة اشهر علي التنبيه بالاخلاء ، دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك ان يلجأ الي المحكمة المختصة للحصول علي حكم بالاخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط اداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة او ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين .  
واذا امتنع أي من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء في المواعيد المحددة بالتنبيه المعلن اليهم من الملاك بعد موافقة جميع المستأجرين او بناء علي حكم المحكمة المختصة وقيام المالك باداء التعويض المستحق ، جاز للمالك ان يستصدر من قاضي الامور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا .

مادة 51   
لا تسري احكام هذا الفصل علي المباني المؤجرة لاستعملاها دورا للتعليم حكومية او خصة تخضع للأشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة او الخاصة تخضع لاشراف وزارة الصحة ومحطات تمويل وخدمة السيارات او المنشآت السياحية او الفندقية او المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الاهمية للأقتصاد ام الامن القومي او التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص .  
اما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية او لوحدات الحكم المحلي او الهيئات العامة او لوحدات القطاع العام فتسري عليها احكام هذا الفصل علي ان تزاد المهلة بالنسبة اليها الي ثلاثة سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهه المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء .

مادة 52   
علي المالك او خلفه العام او الخاص ان يتم الهدم في مدة اقصاها ثلاثة اشهر من تاريخ انتنهاء الهدم . فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضي الامور المستعجلة الحق في العودة الي شغل وحدته متي كان ذلك ممكنا ، والا كان له الحق في التعويض قانوني مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة ( 49 ) بالاضافة الي حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذي تقاضاه من المالك عند موافقته علي الاخلاء ، وذلك كله دون اخلال بحقه في المطـالبة قضاء بما يزيد علي هذا التعويض ان كان له مقتضي .

مادة 53   
اذا تم الهدم ولم يشرع الماك او خلفه في البناء خلال المدة المشار اليها فسي المادة السابقة او شرع في البناء ثم تعمد عدم اتمامه في الوقت الذي تحدده الجهه المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص ان يعهد الي احد الجهات القيام بالبناء او تكملته علي حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهه حق امتياز علي المبني الذي قامت بانشلئه او استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقررة للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ( 1148 ) من القانون المدني .  
ويكون للجهه المشار اليها تأجير المبني واقتضاء اجرته الي ان تستوفي المبالغ التي انفقتها والمصروفات الادارية ويحق للمالك ان يحصل علي 20% من تلك الاجرة شهريا .

مادة 54   
لمستأجري الوحدات التي يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل في شغل الوحدات بالعقار الجديدة التي اعيد بنائها ويلتزم الماك او خلفه العام او الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومه ما لم تحل التشريعات دون ذلك . وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساوي للتعويض المنصوص عليه في المادة 49 من هذا القانون .  
ويلتزم المالك باخطار مستأجري وحدات العقار المهدوم باتمام البناء بانذار علي يد محضر ، ويرسل اليهم علي محل اقامتهم اليت يخطرون بها المالك عند الاىخلاء ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء .  
وعلي مستأجري ابداء رغبته بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول في شغل وحده في العقار المنشأ في مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اخطاره والا سقط حقه في ذلك .  
وتحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات اولويات شغل مستأجري العقار المهدوم لوحدات المبني الجديد .

**الفصل الثاني  
في شأن الآيلة للسقوط والترميم والصيانه**

مادة 55   
تسري احكام هذا الفصل علي المباني والمنشأت التي يخشي من سقوطها او سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والاموال للخطر ، كما تسري علي المنشات المشار اليها اذا كانت تحتاج إلي ترميم او صيانة لتأمين سلامتها او الحفاظ عليها في حالة جيدة وتبين القرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير التي تعتبر من اعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق الاعمال احكام هذا الفصل .  
  
مادة 56   
تتولي الجهه الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة فحص المباني والمنشأت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظ علي الارواح والاموا سواء بالهدم الكلي او الجزئي او التدعيم او الترميم او الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصص من اجله .  
ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبني مؤقتا كليا او جزئيا   
  
مادة 57   
تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي لجنة او اكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تضم اثنان من المهندسين المعماريين المقيدين بنقابة المهندسين ، تتولي دراسة التقارير المقدمة من الجهه الادارية المختصة بشئون التنظيم في شان المباني المشار اليها في المادة ( 55 ) واجراء المعاينات علي الطبيعة واصدار قرارات في شأنها علي وجه السرعة .  
ويبين القرار الذي يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشغيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التي تتبع في مزاولة اعمالها .  
  
مادة 58   
يعلن قرار اللجنة بالطريق الاداري إلي ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار واصحاب الحقوق وتعاد صوره منه إلي الجهه الادارية المختصة بشئون التنظيم ، فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او عدم الاستدلال علي محل اقامتهم او بواجهه العقار عن تسليم الاعلان ترفق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهه العقار ولوحة الاعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الاحوال .  
وتتبع الطريقة ذاتها في اعلان القرارات الخاصة بالمنشأت التي لم يستدل علي ذوي الشأن فيها .  
  
مادة 59   
لكل من ذوي الشأن ان يطعن في القرار المشار اليه بامادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقـرار ، امـام المحكمة المنصـوص عليها في المـادة ( 18 ) من هذا القانون .  
وعلي قلم كتاب المحكمة اعلان الجهه رالادارية القائمة علي شئون التنظيم وذوي الشأن في ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن وتفصل المحكمة علي وجه السرعة اما برفض الطعن او بقبوله واعادة النظر في القرار المطعون عليه ، وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلي او الجزئي او التدعيم او الترميم او الصيانة ان تحدد اجلا لتنفيذ حكمها .  
  
مادة 60   
مع عدم الاخلال بالاحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم اعمال البناء ، يجب علي ذوي اشأن ان يبادروا إلي تنفيذ قرار اللجنة النهائي او حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه .  
وللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوي الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي او حكم المحكمة بحسب الاحوال في المدة المحددة لذلك ان تقوم بتنفيذه علي نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الاداري ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوي الشأن والجهه الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي او قضي به حكم المحكمة بحسب الاحوال . ان يحصل علي اذن من القضاء المستعجل في ان يجري الاعمال المقررة دون حاجة إلي الحصول علي موافقة المالك ، وان يستوفي ما انفقه في خصما من مستحقات المالك لديه .

المادتين 61 ، 62 الغيت بقانون رقم 136 لسنة 1981 .  
  
مادة 63   
اذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة إخلاء المبني مؤقتا من شاغليها حرر محضر اداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الاداري ولشاغلي البناء الحق في العودة إلي العين بعد ترميمها دون حاجة إلي موافقة المالك ، ويتم بالطريقف الاداري في حالة امتناع المالك ، وتضاف الاجرة خلال فترة الاخلاء إلي تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ اعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهه الادارية المختصة . ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهه المذكرة وفي هذه الحالة يجوز لشاغلي العين التظلم من القرار امام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ( 18 ) من هذا القانون وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك ان يغير في معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت .  
  
مادة 64  
علي شاغلي العين الصادر قرار او حكم نهائي بهدمها ان يبادروا إلي اخلائها في المدة المحددة في الحكم او القرار فاذا امتنعوا عن الاخلاء كان للجهه الادارية المختصة لشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الاداري وعلي نفقتهم دون أي اجراءات .  
  
مادة 65   
يجوز للجهه الادارية المختصة بشئون التنظيم في احوال الخطر الداهم اخلاء الابناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الاداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطيات والتدابير في مدة لا تقل عن اسبوع الا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في اخلائه فورا كما يكون لها في حالة الضرورة القصوي هدم البناء بموجب حكم من قاضي الامور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار .

**الباب الثالث  
في شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبة علي  
العقارات المبنية**

مادة 66   
مع عدم الاخلال باحكام القانون رقم 169 لسن 1961 بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية علي العقارات المبنيه وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم 38 لسنة 1967 في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم 46 لسنة 1968 باستثناء بعض الاماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم 169 لسنة 1961 المشار اليه ، ويعفي شاغلول المساكن من اداء الضرئاب العقارية الاصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها علي خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات كما يعفي اصحاب العقارات التي انشئت قبل اول يناير سنة 1944 من ضرئاب الدفاع والامن القومي .

مادة 67   
تسري الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من اول يناير 1977 علي المساكن المنشأة او المشغولة لأول مرة بعد 18/8/1969 ، وعلي لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الاجرة وفقا لأحكام القانون .  
علي انه بالنسبة إلي المساكن المنشأة او المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفي شاغلوا المساكن من اداء الضرئاب العقارية الاصلية والاضافية اذا لم يجاوز الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، اما اذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفي شاغلوا المساكن من اداء الضرائب الاصلية دون الضرائب الاضافية .  
 **الباب الرابع  
في شأن تمليك العقارات  
  
الفصل الأول  
في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك**

مادة 68   
يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاغونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والافراد انشاء المباني بقصد تمليك كل او بعض وحداتها السكنية .  
ويحظر علي الجهات القائمة علاي منح موافقات وتراخيص الناء التصريح للشركات الهاصة والافراد باقانة مبان او اجراء منها بقصد التمليك الا في حدود عشرة في المائة ( 10% ) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوي من مستويات الاسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الاولوية في حدود هذه النسبة .  
ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بان يكتتب بـ 5% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي وذلك دون الاخلال بأية التزامات اخري يفرضها القانون رقم 107 لسنة 1976 .

مادة 69   
يجب ان يرفق بمستندات طلب الموافقة او الترخيص بالبناء بيان موقع عليه من المالك او من ينيبه يبين فيه ما اذا كان البناء كله او بعضه بقصد التمليك او التاجير ، واذا صدرت الموافقة او الترخيص بالبناء علي اساس تأجير المبني كله او بعضه وجب علي الطالب ان يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء علي اساسه وذلك دون اخلال بحق المالك في الصترف في العقار كله او بعضه وفقا للقواعد العامة .

مادة 70   
يحظر علي المرخص لهم باقامة مبان او اجزاء منهما بقصد التمليك الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع او صرف او تيسير الحصول علي مواد البناء وذلك حدود ما رخص لهم في انشائه بقصد التمليك .  
ويتولي ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلي نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، او شرائها م مواد المستوردة او من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية . وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأخير .  
ويستثني من ذلك اجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التامين الخاصة .

مادة 71   
يحظر علي كل من تعاقد علي تمليك او تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون او يتعاقد علي ذلك بعد العمل به ان يتراخي عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة او المؤجرة في المواعدي المتفق عليها او يعمد إلي تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما اعدت لخ من اغراض .

مادة 72   
تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، ونظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية إلي مستأجرها علي اساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشر سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والاوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .  
  
**الفصل الثاني  
في اتحاد ملاك العقار المقسم إلي طبقات اوشقق**

مادة 73   
اذا زادت طبقات المبني او شققه علي خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة 862 من هذا القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة او الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعدوا .  
ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا في الاتحاد حتي تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد .

المادة 74   
يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقارات وحسن ادارتها .  
ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات ووجبات اعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطبقة او الشقة او بائع العقار اذا تعددوا وبيان احوال استحقاق اجر مامور الاتحاد وقواعد تحديده . وعلي اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون ان تعدل اوضاعها بما يتفق مع احكامخ وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه في هذه المادة .  
ويسري حكم الفقرة السابقة علي المباني القائمة التي يتكون بها اتحادات ملاك العقارت والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

مادة 75   
تتولي الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون ، والاشراف علي اعمالها ويكون لها علي الاخص ما يلي :  
( أ ) قيد الاتحاد وبيان اسماء اعضائه وممثله القانوني .  
( ب ) دعوة الاتحاد إلي الاجتماع لمباشرة اعماله .  
( جـ ) تعيين مامور مؤقت للاتحاد إلي ان يتم اختياره او تعيينه وفقا لأحكام القانون المدني .  
( د ) منح المامور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخي في القيام بواجباته .  
( هـ ) فحص الشكاوي والتظلمات التي تقدم من ذوي الشان في قرارات الاتحاد او تصرفات المامور وابداء الراي للأتحاد في شأنها الباب لاعادة النظر فيها اذا اقتضي الامر ذلك .

**الباب الخامس  
في العقوبات**  
  
مادة 76   
يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد علي ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدي هاتين العوبيتن كل من يخالف احكام المواد 7/1 ، 8 ، 13/ ، 24 ، 25 من هذا القانون .  
ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ( 8/1 ) بانهـاء عند المسكن او المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون .

مادة 77   
يعاقب كل من يخالف حكم المادة 26 من هذا القانون سواء كان مؤجرا او مستأجرا او بسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويغفي من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا ابلغ او بادر بالاعتراف بالجريمة .  
وفي جميه الاحوال يجب الحكم علي المخالف بان يرد إلي صاحب الشأن ما تقاضاه علي خلاف احكام المادة المشار اليها .

مادة 78   
يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة حنيه او باحدي هاتين العقوبتين في حالة مخالفة احاك مالمواد 38، 52/1 ، 54/2 من هذا القانون .

مادة 79   
يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدي هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادتين 60/1 ، 64 من هذا القانون ، فاذا ترتب علي عدم تنفيذ المالك لقرار صـادر بالهدم الكلي او الجزئي سقوط المبني كانت العقوبة الحبس .

مادة 80   
يعاقب علي مخالفة احكام المواد 3/1 ، 69 ، 70 ، 71 بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تجاوز خمسمائة جنيه باحدي هاتين العقوبتين .  
ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة المادة 69 بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة .  
كما يحكم في حالة مخالفة احكام المادة 3/1 ، 70/1 بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالف لأحكام هاتين المادتين .

مادة 81   
يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن شهر مائة جنيه ولا تتجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقيم عمدا بأي فعل من شأنه تهديد سلامة مبني او تعريضه للسقوط او اتلافه كليا او جئيا اذا كان ذلك بقصد التوصل إلي اعتباره ايلا للسقوط .

مادة 82   
يعاقب بالحبس مة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة حنيه ولا تجاوز الفي جنيه او باحدي هاتين العقوبتين ، كل من ار مكانا او جزءا منه او باعه ، ولو بعقد غير مشهر ، او امكن آخر منه كان ذلك التاجير او البيع او التمكين علي خلاف مقتضي عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه او من نائبه او من احد شركائه او نائبهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد الصادر من ايهم .  
ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق ىالي وضع يده ، او يشرع في ذلك علي علي خلاف مقتضي العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بافضلية من القضاء المختص ، ويفترض علمهذا المتعرض بالتعاقد السابق اذا كان و\زوجا لمن تعاقد معه او من مكنه او كان من اصوله او فروعه او من اقاربه او اصهاره إلي الدرجة الرابعة .

مادة 83   
لا تخل العقوبات الوراردة في هذا القانون بأية عقوبة اشد منصوص عليها في أي قانون آخر .

مادة 84   
تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضي بها تنفيذا لأحكام هذا القانون إلي صمدوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي .

**الباب السادس  
احكام انتقالية وختامية**

مادة 85  
تستمر المحاكم في نظر الدعاوي التي اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءت السارية قبل نفاذه .

مادة 86   
يلغي القانون رقم 52 لسن 1969 واومر نائب الحكام العسكري العام رقما 4 ، 5 لسنة 1976 ورقم 5 لسنة 1977 ، كما يلغي كل حكم يخالف احكام هذا القانون .

مادة 87   
يصدر وزير الاسكان والتعمير واللوائح والقرارت اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به .

مادة 88   
ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي نشره .  
يبصـم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .  
صدر برئاسة الجمهورية في 16 رمضان 1397 30 اغسطس 1977 العمـل