قانون 136 لسنة 1981

المادة 1
فيما عدا الاسكان الفاخر , لايجوز أن تزيد الاجرة السنوية للا ماكن المرخص فى اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 7% من قيمة الارض والمبانى وعلى الاتقل المساحة المؤجرة لهذا الاغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار .ولا تسرى على هذه الاماكن أحكام المادة (13) عدا الفقرة الاخيرة منها والمادة (14) والفقرة الاولى من المادة (15) والفقرة الثانية من المادة (68) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيما لعلاقة بين المؤجر والمستأجر ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر من الوزير المختص بالإسكان .

المادة 2
تقدر قيمة الارض بالنسبة الى الاماكن المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فاذا ثبت تراخى المالك عمدا عن عداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المبانى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدر لإنهاء أعمال البناء وذلك دون الإخلال بحق المحافظة المختصة فى إستكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك . ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الارض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية على وحداته وفقا لموقع وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوع البناء .

المادة 3
تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو كثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن . (أ) ثمن المثل للارض من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الافراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة . (ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف

مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الاعمال .ويؤخذ فى الإعتبار بالتقديرات الواردة ى هذه التقارير عند تحديد الاجرة لاحكام هذا القانون . وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لايجاوز خمسة جنيهات للنسخة .

المادة 4
يتولى مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الاجرة المحددة على هذه الاسس . فاذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء وحدد فيه الاجره بصفة مبدئية , كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لاحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء وبشرط الا تجاوز الاجرة المبدئية الا بمقدار الخمس . وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الاجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار بحسب الاحوال .

المادة 5
اذا رأى المستأجر أن الاجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الاجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للاسس المنصوص عليها فى هذا القانون ، ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها . وتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين (18) (20) من القانون رقم 49 لسنة 1977 .

المادة 6
يجوز لمالك المبنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لايجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية : 1- أن تكون لاعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب . 2- أن يتم الاتفاق كتابة على

مقدار مقدم الايجار وكيفية خصمه من الاجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال . ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الاقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء . ولاتسرى حكم الفقرة الاخيرة من المادة (26) من القانون رقم 49 لسنة 1977 على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لاحكام هذه المادة . ثانيا - فى شأن تصحيح بعض أو ضاع الاماكن القديمة .

المادة 7
اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر 1977 زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية . ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة تحت يده ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض . وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الآتية : (أ) 30% عن الاماكن المنشاة قبل أول يناير سنة 1944 . (ب) 20% عن الاماكن المنشأة منذ أول يناير سنة 1944 ، وقبل 5 من نوفمبر سنة 1961 . (ج) 10% عن الاماكن المنشأن منذ 5 نوفمبر سنة 1961 ، وحتى 6 من أكتوبر سنة 1973 . (د) 5 % عن الاماكن المنشأن منذ 7 أكتوبر سنة 1973 وحتى 9 سبتمبر سنة 1977 .

المادة 8
تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الاجرة الاصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزياده ما يترتب على عدم سداد الاجرة من أثار . وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة .

المادة 9
تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى : 1- اذا كانت نصف حصيلة الزيادة

المنصوص عليها المادة (7) كافية يتم الترميم والصيانة منها .
2- اذا لم تف هذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الاحوال كما يلى : (أ) بالنسبة للمبانى المنشأن حتى 22 مارس سنة 1965 تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى . (ب) بالنسبة للمبانى المشأة بعد 22 مارس1965 وحتى 9 سبتمير سنه 1977 تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى (ج) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد 9 سبتمير سنة 1977 تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى . وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما يجوز لاى منهم الالتجاء الى قاضى الامور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل . ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة 651 من القانون المدنى . وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالاحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم 78 لسنة 1974 فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم 49 لسنة 1977 .أما الاعمال التى لاتسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى بقصد بها تحسين الاجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين . ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الاذنى المقرر قانونا لاجر الحارس وفقا للبنود أ , ب , ج من هذه المادة . وتلغى الماده (61) من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادة 13 من القانون رقم 78 لسنة 1974 وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

المادة 10
تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .وتلغى أحكام المادة (62) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون . ثالثا - فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية

المادة 11

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لاغراض السكنى والتى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من 9 سبتمبر سنة 1977 من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الابراد ولايسرى حكم الفقر تينه السابقتين على الاماكن المستعملة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات .

المادة 12
فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجية وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الاول من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كما تلغى المادة 21 من ذلك القانون .

المادة 13
يحظر على الملاك من الافراد وشركات الاشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى أقامته أو بيدأ فى انشائة من تاريخ العمل بهذا القانون مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى , يسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع سراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك , يمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات مالم يقدم صاحب الشأن يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة . ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك حتى لو كان مسجلا وبعد تأجير النسبة المقرره طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة . وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة .

المادة 14
يخصص ثلثا نسبة الى 15% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تويل الإسكان

الاقتصادى بالمحافظة .

المادة 15
تكفل الدولة دعم النشاط التعونى الإسكانى وتوفير مايلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لاحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط . كما يكون للافراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها كما يكون للراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى . وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

المادة 16
يحق لمستأجرى المدارس والا قسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما فى حالة تأجيرها لها مفروش الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالاجرة المنصوص عليها فى العقد .

المادة 17
تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد وبالنسبة للاماكن التى يستأجر غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب أخلاءها إذا ما أنتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد . وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامتة قانونا عن طريق النيابة العامة . ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه الذين كانوا بقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادر تهم البلاد نهائيا .

المادة 18
لايجوز للمؤجر أن يطلب أخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الالا حد الاسباب الاتية : (أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشات الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية . (ب) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفة بذلك بكتاب موصى

عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولاينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأجير فى سداد الاجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الاجرة المصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر . فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال . (ج) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الاصلى أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لاحكام المادة 29- من القانون 49 لسنة 1977 . (د) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى اغراض منافية للآداب العامة . ومع عدم الإخلال بالأسباب إليها لاتمتد بقوة القانون عقود إيجاد الاماكن المفروشة . وتلغى المادة (31) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك إعتبارا من تاريخ بهذا القانون .

المادة 19
فى الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة : 1- 200% للمبانى المنشأة قبل أول يناير 1944 . 2- 100% للمبانى المنشأة منذ أول يناير 1944 وقبل 5 نوفمبر 1961 3- 75 % للمبانى المنشأة منذ 5 نوفمبر 1961 وحتى 9 سبتمبر 1977 4- 50% للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد 9 سيتمبر 1977 . وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها . ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه . وتلغى المادة (23) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك اعتبارا من تاريخ بهذا القانون .

المادة 20

يحق لمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول علي 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين . وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع الثمن مخصوما منه نسبة ال50% المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمسأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال50% المشار اليها .

المادة 21
يشترط الايزيد مجموع مايقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة - ويعقد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى .

المادة 22
تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية إحتياجات العاملين الذين إنتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص , واذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدردجة الثانية بالمنبى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه . سادسا - فى شأن العقوبات والاحكام العامة والانتقالية :

المادة 23
يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون

العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لاكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا . ويعاقب بذات العقوبة الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن الزامه بأن يؤدى الى الطرف الاخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الاعمال الناقصة لحكم الفقرة الاخيرة من المادة 13 من القانون رقم 49 لسنة 1977 . ويكون ممثل الشخص الإعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لاحكام هذه المادة .

المادة 24
فيما عدا العقوبة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلامة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لاحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى .

المادة 25
يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شروط أو تعاقد يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر . رفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف باعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان مقتض . وفى جميع الاحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لاحكام تلك القوانين بأن يردها الى من أداها كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ويثبت اداء هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات .

المادة 26
لاتسرى أحكام المادة (9) من هذا القانون على الاماكن التى

تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها .

المادة 27
تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى غير التجارية ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين .

المادة 28
تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه االصناديق من أموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر .

المادة 29
ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره صدر برئاسة الجمهورية فى 26 رمضان 1401 - 27 يوليو 1981 .