

عقد إيجار

في هذا اليوم ال..... ال..... من شهر من عام ألفين
ميلادية ، تم التعاقد ما بين :

المؤجر : السيد بن تولد عام والدته والمسجل
بالمسكن خانة /٠٠/٠٠ يحمل البطاقة الشخصية رقم
{...../...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/٠٠ المتخذ موطنا مختارا لضرورات هذا
العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق
- حي - شارع - بناء - طابق
.....

المستأجر : السيد بن تولد عام والدته والمسجل
بالمسكن خانة /٠٠/٠٠ يحمل البطاقة الشخصية رقم
{...../...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/٠٠ المتخذ موطنا مختارا لضرورات هذا
العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق
- حي - شارع - بناء - طابق
.....

العقار المأجور : المقسم رقم (٠٠٠) من العقار رقم (٠٠٠٠) من منطقة
..... العقارية بدمشق ، والذي هو عبارة عن دار للسكن
مؤلفة من غرف وصوفا ومنتفعات ومزود بالماء والكهرباء
و (التدفئة المركزية ويستفيد من خدمات المصعد المركب في
البناء الذي يوجد ضمنه ... مزود بالاشتراك الهاتفي رقم
/...../ ويقع في دمشق - حي - شارع
..... - بناء - طابق

شروط الإيجار

أولا -

بموجب هذا العقد ، فقد أجر المؤجر كامل العقار المأجور ، المبينة أوصافه وماهيته ومشمولاته أعلاه ، إلى المستأجر لقاء بدل إيجار سنوي مقداره (٠٠٠٠٠٠) ليرة سورية في العام الواحد يدفع على أربعة أقساط دورية متساوية وقبل استيفاء المنفعة في موطن المؤجر (أو بموجب حوالة بريدية) عند استحقاق كل قسط وبموجب إيصالات خطية ، ويكون المستأجر ملزما بأداء الأجر طوال سريان مدة هذا العقد وسواء استفاد من المأجور أم ادعى عدم الانتفاع منه و حتى يسلمه إلى المؤجر بحالة مماثلة لما كان عليها عند إبرام هذا العقد . وإذا ترك المستأجر العقار المأجور قبل انتهاء المدة العقدية فإنه يلتزم بدفع الأجر المترتبة عن بقية مدة هذا العقد.

ثانيا -

مدة هذا العقد سنة واحدة تبدأ اعتبارا من تاريخ توقيع المتعاقدين عليه أي بتاريخ ٠٠/٠٠/٢٠٠١ ، وتنتهي حكما بتاريخ ٠٠/٠٠/٢٠٠٢ ، وإذا امتنع المستأجر عن إعادة العقار المأجور إلى المؤجر عند انتهاء تلك المدة لا يجعل هذا العقد ممددا أو مجددا بأية صورة كانت ، ويبقى من حق المؤجر ، عملا بأحكام المادة /٤/ من القانون الإيجارات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ ، استرداد حيازة العقار المأجور عن طريق إيداع هذا العقد دائرة التنفيذ بدمشق أصولا ، على اعتبار أن هذا العقد ، ووفقا لما نصت عليه المادة /٣/ من القانون الإيجارات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ ، من الاسناد التنفيذية المشمولة بأحكام المادة /٢٧٣/ من قانون أصول المحاكمات المدنية ، كما وان استمرار اشغال المستأجر للعقار المأجور إلى ما بعد انتهاء مدة هذا العقد لا يغير من طبيعته ومن كونه يبقى خاضعا لأحكام المادة /١/ من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ .

ثالثا -

أعلن المستأجر انه قد عاين العقار المأجور معاينة نافية للجهالة وتبين له انه خال من العيوب وبحالة جيدة وصالح للاستعمال وفقا لما أعد وانه مطابق للأوصاف المبينة في هذا العقد ، وتسلمه خاليا من الشواغل وعلى الحالة الحاضرة مع الأشياء الثابتة فيه وجميعها بحالة جيدة وخالية من الأعطال والنواقص والعيوب ويتعهد بالتعهد بالناية بالمأجور وملحقاته والمحافظة عليها ، ويتحمل مسؤولية ما يصيب المأجور أثناء انتفاعه به من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالا طبيعيا .

كما يحظر على المستأجر إحداث تبديل أو تغيير في العقار المأجور أو هدم أو بناء أو إزالة فتحات أو إقامة مبان أخرى أو بناء حواجز أو جدران

إلا بموافقة خطية مسبقة من المؤجر وإلا اعتبر هذا العقد مفسوخاً حكماً مع التزام المستأجر بإعادة العقار المأجور إلى ما كان عليه عند بدء التعاقد وعلى نفقته الخاصة فضلاً عن إلزامه بكافة التعويضات التي قد تترتب على ذلك، ويحق للمؤجر ، في حال امتناع المستأجر عن تنفيذ التزامه هذا ، ودون حاجة لتوجيه إنذار أو إعدار ، أن يقوم بإصلاح التخريبات الحاصلة على نفقة المستأجر ويضمن المستأجر هذه النفقات مهما بلغ مقدارها .

رابعاً - يبقى المستأجر مسؤولاً عن رسوم ونفقات الماء والكهرباء } والاشتراك الهاتفي ... } وعليه عند انتهاء العلاقة الايجارية أن يسلم المؤجر ما يشعر بتسديد تلك الرسوم والنفقات ، وان يتخذ موطناً مختاراً لإبلاغه بما قد تطالب به الدوائر الرسمية من هذه الرسوم والنفقات المتوجبة عليه خلال فترة سريان هذا العقد وترد المطالبة بها بعد تركه العقار المأجور ، كما يلتزم المستأجر عند انتهاء مدة هذا العقد أن يعيد ويسلم العقار المأجور إلى المؤجر بالحالة التي كان عليها عند بدء الإيجار ، ويكون مسؤولاً عن أي نقص أو تخريب حاصل فيه ما لم يكن ناشئاً عن الاستعمال العادي للأشياء .

خامساً - لا يجوز للمستأجر أن يتنازل أو يؤجر العقار المأجور إلى الغير كلا أو جزءاً إلا بموافقة خطية مسبقة من المؤجر.

سادساً - أعلن المستأجر أن العلاقة الايجارية موضوع هذا العقد محصورة ما بينه وبين المؤجر فقط ، ولا يدعي أي شخص من أفراد أسرته الذين قد يشغلوا المأجور معه ، أن لهم علاقة إيجار أو أي حق من الحقوق الشخصية العقارية على العقار المأجور .

سابعاً - يخضع هذا العقد ، في كل أمر لم يرد عليه نص فيه ، إلى أحكام قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ كما يخضع لأحكام المواد ٥٢٦ إلى ٥٧٦ من القانون المدني ما لم تتعارض و أحكام القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ ، وتبقى محاكم مدينة دمشق هي المختصة للنظر في أي نزاع قد ينشأ حوله أو في معرض تفسيره أو تنفيذه .

ثامناً - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل متعاقد بواحدة منهما بعد أن جرى التوقيع عليهما من قبل المتعاقدين أصولاً ، وتوثيقهما من قبل الدائرة المختصة لدى محافظة دمشق .

المؤجر

المستأجر

ملاحظة : نصت المواد ٣ و٤ من قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على :

مادة /١/

- أ- يخضع تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك أو المؤسسات التعليمية و المدارس لإرادة المتعاقدين اعتبارا من نفاذ هذا القانون .
- ب- أما العقارات المؤجرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢ و تعديلاته أو التي يجري تأجيرها بعد نفاذ هذا القانون لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا فتخضع لأحكام التمديد الحكمي و تحديد بدل الإيجار .
- ج- تحدد أجور العقارات المعينة بالفقرة ب من هذه المادة وفقا للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ الدعوى و ذلك عن سنة ميلادية .
- ١- (٥) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للسكن مضافا إليها (٢٠ %) من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار .
 - ٢- (٦) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات المأجورة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا .
 - ٣- (٧) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المأجورة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو لمهنة حرفية .
 - ٤- (٨) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس .

د- خلافا لأي اتفاق لا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقا عن مدة تزيد عن ثلاثة أشهر .

مادة /٣/

تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية (محافظة دمشق - المدن - البلدان - القرى) و البلديات على أن تتضمن هذه العقود هوية المتعاقدين و عنوانهما و توقيعهما أو من يمثلهم قانونا و مدة الإيجار و بدله و أوصاف المأجور و الغاية من التأجير و جميع الشروط المتفق عليها و يستوفى من المأجر عند التسجيل رسم مقداره (١ %) واحد بالمائة من بدل الإيجار الشهري على ألا يزيد هذا الرسم عن مدة سنة واحدة مهما كانت مدة العقد إضافة إلى الرسوم المقررة .
و يصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات الناظمة لهذا التسجيل .

مادة /٤/

آ- يعتبر عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرة (١) من المادة الأولى المسجل وفق المادة /٣/ سندا تنفيذيا من الاسناد النصوص عليها في المادة /٢٧٣/ من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٨٤/ لعام ١٩٥٣ و تعديلاته و يحق للمؤجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار عن طريق دائرة التنفيذ .