

## عقد إيجار شقة سكنية مفروشة

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 / يحمل البطاقة الشخصية رقم  
{ ..... / ..... } الصادرة عن أمين السجل المدني في  
..... بتاريخ ..... / ..... / ..... المتخذ موطننا 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 / يحمل البطاقة الشخصية رقم  
{ ..... / ..... } الصادرة عن أمين السجل المدني في  
..... بتاريخ ..... / ..... / ..... المتخذ موطننا 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 شقة سكنية  
مؤلفة من ..... غرف وصوفا ومنتفعات ومزود بالماء والكهرباء  
و..... ، يقع في دمشق - حي ..... - شارع ..... -  
بناء ..... - طابق ..... ، وهي مزودة بالأثاث والمفروشات  
المعددة في القائمة المرفقة بهذا العقد والتي حملت توقيع  
المتعاقدين إشعارا بوجود الأثاث والمفروشات موضوعها ضمن  
الشقة السكنية موضوع الإيجار و إشعارا باستلام المستأجر للبند  
المعددة في تلك القائمة جملة وتفصيلا ، وتعتبر تلك القائمة جزءا  
لا يتجزأ من هذا العقد وتسري عليها كافة بنوده وأحكامه.

شروط الإيجار

أولا -

بموجب هذا العقد ، فقد أجر المؤجر كامل العقار المأجور ، المبينة  
أوصافه وماهيته ومشمولاته أعلاه ، شاملا الأثاث والمفروشات المعدة في  
القائمة المرفقة بهذا العقد إلى المستأجر لقاء بدل إيجار سنوي مقداره  
( ٠٠٠٠٠٠ ) ليرة سورية في العام الواحد للعقار الممثل  
للشقة السكنية ، و بدل إيجار سنوي مقداره ( ٠٠٠٠٠٠ ) .....  
ليرة سورية بالنسبة للأثاث والمفروشات المعدة في القائمة المرفقة بهذا  
العقد ، وبدل الإيجار بشقيه يدفع على أربعة أقساط دورية متساوية وقبل  
استيفاء المنفعة في موطن المؤجر وبموجب إيصالات خطية } أو بموجب  
حوالة بريدية { عند استحقاق كل قسط ، ويكون المستأجر ملزما بأداء  
الأجور 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 بالأجور المترتبة عن بقية مدة العقد.

ثانيا -

مدة هذا العقد سنة واحدة تبدأ اعتبارا من تاريخ توقيع المتعاقدين  
عليه أي بتاريخ ٠٠/٠٠/ ٢٠٠١ ، و تنتهي حكما بتاريخ ٠٠/٠٠/ ٢٠٠٢ ،  
ولا يقبل هذا العقد تجديدا إلا بعقد خطي جديد يجري توثيقه لدى الدوائر  
البلدية المختصة أصولا ، 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 . وان امتناع  
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 قانون 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 قانون الإيجارات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ ، من الاسناد التنفيذية  
المشمولة بأحكام المادة /٢٧٣/ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

ثالثا -

أعلن المستأجر انه قد عاين العقار المأجور والأثاث والمفروشات  
الموجودة فيه والمشمولة بهذه العلاقة الايجارية معاينة نافية للجهالة وتبين  
له انه بجميع مشمولاته خال من العيوب وبحالة جيدة وصالح للاستعمال

وفقا لما أعد وانه مطابق للأوصاف المبينة في هذا العقد ، وتسلمه مع الأشياء الثابتة فيه ومع الأثاث والمفروشات المعدة في القائمة المرفقة بهذا العقد وجميعها بحالة جيدة وخالية من الأعطال والنواقص والعيوب ويتعهد بالعناية بالمأجور وملحقاته والمحافظة عليها ، ويتحمل مسؤولية ما يصيب العقار المأجور بجميع مشتملاته وأثناء انتفاعه به من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالا طبيعيا ، كما يلتزم باستبدال المفروشات والأثاث الذي قد يتلف نتيجة للاستعمال غير العادي بما يماثله من حيث القيمة والجودة .

كما يحظر على المستأجر إحداث تغيير أو تعديل 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 كما يلتزم بالمحافظة على الأثاث والمفروشات المسلمة إليه وبأن تبقى ضمن العقار المأجور طوال فترة سريان هذا العقد وان يثبت وجودها ضمنه كلما طلب إليه ذلك ، 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 وبنفقات 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 إلا أن المطالبة بها قد ترد 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 بما في ذلك الأثاث والمفروشات المعدة في القائمة المرفقة بهذا العقد ويكون مسؤولاً عن أي نقص أو تخريب حاصل فيها 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.

سادسا - 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 .

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

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

المؤجر

المستأجر

ملاحظة : نصت المواد ١ و٣ 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 لاحكام 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 المنفق عليها و يستوفى من المأجور 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 .