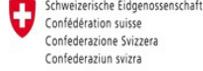


نمط الإيجار في مصر بين السياسات والتشريعات

مشروع السياسات العامة والعدالة الاجتماعية في مصر
نمط الإيجار في مصر بين السياسات والتشريعات



Embassy of Switzerland in Egypt

الباحثون حسب ترتيب الأوراق:
محمد رمضان، محمد العجاتي

منسق المشروع: شيماء الشرفاوي

طبعة أولى 2019
رقم الإيداع:

الترقيم الدولي:

هذه الأوراق نتاج أعمال مؤتمر: السياسات العامة والعدالة الاجتماعية في مصر، 15 و16 أكتوبر 2018، وتعبّر فقط عن رأي كاتبها ولا تعبّر بالضرورة عن رأي منتدى البدائل العربي للدراسات أو أي مؤسسة شريكة

جميع الحقوق محفوظة للناشر
دار المرابا للإنتاج الثقافي



تليفون: +2023961548

البريد الإلكتروني:

elmaraya@elmaraya.net

العنوان: 23 ش عبدالحالق ثروت، الطابق الثاني، شقة 17،
القاهرة، ج م ع

نمط الإيجار في مصر بين السياسات والتشريعات

محمد رمضان، محمد العجاتي

دار المرايا للإنتاج الثقافي

كيف يمكن للحكومة أن تحقق العدالة الاجتماعية في قطاع الإيجار المصري

محمد رمضان

باحث اقتصادي ومترجم

مقدمة

تشكل العلاقة بين المالك والمستأجر والأطر القانونية التي تنظمها حجر الأساس في معالجة الاختلالات في السوق العقاري المصري، خاصة في سوق الإيجار، الذي يشهد في السنوات الأخيرة ارتفاعاً كبيراً في الأسعار، في السنوات الأخيرة تزايدت أسعار الإيجار في مصر بمعدل 19.6 % سنوياً، بينما نمت متوسط الدخول الحقيقية للأفراد بواقع 5.4 % سنوياً، في المجمل تضطر معظم الأسر المصرية لدفع أكثر من 25% من دخلها الشهري للإنفاق على السكن، وذلك بحسب أرقام بحث الدخل والإنفاق.¹ تُعد القدرة علي تحمل التكاليف المشكّلة الأكبر في ظل عدم الرسمية الذي يسود قطاعات عديدة من الاقتصاد المصري وفي القلب منها قطاع السكن، ايضاً يغيب معيار مهم عن سوق الإيجار المصري وهو أمن الحيازة لأن السوق كلية غير مراقب بسبب سيادة النمط غير الرسمي في التأجير في مصر، مثلاً أغلب العقود الإيجارية لا يتم توثيقها في الشهر العقاري كما أن هناك عمليات تأجير تتم بدون اللجوء للتعاقد القانوني، رغم ذلك، يتجاهل التشريع الجديد لقانون الإيجار الموحد - من المفترض أن يدمج قانوني الإيجار القديم والجديد - في مسودته النهائية حق المواطنين الدستوري في السكن من خلال تحرير العلاقة الإيجارية؛ ما يؤدي لتسليع السكن ومن ثمّ زيادات أخرى في أسعار الإيجارات.

تحاول هذه الورقة تقديم رؤية لكيفية إصلاح العلاقة بين المالك والمستأجر عن طريق تدخل الحكومة بخطوة أولى هي التشريع ، والثانية هي كفاءة تنفيذ

التشريع واعمال الرقابة على أسعار الإيجارات، ترسم ورقة التوصية سيناريوهين للتدخل لتنظيم العلاقة: الأول هو التدخل الاقتصادي، ويرتبط بالأساس بالتوسع في الإسكان التأجيري وتوفير برامج دعم السكن التأجيري سواء من قبل الحكومة أم القطاع الخاص بدعم من الحكومة، وهو ما سوف يعمل علي معالجة التضخم الحادث في أسعار الإيجارات عن طريق زيادة عدد الوحدات المعروضة، والسيناريو الآخر يرتبط بالتغيير المطلوب في فلسفة المشرع المصري في التعامل مع قضية العلاقة بين المالك والمستأجر بشكل عام، الأخير يرتبط أكثر بسؤال كيف يمكن للأجهزة التشريعية والأجهزة التنفيذية أن تتدخل في سوق الإيجار من أجل ضمان علاقة عادلة بين المالك والمستأجر عبر تعديل مسودة القانون المقدم، والحرص علي كفاءة مراقبة الأجهزة المحلية لأسعار الإيجارات في كل منطقة .

أزمة القانون الجديد

بينما يشهد السوق العقاري المصري في العقود الأخيرة طفرة كبيرة من خلال زيادة حجم السوق، لا تولي الحكومة المصرية اهتمامًا كبيرًا بالأسر المستأجرة في مصر، فالسياسة العامة في قطاع السكن تهمش نمط التأجير لصالح التملك. وهو ما يمكن أن يفسر اهتمام الحكومات المتلاحق بعملية بناء المدن الجديدة والتوسع في عملية بيع الوحدات، حتى في ظلّ عدم قدرة ما يقرب من 54% من الأسر المصرية علي تحمل التكاليف الحالية لتملك المنزل، في معظم الأحيان لإيلاء الأهمية الأكبر للسكن المملوك للأشخاص فإن المستأجرين يكونون ضحية مرة للسوق ومرة أخرى لسياسات الحكومة الخاطئة في قطاع السكن. تسكن 14% من الأسر المصرية في الإيجار معظمها هي عقود إيجارية تتبع قانون الإيجار الجديد، لكن ما يقرب من 1.6 مليون أسرة مصرية ما زالت تسكن في مساكن تتبع قانونًا قانون الإيجار القديم.² يحاول البرلمان المصري في الوقت الحالي تمرير قانون يعمل علي دمج القانونين

القديمين فيما يمكن أن يشكل خطرًا على الأسر المستأجرة التي تتبع قانون الإيجار القديم، ويهدد القانون الجديد بارتفاع مطرد في أسعار العقارات التأجيرية، خاصة في ظل الارتباط الشرطي بين أسعار التملك والإيجار التي يفرضها السوق، لا شك أن هناك علاقة طردية بين أسعار التملك وأسعار الإيجار، وهو ما ينعكس بالسلب على العلاقة بين المالك والمستأجر، خاصة جزئية القدرة على تحمل التكاليف.³

بينما يحاول القانون الجديد ترسيخ مبدأ فعالية السوق الإيجاري وترك الأسعار تتحدد من خلال العرض والطلب فإنه يتجاهل في الوقت نفسه دور الحكومة التنظيمي المفترض بها القيام به في سوق الإيجار. أيضًا في التشريع الجديد يلاحظ غياب دور الوحدات المحلية المفترض في الرقابة على أسعار الإيجارات في كل منطقة، وهذا ما يزيد من غياب المراقبة القانونية عن سوق الإيجار في الوقت الذي تسود فيه غير الرسمية هذا القطاع، كما أن لجنة تقييم الأسعار التي نص القانون على تشكيلها في كل محافظة في المرحلة الانتقالية لتطبيق القانون والتي تمتد لعشر سنوات قد لا تكون قادرة بالفعل على القيام بمهام التقييم العادل في ظل غياب الشفافية، والمعلومات الكافية عن كل منطقة وطبيعة سكانها وأعمالهم وكل العوامل التي من المفترض أن تدخل في تحديد السعر العادل للإيجار. أيضًا لا يضمن القانون تمثيل المستأجرين في تلك اللجنة بنسبة عادلة، في انتظار اللائحة التنفيذية للقانون. التشريع الجديد لم يختلف كثيرًا عن سابقه حيث كرس المركزية في صنع القرارات المرتبطة بسياسات السكن التي من المفترض أن تأخذ طابعًا محليًا لا مركزيًا، وهذا يعود لطبيعة تغير واختلاف تلك السياسات من منطقة لأخرى ومن محافظة لأخرى طبقًا لاحتياجات كل منطقة وأزماتها. أيضًا تمت عملية صياغة القانون في ظل غياب كامل للحوار المجتمعي، خاصة مع الأسر التي سوف تتضرر من رفع القيمة الإيجارية.

الهند وتطوير العشوائيات بنظام الإيجار:

تشهد دلهي في العقود الأخيرة حركة هجرة كبيرة من الريف للمدينة والتي توسعت عشرة أضعاف مساحتها في الستينيات، وزاد عدد سكانها نحو 380 مليون نسمة، هذه الهجرة المطردة تزيد الطلب على الإيجار، خاصة الإسكان غير الرسمي والذي نما على هوامش العاصمة منذ الستينيات، وبما أن معظم المهاجرين من الريف للمدينة في الهند تحديداً هم من الفلاحين الفقراء، فإن الطلب على السكن التاجيري في مناطق الإسكان غير الرسمي قد زاد مما سبب ارتفاعاً كبيراً في أسعار الإيجار في هذه المناطق. حتى التسعينيات كان اهتمام الحكومة الهندية الأكبر في رسم السياسات العامة في قطاع الإسكان هو شق التملك، لكن ومع زيادة أعداد مناطق الإسكان غير الرسمي اضطرت الحكومة الهندية أخيراً لتوسيع النطاق الجغرافي التي تحميه بقانون العشوائيات الصادر في الخمسينيات، ورسمته بعض هذه المناطق التي نمت على أطراف المدينة، عملية تقنين الوضع تعني بالأساس وجود الحكومة كمراقب في عملية التأجير في تلك الأماكن. تعاني أجهزة الحكومة المحلية في الهند من انعدام الكفاءة بشكل كبير، مما يعوق عملية المراقبة الفعالة للسوق خاصة في ظل غياب الرسمية، عمدت الحكومة هناك لتوفير شقق في تلك العشوائيات بمساحات صغيرة جداً 25 مترًا خاصة في المناطق الأكثر فقرًا التي كانت المساكن فيها عبارة عن صفيح، شكل هذا المشروع خطوة جيدة لسد الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإيجار في الهند الذي ينمو بمعدل كبير نتيجة الهجرة الكبيرة من الريف للمدينة، تقدر أحد الدراسات أنه ما يقرب من 17 مليون وحدة مطلوبة لسد الفجوة الحالية بين العرض والطلب في الهند.⁴

ألمانيا وأمن الحيازة:

سد الفجوة بين العرض والطلب على الإيجار يعتبر استراتيجية ناجعة في الدول التي تعاني من مشاكل كبيرة في القطاع السكني كالهند، وأيضاً في الدول

المتقدمة كألمانيا، نلاحظ أن معالجة الاختلالات في قطاع الإيجار في ألمانيا تتم عبر استراتيجيات متلازمة أولها، معالجة الاختلال علي جانب العرض بضخ مزيد من الوحدات من القطاع العام، وأيضاً بتشريعات تعالج الارتفاع في أسعار الإيجار، وتقرر مبادئ مهمة مثل أمن الحيازة وربط الإيجارات بالدخول بالإضافة إلى استراتيجيات ترتبط بتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجرين⁵، وتنظيم تسويات ووضع القيم الإيجارية، تضع معظم الدول أيضاً قواعد وأطر تشريعية لتنظيم الجوانب التعاقدية والعلاقة بين المالك والمستأجرين، يمكن أن ينظر إلى هذه القواعد لتنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر باعتبارها وسيلة للحيلولة دون استغلال المالك للمستأجرين. تختلف هذه اللوائح التي تحكم العلاقات بين المالك والمستأجر باختلاف الدول حيث نجد أنها تكون أكثر صرامة نسبياً في العديد من الدول الأوروبية. فعلى سبيل المثال نلاحظ أن معالجة الاختلالات في قطاع الإيجار في ألمانيا تتم عبر استراتيجيات متلازمة أولها هو معالجة الاختلال علي جانب العرض بضخ مزيد من الوحدات من القطاع العام، وأيضاً بتشريعات تعالج الارتفاع في أسعار الإيجار وتقرر مبادئ مهمة مثل أمن الحيازة وربط الإيجارات بالدخول. إلى جانب ذلك تجدر الإشارة للدور المهم الذي تقوم به المحليات في تنظيم ومراقبة قطاع السكن ويثبت هذا كما أشرنا نجاح السياسات اللامركزية في التعامل مع قضايا السكن بشكل خاص ومدى خصوصيتها وارتباطها بالمناطق الجغرافية.⁶

تشيلي وتجربة الدعم النقدي:

أيضاً في تشيلي التي شهدت في 2014 أول البرامج الحكومية لتقديم الدعم النقدي للمستأجرين، صممت وزارة الإسكان البرنامج بعد مسح إحصائي للمستأجرين في تشيلي، ومن ثم كان البرنامج يستهدف دعم الأسر الفقيرة والمتوسطة التي يتراوح دخلها الشهري بين 360 دولار و1125 دولار. قدمت الحكومة التشيلية دعماً نقدياً للإيجارات يتراوح بين سنة و3 سنوات ويختلف

باختلاف مستوى دخل الأسرة.⁷ تمثل تشيلي حالة قريبة جدًا من الحالة المصرية حيث تتقارب نسب السكن الإيجاري في قطاع السكنى كما أنها تعاني تقريبًا المشاكل الاقتصادية نفسها سواء سيادة نمط الاقتصاد غير الرسمي على السكن الإيجاري وقله كفاءة الأجهزة الحكومية خاصة المحلية في مراقبة السوق الإيجاري. يمثل الدعم النقدي آلية جيدة لمحاربة الاحتلالات على جانبي العرض والطلب في سوق الإيجار كما أنه أيضًا يمثل فرصة كبيرة لتوسع نمط الإيجار على حساب التملك ومن ثم توجيه مدخرات القطاع العائلي لقطاعات اقتصادية أخرى غير القطاع العقاري.⁸

كيف يمكن صياغة سعر عادل للإيجار؟

يُعتبر الحق في السكن الملائم حقًا أصيلاً من حقوق الإنسان، وهذا المفهوم (السكن الملائم) الذي تتبناه الأمم المتحدة في أكثر من وثيقة دولية، منها العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الذي يُعرّف السكن الملائم بأنه السكن الذي يتمتع بالدرجة الملائمة من الخصوصية، والمساحة الكافية، والأمان الكافي، والإنارة والتهوية الكافيتين، والهيكل الأساسي الملائم، والموقع الملائم بالنسبة إلى إمكانية العمل والمرافق الأساسية وكل ذلك بتكاليف معقولة.⁹

اقتصادياً يعتبر السكن سلعة متعددة الأبعاد (multi-dimensional good) بمعنى ارتباط سعر الإيجار بعدة عوامل محددة، يجب في الأساس أن يقاس سعر إيجار المتر المربع في كل منطقة جغرافية على حدة، وتحديد هذا السعر عن طريق قياس مدى توفر الخدمات الأساسية المرتبطة بالسكن، كالمواصلات ومصادر المياه، الصرف الصحي والطاقة ... إلخ. ويعتبر القانون أكثر مراعاة لمعايير العدالة حينما يدمج كل تلك العوامل في تقييمه لسعر التأجير، مثلاً يجب أن تتضمن عملية تحديد السعر مراعاة عامل نسبة الإيجار من الدخل سواء من الدخل الشهري للأسرة ككل أم من دخل رب الأسرة،

أيضاً يُراعى المسافة الجغرافية بين العمل والمسكن، تتفاعل تلك العوامل بشكل طبيعي في السوق الإيجاري لكن ليس معني هذا أن التقييم النهائي لسعر الإيجار من قِبل المالك يكون دائماً عادلاً. ومن هنا يجب أن تتدخل الحكومة عبر البلديات وممثلي السلطات المحلية من أجل مراعاة عدالة عملية التقييم، لأن المساومة بين المالك والمستأجر في كثير من الأحيان تعتبر غير متوازنة، مع وجود مخاطر بأن يستغل المالك قوته في السوق، أو أن يسيطر المستأجرون على العقارات بغير حق (على سبيل المثال وجود عقوبات على الإيجارات غير المدفوعة). وهكذا، يمكن أن ينظر إلى هذه القواعد لتنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر باعتبارها وسيلة للتصدي لعدم التماثل عن طريق فرض استمارة موحدة للتعاقد حتى تُطبّق على جميع المستأجرين والملاك.

يتشكل تدخل الحكومة في سوق الإيجار عبر ثلاث استراتيجيات أساسية يمكن أن نلاحظها في التجارب الدولية الثلاث التي عرضناها فيما سبق:

- الأولى: التدخل للحيلولة دون استغلال أصحاب المنازل والعقارات للمستأجرين عن طريق منظومة تشريعية متكاملة تمكن المستأجرين من تحقيق المساواة في الفرصة القانونية مع أصحاب العقارات، وإذا سحبت تلك الفلسفة التشريعية على القانون الجديد فمن المفترض أن يضمن القانون الجديد تمثيلاً متساوياً للمستأجرين والمؤجرين والحكومة في لجان الحصر والتقييم. وأن يربط القيمة الإيجارية بالدخل على مستوى وطني وعلى المستويات المحلية ويحددها بنسبة لا تتجاوز 20% مثلاً من الدخل الشهري لرب الأسرة. ولتنفيذ تلك الاستراتيجية على صناع القرار أن يدمجوا الخليات بشكل أكبر في عملية تطبيق التشريع والخطوات اللاحقة التي تتطلب رقابة صارمة على أسعار الإيجارات في كل حي ومنطقة طبقاً للمعايير التي يحددها القانون نفسه.

- الثانية: التدخل في سوق الإيجار نفسه عن طريق طرح وحدات للإيجار منخفض التكلفة للأسر أو عبر تقديم الدعم النقدي للأسر

الأكثر احتياجًا عن طريق برامج تمويل من حصيللة الضريبة العقارية، وهذا يتطلب زيادة كفاءة الحكومة في جباية الضرائب العقارية نفسها. والتوسع في الإسكان التاجيري خاصة في ظل مشروع تطوير العشوائيات الذي تبناه الحكومة المصرية الآن، يجب أيضًا في السياق نفسه أن تراعي مشاريع تطوير العشوائيات متطلبات كل منطقة، يمكن الرجوع لعرض التجربة الهندية في هذا السياق.

- الثالثة: دعم المستأجرين غير القادرين خاصة في المدن الحضرية الكبيرة التي تشهد نموًا مطردًا في الإيجار بسبب ارتفاع أسعار التملك في تلك المناطق، قد يكون هذا الدعم نقدياً بمعايير منها تحديد نسب الدعم بحسب الدخل بحيث تزيد نسبة الدعم كلما قل الدخل والعكس كما في التجربة التشيلية. لكن هذا يتطلب كخطوة مسبقة رسمه سوق الإيجار المصري من أجل تحديد قيم الدعم ومن هم المستحقين له.

خاتمه وتوصيات:

يجب أن تمثل العدالة الاجتماعية محورًا مهمًا في أي تشريع لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وهو ما يستدعي من المشرع المصري أن يغير من فلسفته للتعامل مع تلك القضية، الذي ينحاز فيها بشكل واضح لأصحاب المنازل على حساب المستأجرين، يتضح هذا الانحياز من خلال مسودة القانون الجديد التي نري من خلالها كيف يتعامل المشرع مع المستأجرين (خاصة الإيجار القديم) بوصفهم محتلين للمباني، وأنه يجب حلّ تلك الإشكالية بدون توفير بدائل حقيقة لما يقرب من 1.6 مليون أسرة تستفيد من هذا النمط التأجيري. عليه فيجب على صانع القرار أن يدمج العوامل المحددة لسعر الإيجار مع ربط سعر الإيجار العادل بالدخل، وأيضًا يجب على الحكومة التوسع في نمط الإسكان التأجيري وطرح مزيد من الوحدات في سوق الإيجار بأسعار منخفضة مما قد يساهم في كبح التضخم الحادث في أسعار الإيجارات. يمكن أيضًا أن تتوجه الحكومة ببرامج دعم لغير القادرين على التأجير عن طريق تمويل جزء من الإيجار الشهري لمن تقل دخولهم الشهرية عن حد معين، كما أسلفنا في تجربة تشيلي والدعم النقدي. أيضًا على الحكومة أن تشرك المستأجرين في لجان الحصر والتقييم، وأن ينص القانون على أن يكون هناك ممثل للمستأجرين في تلك اللجان بحيث يضمن توزيع متوازن للقوى بين الملاك والمستأجرين والحكومة.

الخلاصة أن على الحكومة إعادة النظر بشكل عام في نمط الإيجار بوصفه أحد الأنماط التي قد يشجع التوسع فيه على توجيه الأوعية الادخارية للمصريين بعيدًا عن تملك العقارات، الذي أصبح مع الوقت مخزن القيمة الوحيد لمدخرات المصريين، مما يساهم على المدى الطويل في تعميق أزمة الاقتصاد المصري الهيكلية.

الهوامش:

1. - القدرة على تحمل تكاليف السكن، مؤشر الحرمان العمراني في مصر، مؤسسة 01 طوية، 463MqQ/lg.oog://sptth
2. - أحوال الايجار في مصر 7102، مؤسسة 01 طوية، s6byLx2/yl.tib://sptth
3. Ashley Cunter, Ruth Massey , Renting shakes , Tenancy in the informal housing of gating province, south Africa , <https://bit.ly/2Ne0TSp>
4. Manish Gupta, Ruchita Gupta, Demand for rental housing: Evidence from slum settlements in Delhi,
5. Feargus O'Sullivan, The Berlin Borough Buying Out Private Landlords report, city lab website, <https://bit.ly/2gUI9ZN>
6. Feargus O'Sullivan, Berlin Just Showed the World How to Keep Housing Affordable, report , published on the link : <https://bit.ly/2JszNK2>
7. Lauren M. Ross, Danilo Pelletirere , Chile's New Rental Housing Subsidy and Its Relevance to U.S. Housing Choice Voucher Program Reform , <https://bit.ly/2P0EaL6>
8. Lauren M. Ross, Danilo Pelletirere, Ibid.
9. - العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية eypdBL2/yl.tib://sptth

حول قانون الإيجار القديم بين المشروع المقترح واقتراح تشريعي بديل

محمد العجاتي

باحث ومدير منتدى البدائل العربي للدراسات

وفقًا لتعداد مصر عام 2017 فإن 3.3 مليون أسرة في مصر تعيش في منازل مؤجرة، بينما تمتلك بقية الأسر في مصر مسكنها، أي بواقع 14 % إيجارًا في مقابل 86 % أسرة تمتلك مسكنًا. وتتوزع الأسر التي تؤجر مسكنًا على 4 أنماط للإيجار في مصر تبعًا للقوانين التي تنظم الإيجار، أو الممارسات غير الرسمية للإيجار وفقًا للجدول التالي¹⁰:

نمط الحيازة	عدد الأسر	النسبة المئوية %
الإيجار القديم	1.6 مليون أسرة	6.9 %
الإيجار الجديد	1.5 مليون أسرة	6.4 %
الميزة العينية	141 ألف أسرة	0.6 %
الإيجار المفروش	23.5 ألف أسرة	0.1 %
المجموع	3.3 مليون أسرة	14 %

إذا راجعنا متوسط حجم الأسرة في مصر وهو 2.4 في الحضر¹¹ الذي يوجد به معظم الإيجار القديم، فنحن نتحدث عن مصلحة نحو 1.6 مليون أسرة، أي نتحدث عن مصير نحو 6 ملايين و750 ألف مواطن، وطبقًا لتعداد السكان في نفس الفترة يُمثّل هؤلاء 7% من سكان مصر، وهو ما يستوجب

مراعاة التكلفة الاجتماعية لأي تشريع يمس أوضاع هذه الكتلة. إلا أن مشروع القانون المقدم هو أشبه بتصفية حسابات مع المستأجرين، وينحاز بالكامل للملاك، فالحلل المطروحة من الملاك كانت تتضمن إما لجأاً لتحديد القيمة الإيجارية، أو زيادة تدريجية على مدى عدد من السنوات للوصول إلى قيمة إيجاربه عادلة، أو تحرير العقود. ونجد أن ما فعله المشروع هو جمع المقترحات الثلاثة في آن واحد، فيقترح المشروع عمل اللجنة، ثم زيادة تدريجية إضافة للزيادات السنوية، ثم تحرير العقود بعد عشر سنوات. ورغم أنه بهذه الطريقة قد عوّض المالك مالياً إلا أنه عاد وحمل المستأجر كافة التكاليف المتعلقة بالعقار، بما في ذلك أجور العاملين، وهو أمر غريب، حيث إن المالك هو من يحدد العاملين ورواتبهم، كما أنهم يكونون أصحاب ولاء له، وهو ما يتعارض - بالضرورة - مع تحميل المالك لكل هذه الأعباء.

ولم يكتفِ القانون بذلك، بل جعل أي خطأ من جانب المستأجر يؤدي إلى فسخ التعاقد، بينما في المقابل لا نجد أي التزامات على المالك، وبالطبع هذه الذهنية لواضع المشروع لا يمكن أن تأخذ بعين الاعتبار الفئات غير القادرة مثل أصحاب المعاشات أو المرأة المعيلة، وكل ما تمكّن منه في هذا الشأن، هو فقط طرح فكرة حول الصندوق لإعانة غير القادرين الذي سيدخلنا في مشكلات ومنازعات ويروقراطية قد تؤدي إلى تشريد الملايين من المصريين. ومن العجيب أن يصدر مثل هذا التشريع الذي يُجرّر العلاقة الإيجارية، بينما منذ نحو 10 سنوات وتحديداً منذ الأزمة الاقتصادية في 2008 قد بدأ تدخل الدول في مثل هذه القطاعات الخدمية، حيث أثبتت الأزمة أن السوق ليست وحدها كفيلة بضبط العلاقات في مثل هذه المسألة، بينما يقع على الدولة دور كبير لضبطها.

وفي هذا الإطار فإن قانوناً جديداً يجب أن يتوخى تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين بشكل أكثر مرونة من حيث التعامل مع التغييرات الاقتصادية والاجتماعية الحالية، والتي تختلف اختلافاً جذرياً عن

السياق الذي وضع فيه القانون المعمول به حاليًا، من شأن هذه التعديلات أن تتضمن:

1. النص على آليات واضحة فيما يتعلق بحقوق المستأجرين، مثل النص على أهمية أن تتضمن عقود الإيجار المبرمة تحديد قيمة الإيجار بصورة محددة، بالإضافة إلى تحديد النسبة السنوية لزيادة القيمة الإيجارية.
2. وفيما يتعلق بحقوق الملاك، يجب أن ينص القانون على ضمانات واضحة لحقوق الملاك المالية، وحقوق الحفاظ على وحداتهم السكنية، كأن ينص القانون على فرض عقوبات مالية على المستأجرين في حالة الامتناع عن دفع الإيجار أكثر من 6 شهور على سبيل المثال.
3. الحفاظ على العقار وحالته.
4. يتضمن آليات إخلاء لصالح المالك مقابل آلية تعويض للمستأجر. ويشمل آليات للحفاظ على العقار والدفع نحو فتح الوحدات المغلقة.
5. يجب أن ينص القانون على آليات واضحة لتحديد القيم الإيجارية، بحيث لا تتعارض مع مبادئ الحق في السكن اللائق، وهي قدرة المستأجر على تحمل التكاليف، وبحيث يتم مراعاة تغييرات السياق الاجتماعي والاقتصادي، على سبيل المثال، تحديد حد أدنى وحد أقصى للقيمة الإيجارية طبقًا لمستويات الوحدة وتاريخ إنشائها.
6. يجب أن ينص القانون أيضًا على آلية واضحة لمراقبة سوق الإيجارات، فمثلًا في السويد، نجد أن قطاع الإيجار في الإسكان الاجتماعي يتم الرقابة عليه من قبل الحكومات المحلية²¹.
7. أن يتم اعتبار الحد الأدنى للإيجارات في أقل شرائحه هو ثلث الحد الأدنى للأجور في مصر (1200 جم)، والحد الأقصى في أعلى شرائحه هو ثلث الحد الأقصى للأجور في مصر (35 ضعف الحد الأدنى)، ويتم التدرج بينهما طبقًا للمستوى (بمعايير الضريبة العقارية) وسنة الإيجار، بما تعكسه السنة من قيمة إيجاره وطبيعة المستأجر. وتظل القيمة بين

الحد الأدنى والأقصى محل تفاوض بناء على المساحات، وحالة العقار، وباقي العوامل.

وعليه، بعد الاطلاع على الدستور وعلى القانون المدني بشأن سريان أحكام القانون المدني «قانون رقم 4 لسنة 1996 وعلى قانون رقم 49 لسنة 77 في شأن تأجير الأماكن وبيعها، وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وعلى القانون رقم 136 لسنة 81 في شأن الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وبيعها وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وعلى القانون رقم 9 لسنة 97 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من قانون لسنة 77 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

مادة (1) يُطبق هذا القانون على كل الوحدات المؤجرة في مصر.

مادة (2) تُستثنى الوحدات المؤجرة بعد صدور القانون رقم 4 لسنة 1996 من أحكام الباب الأول.

مادة (3) تختص المحاكم الجزئية وفقاً للنطاق المكاني بالنظر في الدعاوى والمنازعات الخاصة بهذا القانون، إلى جانب ذلك هناك دوائر الإيجار التابعة لمحكمة النقض والتي تختص بالنظر الطعون المتعلقة بهذا الشأن.

الباب الأول: تسوية القيم الإيجارية للعقارات المستأجرة ما قبل قانون رقم (4) لسنة 1996:

مادة 1	يتم تصنيف العقارات التي تقع بها عقود الإيجار القديم (ما قبل قانون 4 لسنة 1996) إلى ثلاثة مستويات طبقاً للمعايير المطبقة في قانون الضريبة العقارية، وتُطبق الزيادة بالنسبة المقررة في جدول الزيادة الإيجارية في المادة 26، على كل وحدة بناء على المستوى الذي ستقع به وسنة عقد الإيجار القديم، بما لا يقل عن الحد الأدنى المقرر لنفس الفئة في جدول الحد الأدنى في نفس المادة، وألا يتجاوز الحد الأقصى المنصوص عليه في جدول الحد الأقصى عند التطبيق المنصوص عليه في ذات المادة.
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

مادة 2	تُعامل الأماكن التجارية والحكومية في كل مستوى معاملة الفئة من 86 إلى 96 عبر احتساب الحد الأدنى والأقصى بضعف المقرر لهذه المستويات في الفئة من 86 إلى 96.
مادة 3	لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة أي من الطرفين، في حالة المستأجر يمتد للورثة مجتمعين، ولا يحق لأحدهما التنازل للآخر عن حقه.
مادة 4	يحق للمستأجر نقل عقد الإيجار للغير بعد موافقة المالك الذي يتحصل على ثلث قيمة نقل العقد.
مادة 5	للمالك حق البيع على أن يقوم بإخطار المستأجر قبلها بأربعة شهور، ويحصل المستأجر على ثلث قيمة البيع، وللمستأجر الأولوية في الشراء بنفس السعر المعروض على المالك.
مادة 6	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدة من الباطن إلا تأجيراً شاملاً الأساس (مفروشاً).
مادة 7	في حالة الإيجار المفروش يحصل المالك على ثلث القيمة الإيجارية، بحيث لا تقل عن ضعف القيمة الإيجارية الأصلية للشقة.

الباب الثاني: العقود:	
مادة 8	يُجرّر المالك والمستأجر عقوداً جديدة بناء على القيمة الإيجارية الجديدة بما لا يتعارض مع نصوص هذا القانون، أو القوانين المعمول بها في جمهورية مصر العربية، ويحدد به نسبة الزيادة السنوية التي لا تقل عن 2% من متوسط قيمة الفوائد على الودائع في البنوك التي يعلنها البنك المركزي في العام السابق ولا تزيد عنه بأكثر من 2%.
	وفي حالة العقارات التابعة لنظام ما قبل صدور القانون 4 لعام 1996 يُشار للعقد القديم في مقدمة العقد كملحق يضاف للعقد الجديد؛ لتطبق عليه أحكام الباب الأول. وفي حال عدم إثباته يحق للمستأجر إثبات العقد القديم في المحكمة إذا نشب أي نزاع بخصوص الوحدة.
مادة 9	لا يجوز توحيد قيمة الإيجار في نفس العقار إلا في حالة تساوي مساحات كافة الوحدات، وتناسب القيمة الإيجارية للوحدات مع مساحاتها المختلفة.
مادة 10	عند حدوث أي إخلال في بنود العقد من جانب الساكن تحكم المحكمة بفسخ العقد.
مادة 11	يُعاقب بالحبس من 3 سنوات على 5 سنوات، كل مستأجر قام بالاستيلاء على الوحدة بشكل أو بآخر، وغرامة مالية تتراوح ما بين 6 إلى 12 شهراً من الحد الأقصى للقيمة الإيجارية وفقاً لتقييم مستوى الوحدة.
مادة 12	عند حدوث أي إخلال من جانب المالك وفي حالة شهادة أكثر من نصف المستأجرين، يتحمل المالك أي أضرار ناتجة عن الإهمال، وللمحكمة تقدير تعويض مناسب للسكان لا يتجاوز قيمة شهر من إجمالي إيجار العقار، ويخصم من القيمة الإيجارية.

الباب الثالث: حال العقار وإدارته:

مادة 13	يتحمل السكان تكاليف الصيانة بنسبة 75% والمالك بنسبة 25%، ويسدد المالك حصص الوحدات السكنية التي يشغلها والخالية (غير المؤجرة أو غير المملوكة لشخص آخر).
مادة 14	تُحتسب قيمة الوحدات المؤجرة لأماكن حكومية أو لأغراض تجارية بقيمة وحدتين سكنيتين في العقار.
مادة 15	يتحمل المستأجرون الاستهلاك بناء على عدد الغرف، ويسدد المالك حصص الوحدات التي يشغلها والخالية (غير المؤجرة أو غير المملوكة لشخص آخر).
مادة ١٦	تحتسب كل غرف الأماكن الحكومية والتجارية بقيمة ثلاث غرف في العقار.
مادة 17	يحمل المالك أجور العاملين، ويمكنه تحميل جزء على السكان بما لا يتجاوز 10% من القيمة الإيجارية مع إثبات وجود فعلي لهذا الموظف من خلال التأمينات الاجتماعية.
مادة 18	يُعامل المستأجر بنظام الإيجار المفروش فيما يخص الصيانة والاستهلاك معاملة الأماكن الحكومية والتجارية.
مادة 19	في حال قيام المالك بأي أعمال من شأنها الإضرار بحالة العقار بناء على تقرير من لجنة، يُطبق عليه نص المادة 13 وإذا كانت هذه الأعمال تمثل خطراً على حياة السكان، يُعاقب بالحبس من عام إلى 3 سنوات، وللقاضي أن يحكم بتعويض للسكان يُخصم من القيمة الإيجارية، على ألا يتجاوز الستة شهور.

مادة 20	في حال قيام أحد المستأجرين بأي أعمال من شأنها الإضرار بحال العقار يكون عليه إصلاحها أو تحمل قيمة إصلاحها بناء على تقرير لجنة متابعة العقارات والإيجارات، وإذا كانت هذه الأعمال تمثل خطراً على حياة الساكنين، يُعاقب بالحبس من عام إلى ثلاث سنوات، وللقاضي أن يحكم بتعويض للسكان يخصم من القيمة الإيجارية على ألا يتجاوز الستة شهور.
مادة 21	تُشكل تبعاً لكل حي لجنة متابعة العقارات والإيجارات، وتُشكل من 9 أفراد (3 من الملاك في الحي و3 من المستأجرين و2 متخصصين من العاملين بالحي) ويترأسها رئيس الحي، على أن يتم اختيار ممثلي الملاك والمستأجرين بناء على أكثر ثلاثة متقدمين للحي بتوكيلات من الفئة التي يمثلونها من نفس الحي.
مادة 22	تدخل ضمن مهام اللجنة متابعة حالة العقارات الواقعة في الحي، وتقديم توصيات في حال وجود أي مشكلات بخصوص صيانتها، وفي حالة عدم استيفاء هذه الأعمال خلال 6 أشهر يحق للمالك طلب مهلة ماثلة، وفي حالة عدم إنجازها يتم توقيع غرامة من جانب الحي بقيمة تقديرية للأعمال المطلوبة، ويتحملها المالك بنسبة 10% والمستأجرون بنسبة 90% من قيمة الغرامة على أن تُحدد المهلة لفترة أخرى، ويسدد المالك حصص الوحدات التي يشغلها والخالية (غير المؤجرة أو غير المملوكة لشخص آخر).
مادة 23	يعتبر عمل أعضاء اللجنة تطوعياً، ويخضعون عند ممارستهم لأعمالهم لقواعد الشفافية ومكافحة الفساد التي تُطبق على الموظف العام.
مادة 24	تتحرك اللجنة بناء على بلاغات مقدمة لإدارة الشكاوى بالحي من أيّ من سكان الحي في كل ما يتعلق بالمواد الخاصة بالباب الثالث، والذي يحيلها خلال 48 ساعة للجنة، فيما بلاغ عادي على اللجنة متابعته خلال شهر، أو بلاغ عاجل تتحرك اللجنة بخصوصه خلال أسبوع أو أسرع إذا استدعى الأمر وورد ذلك في خطاب الإحالة من الحي للجنة.

المادة (26) جداول التسوية:

أ- الزيادة الإيجارية:

مستوى / فئة	ما قبل 70	من 70 إلى 85	من 86 إلى 96
أ	9*	8*	7*
ب	6*	5*	4*
ج	3*	2*	1.5*

ب- جدول لحد الأدنى:

مستوى / فئة	ما قبل 70	من 70 إلى 85	من 86 إلى 96
أ	1600	2400	3600
ب	800	1200	1800
ج	400	600	900

ج- جدول الحد الأقصى عند التطبيق:

مستوى / فئة	ما قبل 70	من 70 إلى 85	من 86 إلى 96
أ	4667	7000	14000
ب	1750	2333	2800
ج	1556	2000	3500

الهوامش:

1. مصدر البيانات: تعداد مصر 2017، موقع الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء،
<https://goo.gl/v8Xgy7>
2. مصدر البيانات: تعداد مصر 2017، موقع الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء،
<https://goo.gl/v8Xgy7>
3. شيماء الشرقاوي، قطاع السكن: قانون الإيجار المصري: تجارب وتوصيات، مارس 2016، منتدى البدائل العربي للدراسات والمعهد السويدي بالإسكندرية.

