

تمديد الإيجارات السكنية القديمة لـ 10 سنوات من المستفيد؟!



الأربعاء 2 يوليو 2025 08:30 م

في إطار الجدل الدائر حول قانون الإيجار القديم في مصر، قرر برلمان الانقلاب المصري مؤخراً بحث تمديد الفترة الانتقالية لعقود الإيجارات السكنية القديمة من 7 إلى 10 سنوات، جاء هذا القرار وسط مطالبات بضرورة تحقيق التوازن بين حقوق الملاك والمستأجرين، خاصة الفئات الأولى بالرعاية التي تعتمد على هذه العقود في تأمين سكنها

تفاصيل مشروع القانون الجديد

ينص مشروع القانون الجديد على رفع القيمة الإيجارية للوحدات السكنية القديمة إلى 20 ضعف القيمة الحالية في المناطق المتميزة، بحد أدنى 1000 جنيه شهرياً، و10 أضعاف في المناطق المتوسطة والاقتصادية، بحد أدنى 400 و250 جنيه على التوالي كما يتضمن القانون زيادة سنوية بنسبة 15% على القيمة الإيجارية، وتمتد مدة عقود الإيجار الجديدة إلى 10 سنوات بدلاً من 7 سنوات، مع إمكانية زيادة مدة تحرير العقود لغير السكن من 5 إلى 7 سنوات

المدد القانونية وتنظيم تصنيف المناطق

بحسب النائب محمد عطية الفيومي رئيس لجنة الإسكان ببرلمان الانقلاب، فإن مشروع القانون سيتم فيه تحرير العلاقة الإيجارية بعد 7 سنوات للوحدات السكنية، و 5 سنوات للوحدات غير السكنية. كما يراعي القانون الجديد تصنيف المناطق الجغرافية إلى حي مميز، متوسط، وشعبي، ومن ثم تُحدد قيمة الإيجار الأدنى خلال تلك الفترة: 1000 جنيه في الأحياء المميزة 400 جنيه في الأحياء المتوسطة 250 جنيه في الأحياء الشعبية الهدف: تحسين عائدات الملاك تدريجياً، ضمن ضوابط اجتماعية خلال مرحلة انتقالية مدتها سبع سنوات على الأقل، رغم أن بعض الأطراف تدعو للتمديد حتى 10 سنوات.

الزيادات السنوية وإخلاء الوحدات

تشمل التعديلات زيادة سنوية ثابتة بنسبة 15% أثناء المرحلة الانتقالية سواء للوحدات السكنية أو غير السكنية، وبالنسبة للوحدات المستخدمة لأغراض تجارية أو إدارية -أي غير السكنية- يتم تطبيق هذه الزيادة على مدى خمس سنوات، اعتباراً من 7 مارس 2022، وتصل الزيادة الرابعة في مارس 2025، على أن يتم إخلاء هذه الوحدات بشكل نهائي في 8 مارس 2027، ما لم يعاد التفاوض وتعديل العقد بين الطرفين، ولضمان انتهاء السنوات الانتقالية، يكفي القانون بإعفاء بسيط من الإخلاء فقط إذا تم الاتفاق على تمديد العقد.

الجدل حول توفير السكن البديل

أثار القانون جدلاً واسعاً بشأن توفير بدائل سكنية للمستأجرين بعد انتهاء الفترة الانتقالية، حيث طالبت عدة نواب الحكومة بتوضيح الأماكن المتاحة في المحافظات لبناء مساكن بديلة، خاصة أن وزيرة التنمية المحلية بحكومة الانقلاب منال عوض ذكرت أن هناك أراضٍ مستردة وأخرى تحت ولاية وزارة الأوقاف والإصلاح الزراعي يمكن البناء عليها، لكن النواب انتقدوا غموض هذه التصريحات وافتقارها لبيانات دقيقة تضمن عدم طرد المستأجرين من مساكنهم خلال جلسات مجلس النواب، أشار النائب طارق حسانين إلى أن الملاك تعرضوا لظلم تاريخي منذ الستينيات، وأن توافر عدد كافٍ من الوحدات السكنية حالياً يتيح تطبيق القانون الجديد بضمان العدالة للطرفين

الفروق بين القانون القديم والجديد

يُذكر أن عقود الإيجار القديم في مصر غالباً ما كانت عقوداً غير محددة المدة، تمنح المستأجر حق الإقامة مدى الحياة، مع إمكانية توريث هذا الحق.

أما القانون الجديد فيفرض مدة محددة لعقود الإيجار (10 سنوات) مع زيادة كبيرة في القيمة الإيجارية، كما يتيح القانون للمالك حقوقاً أكبر في استرداد الوحدة في حالات محددة مثل عدم سداد الإيجار أو تغيير النشاط، ويهدف القانون إلى إنهاء حالة الجمود التي استمرت لعقود بسبب تثبيت الإيجارات بأسعار منخفضة.

من المتوقع أن يبدأ تطبيق القانون الجديد فور نشره في الجريدة الرسمية، مع بدء كل محافظة في حصر وتصنيف الوحدات السكنية إلى متميزة ومتوسطة واقتصادية.

ويواجه القانون تحديات كبيرة تتعلق بضمان حقوق المستأجرين خاصة غير القادرين منهم، وتأمين سكن بديل مناسب لهم.

كما أن تطبيق الزيادات الإيجارية الكبيرة قد يفاقم الأعباء على الأسر ذات الدخل المحدود، مما يستلزم مراقبة دقيقة من الحكومة لضمان العدالة الاجتماعية والاستقرار السكني.