الوقائع المصرية العدد ٦١فى ١٤ مارس سنة ١٩٧٨

وزارة الاسكان

قرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر

(وفقا لاخر تعديل صادر في ٢من مايو سنة ٢٠٠٢)

وزير الإسكان والتعمير

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلى؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات التخطيط الإقليمى؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة؛

قــرر:

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المرفقة بهذا القرار.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره، تحريرا فى ٢١ صفر سنة ١٣٩٨ (٣٠ يناير سنة ١٩٧٨).

اللائحة التنفيذية

لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر

الباب الأول

المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة

مادة (١)

حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة (٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه هى:

(١) الكوارث الطبيعية.

(٢) الحروب.

(٣) انهيارات المبانى.

(٤) الحرائق.

(٥) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة.

(٦) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح أو الإخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص.

مادة (٢)

تصدر تصاريح الإشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة، إما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى.

ويراعى فى إصدار تصاريح الإشغال المؤقت حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الأجرة القانونية للمسكن الذى يصرح بإشغاله.

ولا تصدر هذه التصاريح إلا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام.

وتخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء.

مادة (٣)

يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه فى الحالات الآتية:

أولا: بعد موقع العمل الأصلى لكل من المستأجرين راغبى التبادل عن محل إقامته على نحو يترتب عليه إذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات.

ثانيا: مقتضيات الحالة الصحية لأى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما إذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية.

ولا تثبت هذه الحالة إلا بتقرار قاطع من اثنين من الأطباء المتخصصين يتضمن بيانا تفصيليا بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير لمسكنه بسببها.

ثالثا: تغير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين فى التبادل أو لأحدهما مل تغيير حجم الأسرة بما يترتب عليه من ضيق أو اتساع فى المسكن الذى تشغله.

ويكون التبادل فى الحالة المبينة فى أولا وفيما بين مدن كل إقليم من الأقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧.

ويكون التبادل فى الحالتين المذكورتين فى ثانيا وثالثا فى عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التى تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون المشار إليه سواء فى عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلد الواحد.

مادة (٤)

يشترط فى جميع الأحوال لإجراء التبادل وفاء كل من المستأجرين الراغبين فى التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل البدء فى إجراءات التبادل.

وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة فى البند (ثانيا) من المادة (٣) يشترط أن يكون قد انقضى على إقامة كل من المستأجرين فى مسكنه سنة كاملة على الأقل سابقة على البدء فى تلك الإجراءات.

ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين كل منهما للآخر فى جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار فى مواجهة الملاك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

مادة (٥)

يحرر المستأجران راغبا التبادل (٥) نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة، ويخطر المستأجران كلا من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهما ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلى كل من الملاك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه فى طلباتهم، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل.

مادة (٦)

يتنازل كل من المستأجرين راغبى التبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل ويخطر كل منهما الملاك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من الملاك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد إيجار محرر منه للمستأجر الذى تم التنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل.

مادة (٧)

فى حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض الملاك أو كلهم صراحة أو ضمنا لإجرائه - يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل طبقا لأحكام المادة السابقة.

الباب الثانى

المساكن التى يتراخى ملاكها عمدا عن إعدادها للاستغلال (ملغاه)

مادة (٨)

ملغاه.(١)

مادة (٩)

ملغاه.(١)

مادة (١٠)

ملغاه.(١)

مادة(١١)

ملغاه.(١)

مادة (١٢)

ملغاه.(١)

الباب الثالث

مواد البناء للمبانى من المستوى الفاخر

مادة (١٣)

على الجهات التى تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر - أن تبيع هذه المواد إلى المرخص لهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد على أساس سعر البيع العالمى مضافا اليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع.

الباب الرابع

تقدير وتحديد الأجرة

مادة (١٤)

تقدم البيانات التى يجب على طالب البناء إرفاقها بطلب الترخيص، والمشار اليها فى المادتين (١٠)، (٦٩) من القانون المشار اليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة.

مادة (١٥)

يكون إخطار الملاك أو المستأجرين للجنة تحديد الأجرة بالتطبيق لأحكام المادة (١٣) من القانون المشار اليه، بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بطريق الايداع فى سكرتيرية اللجنة مقابل إيصال.

ويجب أن يرفق المالك بالإخطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبانى، والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال، وعقد المقاولة، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور، وكذا بيان بأسماء مستأجرى الوحدات التى يشملها العقار فى تاريخ تقديم الإخطار.

وعلى المالك أن يخطر اللجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أولا بأول بأى تغيير يطرأ على أسماء المستأجرين واسم أى مستأجر لأية وحدة أخرى بعد تقديم الإخطار، وذلك حتى تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة.

مادة (١٦)

يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة طبقا للمادة (١٢) من القانون المشار اليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعيا وندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها.

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها القانون المشار اليه وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى.

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد.

مادة (١٧)

تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتى لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، فإذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ إجراء هذه المعاينة.

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها.

مادة (١٨)

تدون إجراءات اللجنة ومناقشاتها فى محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها وسكرتيرها.

مادة (١٩)

يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها.

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعها والغرض من استعمالها، وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقا للقانون من الضرائب العقارية والرسوم.

مادة (٢٠)

يحرر قرار اللجنة تحديد الأجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويبلغ رئيس اللجنة إلى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بصورة من قراراتها بتحديد الأجرة وتعلق صورة هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

ولكل ذى مصلحة الاطلاع فى مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التى قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق.

مادة (٢١)

ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو إضافات فى المشتملات أو الأجرة كما يثبت فى هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها إن وجدت.

مادة (٢٢)

يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٧٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد 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 الأعمال.

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة فى تحديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقارير المذكورة.

الباب الخامس

إيجار الأماكن المفروشة

مادة (٢٣)

تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية الكائن فى دائرتها العقار بتلقى إخطارات قيد الأماكن المفروشة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحى فى المحافظات والمدن المقسمة إلى أحياء.

ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الإيجار المفروش طبقا لأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) من القانون المشار إليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن ذلك فى لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية.

وعلى مؤجرى الأماكن المفروشة أن يبادروا إلى طلب قيد عقود الإيجار المفروش لدى هذه الوحدة خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بهذا القرار أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب.

مادة (٢٤)

يقدم طلب القيد على النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب أن يتضمن إقرارا بأن التأجير مطابق لأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) من القانون على مسئولية الطالب الشخصية.

مادة (٢٥)

تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها فى سجلات يتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل إقامته ومدة الإيجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الأجرة ويختم العقد الذى يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد إثبات رقم وتاريخ قيده.

مادة (٢٦)

تتولى الوحدة المحلية المختصة إخطار مصلحة الضرائب فى الأسبوع الأول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات فى السجل المشار إليه فى المادة السابقة خلال الشهر السابق.

الباب السادس

هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائه

مادة (٢٧)

تتبع أحكام المواد (٨ - ١٢) من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع فى البناء، أو تعمد عدم إتمام البناء الجديد فى الوقت المحدد لذلك: فى حالة تكليف المحافظ المختص إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك طبقا للأحكام المنصوص عليها فى المادة (٥٣) من القانون المشار إليه.

مادة(٢٨)

على المالك فضلا عن إخطار المستأجرين لوحدات العقار المهدوم طبقا لأحكام المادة (٥٤) من القانون المشار اليه أن يخطر مديرية الإسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس المحلى المختص باتمام إعادة البناء بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويصدر رئيس المجلس المحلى المختص قرارا بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من تختاره المجلس المحلى من أعضائه وعضوية أربعة منهم للنظر فى إبرام عقود شغل الأماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم فى ذلك طبقا للمادة (٥٤) من القانون المذكور.

ويتم شغل وحدات العقار الجديد بهؤلاء المستأجرين على أساس الأسبقية فى إبرام عقود إيجار وحدات العقار المهدومة المماثلة للوحدات الجديدة، وذلك إذا تم إعداد الوحدات الجديدة على دفعات - وتكون الأولوية فى شغل الوحدات الجديدة إذا تم إعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجرى الوحدات المهدومة، فإن تعذر الاتفاق تجرى قرعة بين كل من مجموعة مستأجرى المحال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية.

وفى جميع الأحوال تحرر عقود الإيجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت فى محضر أعمالها ما تتخذه من إجراءات وما يصدر عنها من قرارات فى هذا الشأن.

الباب السابع

المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة (٢٩)

يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة (٥٥) من القانون المشار إليه الأعمال الآتية:

(١) تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

(٢) ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.

(٣) تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

(٤) تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

(٥) إصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

(٦) إصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.

(٧) استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

(٨) إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

(٩) إصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف- سواء منها المكشوفة أو المدفونة - واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

(١٠) أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

مادة (٣٠)

تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة (٥٧) من القانون المشار إليه بقرار من المحافظ المختص برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة من المهندسين المدنيين أو المعماريين المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ ويتضمن القرار ندب من يقوم بالأعمال الكتابية والإدارية باللجنة.

وتعد سكرتارية اللجنة سجلا خاصا يدون فيه ملخص التقارير التى تقدم إليها ونتيجة الفحص والمعاينة التى تجريها والإجراءات الأخرى التى تتخذها والقرارات التى تصدر عنها والإجراءات التى تتخذ لإعلانها لذوى الشأن والإجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتهم أو بمعرفة الجهة الإدارية المختصة.

مادة (٣١)

تقدم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة تقريرا بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون المشار إليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك.

ويجب أن يتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء السكان وعددهم وفئاتهم كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المتقرحة وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مادة (٣٢)

تتولى اللجنة المشكلة على مستوى الوحدة المحلية فحص التقارير المنصوص عليها فى المادة السابقة وإجراء المعاينات اللازمة وتصدر قراراتها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسببًا والذى يكون نهائيًا فيما يتعلق بحالات التدعيم والترميم والصيانة فقط وتعلن قراراتها إلى ذوى الشأن محرراً على النموذج (أ) المرفق بهذه اللائحة طبقًا لأحكام المادة (٥٨) من القانون المشار إليه.

أما فيما يتعلق بحالات الهدم الكلى والجزئى فتبدى اللجنة رأيها الفنى بشأنها ثم تحيل الأمر إلى لجنة أو أكثر تشكل على مستوى المحافظة بقرار من المحافظ تختص بالبت فى حالات الهدم الكلى أو الجزئى على أن تصدر هذه اللجنة قراراتها بالموافقة أو الرفض معتمدة من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام التقرير من اللجنة المشكلة على مستوى الوحدة المحلية وتكون قراراتها نهائية ، وتعلن لذوى الشأن محررة على النموذج (ب) المرفق بهذه اللائحة طبقًا لأحكام المادة رقم (٥٨) المشار إليها.**(٢)(٣)**

النماذج مرفقة في نهاية الPDF

مادة (٣٣)

يخطر المالك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ، وعليه إنجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك.

وعلى كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم والصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتماد التكاليف مرفقا به المستندات المؤيدة للطلب.

وعلى الجهة المذكورة أن تبت فى الطلب خلال عشرين يوما من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستأجر بقرارها وتتم الإخطارات المنصوص عليها فى هذه المادة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

الباب الثامن

استثمارات ومواد البناء للمبانى التى تقام للتمليك

مادة (٣٤)

تكون أولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة (٦٨) من القانون المشار إليه للمبانى أو أجزائها التى تقيمها الشركات الخاصة والأفراد بقصد التمليك على أساس أسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء إلى الجهة المختصة.

وتقيد هذه الطلبات فى سجل خاص بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم إلى الطالب شهادة مختومة بخاتم شعر الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب فى السجل المذكور.

مادة (٣٥)

تسرى أحكام المادة (١٣) من هذه اللائحة بالنسبة إلى بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك.

---

(١)يلغي الباب الثاني من الائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧وفقا للقرار رقم١٠٧ لسنة ١٩٨٣ المنشور بتاريخ ٦-٤-١٩٨٣.

(٢) تعديل المادة رقم (٣٢) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى أن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ وفقا للقرار رقم ٢٥٨لسنة ١٩٩٨ المنشور بتاريخ ٢٣-٩-١٩٩٨.

(٣) تعدل الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٢٥٨ لسنة ١٩٩٨ ليصبح نص المادة رقم (٣٢) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفقا للقرار رقم ٤٨لسنة ٢٠٠٢المنشور بتاريخ ٢-٥-٢٠٠٢.

محافظة : _____

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية : _____

نموذج (١)

نتيجة معاينة وفحص المبانى والمنشآت
التى تحتاج إلى تدعيم او ترميم او صيانة
طبقا لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اولا - تقرير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم :

بتاريخ _____ قمت أنا _____ المهندس _____

بمعاينة وفحص العقار رقم _____ بشارع _____

قسم _____ ملك _____ المقيم _____

وتبين ما يأتى :

كروكى عن موقع العقار

ان العقار المذكور (١) _____

_____

وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى (٢) _____

_____

_____

ويجب تنفيذ الأعمال المطلوبة خلال مدة _____ ويستوجب ذلك (٣)

مهندس التنظيم — المدير المختص (٤)

---

(١) يذكر ما إذا كان يحتاج إلى تدعيم أو ترميم أو صيانة .

(٢) يذكر الأعمال المطلوبة بوضوح .

(٣) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتاً أو جزئياً من عدمه .

(٤) يحدد الرئيس المختص بكل وحدة محلية توزيع الاختصاصات .

ثانيا - قرار اللجنة المختصة :

بدراسة التقرير المبين أعلاه وبعد المعاينة والفحص بتاريخ / / تبين الآتى ـــــــ

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه يقتضى [١]

وذلك خلال مدة ـــــــــــــــ ويستوجب ذلك [٢]

توقيعات :

أعضاء اللجنة رئيس اللجنة

مدير التنظيم

ثالثا - إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة :

مرسل عدد ( ) نسخة من قرار اللجنة إلى السيد مأمور شرطة/عمدة ناحية ـــــــ

برجاء اتخاذ اللازم نحو تسليم صورة منها إلى كل من [٣]

وذلك بعد التوقيع منهم جميعًا بما يفيد الاستلام وإذا لم يتيسر إعلانهم تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر من المبنى أو لوحة الإعلانات فى مقر شرطة - عمدة الناحية .

نرجو إعادة الصورة الموقعة إلينا أو الإفادة بإتمام اللصق وفقًا لما تقدم .

المدير المختص [٤]

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت أو المبانى التى يلزمها التدعيم أو الترميم أو الصيانة وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

---

(١) يذكر ما إذا كان يلزم للمبنى أعمال تدعيم أو ترميم أو صيانة مع تحديد الأعمال المطلوبة بوضوح .

(٢) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتًا أو جزئيًا من عدمه .

(٣) يذكر أسماء المالك أو الملاك والشاغلين وأصحاب الحقوق إن وجدوا .

(٤) يحدد الرئيس المختص بكل وحدة محلية توزيع الاختصاصات .

محافظة : _____

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية : _____

نموذج (ب)

نتيجة معاينة وفحص المبانى والمنشآت الآيلة للسقوط

التى يلزم هدمها كليا او جزئيا

طبقا لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اولا - تقرير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم :

بتاريخ _____ قمت أنا _____ المهندس _____

بمعاينة وفحص العقار رقم _____ بشارع _____

قسم _____ ملك _____ المقيم _____

وتبين ما يأتى :

كروكى عن موقع العقار

أن العقار المذكور (١) _____

_____

وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى (٢) _____

_____

ويجب تنفيذ الأعمال المطلوبة خلال مدة _____ ويستوجب ذلك (٣)

مهندس التنظيم المدير المختص (٤)

---

(١) يذكر ما إذا كان يخشى من سقوط المبنى كله أو جزء منه ويحدد الجزء .

(٢) يذكر بوضوح الأجزاء المطلوب هدمها والأجزاء التى لا يتقرر هدمها .

(٣) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء كليًا أو جزئيًا .

(٤) يحدد الرئيس المختص بكل وحدة محلية توزيع الاختصاصات .

ثانيا - قرار اللجنة المشكلة بالوحدة المحلية :

بدراسة التقرير أعلاه وبعد المعاينة والفحص بتاريخ / / تبين الآتى ———

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه يقتضى [1]

وذلك خلال مدة ——— ويستوجب ذلك [2]

توقيعات :

أعضاء اللجنة رئيس اللجنة

مدير التنظيم

ثالثا - قرار اللجنة المشكلة بالمحافظة للمنشآت الآيلة للسقوط :

بدراسة التقرير المبين أعلاه وبعد الفحص بتاريخ / / تبين الآتى———

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه يقتضى [1]

وذلك خلال مدة ——— ويستوجب ذلك [2]

توقيعات :

أعضاء اللجنة رئيس اللجنة

يعتمد

المحافظ أو من ينيبه

رابعا - إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة :

مرسل عدد ( ) نسخة من قرار اللجنة إلى السيد مأمور شرطة/عمدة ناحية ———

برجاء اتخاذ اللازم نحو تسليم صورة منها إلى كل من [3]

وذلك بعد التوقيع منهم جميعًا بما يفيد الاستلام وإذا لم يتيسر إعلانهم تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر من المبنى أو لوحة الإعلانات فى مقر شرطة – عمدة الناحية .

نرجو إعادة الصورة الموقعة إلينا ، أو الإفادة بإتمام اللصق وفقًا لما تقدم .

المدير المختص

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت أو المبانى الآيلة للسقوط وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

---

(١) يذكر ما إذا كان يلزم الهدم الكلى أو الجزئى وتحدد بوضوح الأجزاء التى تقرر هدمها .

(٢) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء كليًا أو جزئيًا .

(٣) يذكر أسماء المالك أو الملاك والشاغلين وأصحاب الحقوق إن وجدوا .