



قرار المجلس التنفيذي رقم (43) لسنة 2024 م

بإصدار

اللائحة التنفيذية للقانون رقم (5) لسنة 2024 م بشأن تأجير العقارات في إمارة الشارقة

نحن سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي ولي العهد نائب الحاكم رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة، بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 م بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 م بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 م بإصدار قانون الإجراءات المدنية، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 م بإصدار قانون المعاملات التجارية، والقانون رقم (2) لسنة 1999 م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاته، والقانون رقم (7) لسنة 2017 م بشأن المخالفات والجزاءات الإدارية في إمارة الشارقة، والقانون رقم (5) لسنة 2024 م بشأن تأجير العقارات في إمارة الشارقة، والمرسوم بقانون رقم (1) لسنة 2005 م بشأن مخالفة قطع الخدمات عن المأجور خلافاً للنظام في إمارة الشارقة، ولما تقتضيه المصلحة العامة، أصدرنا القرار الآتي:

المادة (1)

التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار يُقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص خلاف ذلك:

الإمارة:	إمارة الشارقة.
المجلس:	المجلس التنفيذي للإمارة.
القانون:	القانون رقم (5) لسنة 2024 م بشأن تأجير العقارات في الإمارة.
البلدية:	البلدية التي تقع العين المؤجرة في دائرة اختصاصها في الإمارة.
المركز:	مركز المنازعات الإيجارية في الإمارة.



- المؤجر:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري -أو من ينوب عنهما- الذي يملك حق التصرف بالعين المؤجرة أو تملك منفعتها للمستأجر.
- المستأجر:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعين المؤجرة بموجب عقد إيجار ويشمل كذلك الأقارب من الدرجة الأولى المقيمين معه، أو أي شخص تنتقل إليه منفعة العين المؤجرة بشكل قانوني.
- عقد الإيجار:** العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر بقصد تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في الغرض المخصصة له لمدة معينة مقابل أجر معلوم، طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- العقار:** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته.
- العين المؤجرة:** العقار محل عقد الإيجار والمعد لانتفاع المستأجر به طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- بدل الإيجار:** المقابل النقدي المحددة قيمته بعقد الإيجار مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- الصيانة الضرورية:** الإصلاحات الضرورية اللازمة لاستيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار أو اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك والتي يلتزم بها المؤجر ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك.
- الصيانة الاعتيادية:** الإصلاحات التي يتطلبها الاستعمال العادي للعين المؤجرة والتي يقضي العرف بالتزام المستأجر بالقيام بها، ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك.
- الإخطار:** كافة المراسلات بين طرفي عقد الإيجار طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية، ويجوز أن يتم عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل بعلم الوصول أو البراق أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية الهاتفية أو ما يقوم مقامها من وسائل التقنية الحديثة المعتمدة قانوناً.
- الإعلان:** التبليغ الذي يصدر عن المركز أو الجهات المختصة طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية، أو التشريعات الصادرة بتنظيم عمل المركز والذي يتم بناءً على طلب أحد أطراف العلاقة الإيجارية أو بأمر المركز وفقاً للضوابط التي تحددها التشريعات السارية في الإمارة، ويجوز الإعلان عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول أو المكالمات



المسجلة الصوتية أو المرئية، أو الرسائل على الهاتف المحمول، أو التطبيقات الذكية، أو البريد الإلكتروني، أو البراق، أو وسائل التقنية الحديثة الأخرى، أو بأي طريقة أخرى يتفق عليها أطراف العلاقة الإجارية.

المادة (2)

إبرام عقد الإيجار

1. يُبرم عقد الإيجار وأي تجديد له كتابة أو إلكترونياً على النماذج المعتمدة بقرار من المجلس ويوقع عليه من أطرافه متضمناً البيانات الآتية:
 - أ. تحديد أطراف عقد الإيجار وبياناتهم الشخصية وعناوينهم المختارة وتشمل على وجه الخصوص رقم الهوية والبريد الإلكتروني ورقم الاتصال.
 - ب. وصف العين المؤجرة محل عقد الإيجار ويشمل على وجه الخصوص الرقم والموقع والمساحة وأي بيانات هامة أخرى تتعلق بها.
 - ج. تحديد الغرض من الإيجار.
 - د. تحديد مدة الإيجار.
 - هـ. تحديد بدل الإيجار وطريقة سداده.
2. بمراعاة التزامات أطراف عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون، يجوز تضمين عقد الإيجار شروطاً خاصة يتفق عليها أطرافه بما لا يخالف أحكام القانون وهذا القرار والتشريعات النافذة في الإمارة.
3. يلتزم أطراف عقد الإيجار بتحديث البيانات والعناوين المحددة في البند (1) من هذه المادة في حال تغييرها.
4. في حال عدم تصديق عقد الإيجار وأي تجديد له لدى البلدية أو الجهات التي تُفوضها، تُفرض غرامة إدارية على المؤجر تُعادل قيمتها ضعف قيمة رسم تصديق عقد الإيجار بالإضافة إلى رسوم التصديق المستحقة.
5. تتولى البلدية أخذ البيانات المحددة في البند (1) من هذه المادة وتدقيقها والتأكد من استيفاء كافة الشروط والإجراءات والرسوم التي يتطلبها تصديق عقد الإيجار.



المادة (3)

ضوابط إعادة التأجير

- يجوز للمستأجر إعادة تأجير كل أو جزء من العين المؤجرة وذلك وفقاً للضوابط الآتية:
1. أن يكون المستأجر شخصاً اعتبارياً مرخصاً من دائرة التنمية الاقتصادية في الإمارة.
 2. تضمين عقد الإيجار شرطاً خاصاً يسمح للمستأجر بإعادة التأجير أو الحصول على الموافقة الكتابية من المؤجر بذلك.
 3. إبرام عقد إعادة التأجير وتصديقه وفق الضوابط والشروط المحددة في القانون والمادة رقم (2) من هذا القرار مرفقاً به نسخة من عقد الإيجار الأساسي.
 4. ألا تزيد مدة عقد إعادة التأجير عن مدة عقد الإيجار الأساسي.

المادة (4)

إخلاء العين المؤجرة لغرض الهدم أو الصيانة

- يُشترط لإخلاء المستأجر من العين المؤجرة بسبب رغبة المؤجر في هدمها، أو إعادة إعمارها أو عمل الصيانة الشاملة لها، وبحيث يتعذر معه وجود أو انتفاع المستأجر بالعين توافر الشروط والضوابط الآتية:
1. حصول المؤجر على التراخيص اللازمة للهدم أو إعادة الإعمار أو الصيانة الشاملة من الجهات المختصة بالإمارة.
 2. إخطار المستأجر بطلب الإخلاء خلال مدة لا تقل عن (3) أشهر عن الموعد المحدد للإخلاء.
 3. يُحظر على المؤجر إعادة تأجير العين التي تم إخلاؤها، ما لم يثبت للبلدية إنجاز أعمال الهدم أو إعادة الإعمار أو الصيانة الشاملة التي تمت بموجبها إخلاء العين المؤجرة، وتتخذ البلدية في سبيل ذلك كافة الإجراءات اللازمة بما فيها الربط والتنسيق مع الجهات المختصة.

المادة (5)

إيداع بدل الإيجار لدى المركز

- إذا امتنع المؤجر عن استلام بدل الإيجار أو أي قسط منه أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء، فللمستأجر أن يودع بدل الإيجار أو القسط المتفق عليه لدى المركز وفق الشروط والضوابط الآتية:
1. أن يكون المبلغ المطلوب إيداعه نقداً عن الدفعة أو الدفعات المستحقة بصفة عاجلة، ويجوز للمستأجر إيداع باقي بدل الإيجار المستحق بصفة آجلة بشيكات مسحوبة لصالح المؤجر وفقاً لما يقرره المركز.



2. أن يتحمل المستأجر قيمة الرسوم الإدارية عن إيداع بدل الإيجار لدى المركز.
3. يعتبر الإيصال الصادر عن المركز مقابل إيداع بدل الإيجار سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة بدل الإيجار المستحق، وبالقدر المودع والذي تم تحصيله وصرفه.
4. يتولى المركز إخطار المؤجر بالمبالغ والشيكات المودعة لصالحه للتقدم لاستلامها، وذلك دون تحمل المركز أي مسؤولية تترتب على امتناع المؤجر عن استلامه مستحقته.
5. لا يجوز للمستأجر أن يطلب سحب ما أودعه من مبالغ عاجلة أو شيكات آجلة، إلا بموافقة المؤجر أو بقرار من المركز وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

المادة (6)

أجرة المثل

- تُحدد أجرة المثل في حالة عدم اتفاق طرفي عقد الإيجار على تحديدها بمراعاة الضوابط الآتية:
1. أن يكون القياس لتحديد أجرة المثل على عين مماثلة للعين المؤجرة.
 2. مواصفات ومزايا العين المؤجرة وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: (الموقع، المساحة، الملاحق، الخدمات، حالة البناء، مستوى التشطيب).
 3. الوضع الاقتصادي ومؤشر السوق العقاري من حيث الارتفاع والانخفاض وقت الاختلاف على تحديد أجرة المثل.
 4. يجوز للمركز إضافة واعتماد أي ضوابط أخرى لازمة لتحديد أجرة المثل.

المادة (7)

ضوابط إنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة

1. إذا اتفق المؤجر والمستأجر على إنهاء العلاقة الإيجارية عند انتهاء مدة عقد الإيجار أو قبلها، فعلى المستأجر السماح للمؤجر بمعاينة العين المؤجرة وتسليمها له خالية من الشواغل التي تُعيقه من استغلالها أو استعمالها، وتعويضه عن أي أضرار قد تلحق بالعين المؤجرة نتيجة سوء استعماله لها.
2. يلتزم المؤجر بمنح المستأجر شهادة براءة ذمة من أي التزامات عليه لصالح المؤجر وفق النموذج المعد من قبل البلدية.
3. على المستأجر تقديم شهادة براءة الذمة الصادرة من المؤجر للبلدية والجهات المعنية الأخرى لاستكمال الإجراءات الإدارية لإنهاء العلاقة الإيجارية وسداد أو استيفاء أي رسوم أو مبالغ مستحقة.



4. إذا امتنع المؤجر عن استلام العين المؤجرة، فعلى المستأجر تقديم طلب للمركز لاستلامها وفقاً للضوابط التي يُقررها المركز بهذا الشأن.

المادة (8)

الأحكام الختامية

1. يكون المؤجر هو الملزم بتصديق عقد الإيجار أو أي تجديد لمدته وفقاً لأحكام القانون.
2. عقود الإيجار المحررة بتاريخ سابق عن تاريخ العمل بالقانون، يلتزم المؤجر بتصديقها أو أي تجديد لمدتها خلال (15) يوم من تاريخ تحريرها ودفع الرسوم المستحقة في البلدية أو الجهة المختصة ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.
3. تطبق بشأن عقود الإيجار المحددة في البند (2) من هذه المادة الأحكام الواردة في القانون فور انتهاء فترة الحماية المقررة في المادة (16) من القانون.

المادة (9)

الإلغاء

يُلغى قرار المجلس التنفيذي رقم (26) لسنة 2007م بشأن إصدار اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة وتعديلاته.

المادة (10)

النفاذ والنشر

يُعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المعنية تنفيذه كل فيما يخصه ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا بتاريخ:

الثلاثاء: 24 جمادي الأول 1446هـ

الموافق: 26 نوفمبر 2024م

سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي
ولي العهد نائب حاكم إمارة الشارقة
رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة