

رستم قاسمی: وزیر راه و شهرسازی در مصاحبه ای با شبکه خبر اعلام کرد:

مستاجران نگران تمدید قرارداد اجاره نباشند

بر اساس مصوبه اخیر سران قوا، به مدت یک سال قرارداد تمام مستاجران و موجران به طور اتوماتیک تمدید خواهد شد.

به گزارش خبرنگاران گروه صنعت و تجارت گزارش خبر، وزیر راه و شهرسازی در مصاحبه ای با شبکه خبر اعلام کرد که بر اساس مصوبه اخیر سران قوا، به مدت ۱ سال قرارداد تمام مستاجران و موجران به طور اتوماتیک تمدید خواهد شد. سقف نرخ افزایش در تهران ۲۵٪ و کلان شهرها ۲۰٪ و سایر شهرها ۱۵٪ خواهد بود.

این مصوبه که تحت عنوان قانون تمدید اجاره در زمان کرونا شناخته می شود، در سال ۱۴۰۱ نیز مجدداً تمدید و به تصویب رسیده است که بر اساس این قانون تمدید اجاره در زمان کرونا تحت شرایطی به صورت اجباری انجام می شود، مگر در موارد استثنائی شرایط تمدید اجاره مطابق قانون تمدید اجاره

طبق این مصوبه، در سال ۱۴۰۱ قراردادهای اجاره اماکن مسکونی به صورت خودکار، بدون الزام به تنظیم سند رسمی اجاره قابل تمدید هستند. از مهمترین شرایط تمدید قرارداد این است که حتماً تا سقف تعیین شده در قانون نرخ اجاره بها یا مبالغ رهن افزایش پیدا کند که در متن فوق ذکر شده است.

با این حال اگر موجر و مستاجر در خصوص نحوه تعیین میزان اجاره بها با مبالغی بیشتر از قانون ستاد ملی مقابله با کرونا توافق کنند و به عبارت دیگر مستاجر راضی باشد که مبلغ اجاره بهای بیشتری برای تمدید قرارداد بپردازد همان توافق محترم بوده و مورد عمل قرار می گیرد.

اما اگر مستاجر راضی به پرداخت مبلغ بیشتر نباشد صرفاً در چارچوب درصدهای ذکر شده می توان مبلغ را افزایش داد. همچنین گفتنی است در صورتی که مستاجر تمایلی به تمدید قرارداد اجاره در زمان کرونا را نداشته باشد، موجر به استناد این قانون نمی تواند مستاجر را مجبور به تمدید قرارداد اجاره نماید، بلکه قانون در مصوبه تمدید قرارداد اجاره سال ۱۴۰۱ در راستای حمایت از مستاجران وضع شده است و صرفاً می توان موجر یا مالک را مجبور به تمدید قرار داد اجاره نمود.

استثنائات تمدید اجاره مطابق قانون تمدید اجاره در زمان کرونا

املاک مورد اجاره ای که قبلاً یا در مدت تمدید قرارداد به طور قطعی و رسمی مورد معامله قرار گرفته باشند مستاجر می بایست ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ انتقال سند رسمی نسبت به تخلیه و تحویل ملک مورد اجاره اقدام نماید. بنابراین در صورتی که ملک مورد اجاره با عقد بیع به دیگری منتقل شده باشد، مستاجر باید ملک را تخلیه نماید.

مستاجرینی که در دوره عقد قرارداد اجاره بر اساس این مجوز، به تشخیص دادگاه صالح به تکالیف قانونی مستاجر عمل نکنند و موجب تضییع حقوق موجر شوند مشمول این مصوبه نخواهند شد. مانند مستاجرانی که هزینه های قبوض مصرفی یا شارژ ملک مورد اجاره را پرداخت ننموده است، در این شرایط در صورت اثبات عدم انجام تعهدات توسط مستاجر، حکم تخلیه صادر خواهد شد یا مانند حالتی که رفتار مستاجر خلاف عرف بوده به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده باعث شکایت سایر ساکنین واحدهای مسکونی باشد و یا آنکه مستاجر در دوران استفاده از واحد مسکونی استفاده غیر و خلاف تعهدات مقرر در اجاره نامه اعم از کاربری نماید.

در صورتی که مالک به منظور تخریب واحد مسکونی، احداث ساختمان جدید، و یا تعمیرات اساسی واحد مسکونی، پروانه ساختمانی یا پروانه تعمیرات ساختمان را اخذ نموده باشند، مستاجر باید اقدام به تخلیه مال مورد اجاره نماید.

در صورتی که مشخص شود موجر یا افراد تحت تکفل وی صرفاً مالک همین واحد مسکونی مورد اجاره بوده و نیاز مالک یا افراد تحت تکفل وی به ملک مسکونی برای سکونت توسط مرجع صالح رسیدگی محرز شود، قرارداد اجاره در سال ۱۴۰۱ قابل تمدید نخواهد بود.

چنانچه مستاجر ۱ ماه پس از تمدید قرارداد اجاره جدید، بر اساس مستندات ثابت کننده و به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده ما به التفاوت مال الاجاره را به موجر پرداخت نکرده باشد و عدم پرداخت وی سبب متضرر شدن مالک شود، قرارداد اجاره قابل تمدید نخواهد بود.

در صورتی که مستاجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ های فوق الذکر در مصوبه موافقت ننماید، واحد قابل تخلیه است، لازم به ذکر است عدم وجود استثنائات تمدید اجاره مطابق قانون تمدید اجاره در زمان کرونا، نمی توان مستاجر را از ملک مورد اجاره بیرون کرد و مراجع قضائی نیز با استناد به همین مصوبه و قانون حکم تخلیه ملک مورد اجاره را صادر نخواهد کرد.