

تمديد اجاره نامه در دوران کرونا

# Elite Pars Law Firm

Second Floor, 42 Soltani St. Valiasr Ave. Tehran.

+98 21 22 01 6586

elitepars.com

• مقدمه:

با انقضای مدت مندرج در قرارداد اجاره حالات مختلفی ممکن است در روابط فی مابین موجر و مستاجر پیش آید؛ حالت اول ناظر به شرایطی است که طرفین ضمن توافق جدیدی، قرارداد اجاره را تمدید می نمایند. در حالت دوم، حصول توافق ممکن نبوده و وفق ماده ۳ قانون موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ به محض انقضا موعد اجاره نامه، به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی ایشان تخلیه عین مستاجره ظرف یک هفته انجام خواهد شد.

با شیوع ویروس کرونا از اسفند ماه سال ۱۳۹۸ و آشفتگی های حادث در بازار مسکن، تمدید قراردادهای اجاره همواره یکی از دغدغه های اصلی مستاجرین بوده است. در راستای حمایت از اقشار آسیب پذیر، ستاد ملی مدیریت کرونا وارد عمل شده و طی مصوبات متعددی اعلام نموده است تمامی قراردادهای اجاره مربوط به املاک مسکونی تا پایان شیوع کرونا و اتمام شرایط اضطراری به شرط تادیه افزایش مبلغ اجاره بها از سوی مستاجرین تمدید می گردند. لذا، در شرایط فعلی، ماده ۳ قانون روابط موجر و مستاجر در خصوص قراردادهای اجاره اجرایی نشده و وفق مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا عمل می شود.

• مصوبات ستاد ملی مدیریت کرونا:

به موجب مصوبات ستاد ملی کرونا، اجاره نامه مستاجران برای مدت یک سال به طور خودکار و با سقف افزایش سالیانه اجاره بها به میزان حداکثر ۲۵ درصد در تهران، ۲۰ درصد در دیگر کلان شهرها و ۱۵ درصد در سایر شهرهای کشور تمدید می گردد، مگر اینکه مالک و مستاجر با نرخ های پایین تر یا بالاتر توافق نمایند. مصوبه مذکور منجر به کاهش جابه جایی ها گردیده و برای تمام شعب شوراهای حل اختلاف و محاکم قضایی کشور لازم الاجرا است.

در همین راستا ضروری است مستاجران ضمن پرداخت کلیه اجور باقی مانده در سررسید، در اسرع وقت اظهارنامه ای مبنی بر تمدید اجاره نامه مذکور خطاب به موجر تنظیم و اراده خود را در این خصوص اعلام نمایند تا استمرار و مشروعیت تصرفات مال الاجاره با مشکل مواجه نشود و تصرف واحد مسکونی مشمول عناوینی مانند تصرف من غیر حق قرار نگیرد.

در ضمن اظهارنامه تنظیمی به موجر، می‌بایست اراده مستاجر مبنی بر پرداخت اجاره بهای افزایش یافته و ودیعه سابق صریحاً ذکر گردد (در غیر این صورت واحد قابل تخلیه است). پس از ارسال اظهارنامه مذکور، دو حالت متصور است:

(۱) اتفاق اراده موجر بر تمدید قرارداد اجاره؛ در این صورت طرفین می‌توانند اقدام به تنظیم اجاره نامه جدید نمایند که تنظیم این اجاره نامه نیازمند رعایت تشریفات نبوده و تراضی کتبی طرفین در این خصوص مکفی است.

(۲) عدم رضایت موجر بر تمدید قرارداد؛ در برخی موارد موجر مخیر است علی‌رغم تأدیه ۲۵ درصد از سوی مستاجر، با تمدید اجاره نامه مخالفت نماید. موارد مزبور به شرح ذیل است:

(الف) چنانچه مالک به منظور تخریب واحد مسکونی و احداث ساختمان جدید، پروانه ساختمانی اخذ نموده باشد.

(ب) چنانچه مستاجر با افزایش مبلغ اجاره بها طبق نرخ‌های فوق‌الذکر موافقت ننماید، به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده، واحد قابل تخلیه است.

(پ) چنانچه مستأجر تا یک ماه پس از تمدید قرارداد اجاره جدید مابه‌التفاوت مال الاجاره را به موجر پرداخت ننموده باشد.

(ت) چنانچه مستأجر در دوره قرارداد اجاره، به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده به تعهدات خود عمل نکند و موجب تضییع حقوق موجر شود، مشمول این مصوبه نخواهد شد.

(ث) چنانچه بنا به تشخیص مرجع صالح رسیدگی کننده، رفتار مستأجر برخلاف عرف بوده و باعث شکایت سایر ساکنین واحدهای مسکونی شده باشد و یا در دوران استفاده از واحد مسکونی، استفاده غیر و یا خلاف تعهدات مقرر در اجاره‌نامه اعم از کاربری نماید.

(ج) چنانچه به تشخیص مرجع صالح، نیاز مالک (موجر) به ملک مسکونی مورد اجاره احراز گردد.

(چ) چنانچه موجر خانه خود را بفروشد، مستاجر طبق مصوبه می‌بایست ظرف دو ماه ملک مورد اجاره را تخلیه کند.

همانطور که ملاحظه گردید، موجر می‌تواند با توسل به معاذیر فوق، از تمدید اجاره نامه امتناع ورزد و اقدام به اخذ دستور تخلیه ملک نماید. لیکن در این حین مستاجر می‌بایست اقدام به درخواست تمدید اجاره نامه در شورای حل اختلاف نماید چرا که هر یک از موارد استثنا شده باید توسط شورای حل اختلاف احراز شوند. چنانچه موارد به نفع موجر احراز

گردند، مستأجر محکوم به تخلیه واحد مسکونی است، در غیر این صورت علی رغم عدم تراضی موجر با تمدید اجاره نامه، اجاره نامه تمدید خواهد شد.

#### • تسهیلات بانکی:

از جمله آخرین مصوبات ستاد ملی مدیریت کرونا، تعهد بانکها و موسسات اعتباری به اعطای تسهیلات به متقاضیان است. به موجب این مصوبه، بانکها و موسسات اعتباری موظفند نسبت به پرداخت تسهیلات تا سقف ۷۰ میلیون تومان برای شهر تهران با بازپرداخت ۵ ساله، ۴۰ میلیون تومان برای سایر کلان شهرها و ۲۵ میلیون تومان برای سایر شهرها با بازپرداخت ۳ ساله اقدام نمایند. در سال ۱۴۰۰ تا سقف مبلغ ۱۰ هزار میلیارد تومان از بسته تسهیلات کرونایی، به پرداخت این تسهیلات اختصاص داده می شود. مهلت ثبت نام اشخاص واجد شرایط برای دریافت تسهیلات کمک ودیعه اجاره مسکن تا پایان شهریورماه ۱۴۰۰ تمدید می شود.

#### رفع مسئولیت:

بدیهی است این یادداشت حقوقی با در نظر داشتن قوانین لازم الاجرا در ایران در تاریخ تهیه این یادداشت حقوقی تنظیم شده است و نباید به عنوان مشاوره حقوقی در رابطه با کلیه سوالات حقوقی مطروحه در این خصوص گردد.

© حق نشر الیت پارس

مؤسسه حقوقی الیت پارس با هدف یافتن بهترین راه‌حل برای رفع نیازهای موکلین داخلی و بین‌المللی در ایران تأسیس شده است. این مؤسسه با تیمی از وکلا و مشاورین حقوقی، در حوزه‌های تجارت داخلی و بین‌المللی، آماده ارائه خدمات برتر حقوقی با رعایت اصول و اخلاق حرفه‌ای، و در راستای منافع موکلین است.