بنام خدا

شماره ۰۰۲۹

اتحادیه صنف مشاوران املاک کشوری

خلاصه این قرارداد در صفحه ..... دفتر

ثبت مشاور، جلد ..... به شماره .....

در تاریخ ثبت شده است.

یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود

(ای کسانی که ایمان آورده اید به عهد و پیمانی که می بندید وفا کنید.)

قرآن مجید آیه یک سوره مبارکه مائده

مجمع امور صنفی توزیعی - خدماتی
اتحادیه صنف مشاورین املاک

مشاوره املاک شماره .....

حوزه ثبتی : .....

اجاره نامه

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱موجر / موجرین ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی ..... متولد .....

ساکن ..... کد پستی ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب .....

۲-۱مستاجر / مستاجرین ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی ..... متولد .....

ساکن ..... کد پستی ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب .....

ماده ۲ - موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

عبارتست از تملیک منافع ..... دانگ / دستگاه / یکباب ..... واقع در ..... دارای پلاک ثبتی شماره ..... فرعی از ..... اصلی .....

بخش ..... به مساحت ..... متر مربع دارای سند مالکیت به شماره سریال ..... صفحه ..... دفتر ..... بنام ..... مشتمل بر ..... اتاق خواب

با حق استفاده از برق / آب / گاز / بصورت اختصاصی / اشتراکی / شوفاژروشن / غیرروشن / کولر / پارکینگ ..... فرعی به متراژ ..... متر مربع / انباری فرعی ..... به متراژ ..... متر مربع /

تلفن دایر / غیر دایر به شماره ..... و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوطه که جهت استفاده به رویت مستاجر / مستاجرین رسیده و مورد قبول قرار گرفته است.

ماده ۳ - مدت اجاره

مدت اجاره ..... ماه / سال شمسی از تاریخ ..... الی ..... می باشد.

ماده ۴ - اجاره بها و نحوه پرداخت

۴-۱ میزان اجاره بها جمعاً ..... ریال، از قرار ماهیانه مبلغ ..... ریال که در اول / آخر هر ماه به موجب قبض رسید پرداخت می شود.

۴-۲ مبلغ ..... ریال از طرف مستاجر / مستاجرین بعنوان قرض الحسنه نقدا / طی چک به شماره ..... بانک ..... شعبه ..... پرداخت شد و یا نقداً / طی چک به شماره ..... بانک ..... شعبه ..... در تاریخ ..... به موجر پرداخت خواهد شد. معادل مبلغ پرداختی به عنوان قرض الحسنه با انقضاء مدت اجاره و یا فسخ آن همزمان با تخلیه عین مستاجره به مستاجر مسترد خواهد شد.

ماده ۵ - تسلیم مورد اجاره

موجر مکلف است در تاریخ ..... مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات آن جهت استیفاء به مستاجر / مستاجرین تسلیم کند.

ماده ۶ - شرایط آثار قرارداد

۶-۱ مستاجر نمی تواند از مورد اجاره برخلاف منظور قرارداد (مسکونی - تجاری - اداری) استفاده نماید. مستاجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید.

۶-۲ مستاجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت ندارد و بایستی شخصاً از مورد اجاره استفاده کند. علاوه بر این مستاجر حق انتقال و واگذاری را به غیر دارد / ندارد. در صورت تخلف و انتقال به غیر، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ مالک خواهد بود. در صورتیکه مستاجر مورد اجاره را به غیر بدون اذن مالک تسلیم کرده باشد شخص متصرف در صورت عدم تنفیذ در برابر مالک در حدود مقررات قانونی مسئول خواهد بود.

۶-۳ موجر باید مالک یا متصرف قانونی یا قراردادی مورد اجاره باشد و در صورتیکه به عنوان ولایت، وصایت، وکالت، قیومیت، اجاره با حق انتقال و از این قبیل اختیار اجاره دادن داشته باشد، بایستی اسناد و مدارک مثبت حق انتقال را ضمیمه کند و مشاور موظف به احراز موضوع فوق است.

۶-۴ در صورتیکه مستاجر از پرداخت اجاره بها بیش از یکماه تاخیر نماید موجر می تواند قرارداد را فسخ و تخلیه مورد اجاره را از مراجع ذیصلاح بخواهد.

۶-۵ پرداخت هزینه های مصرفی / آب / برق / گاز / تلفن / شارژ - فاضلاب شهری به عهده مستاجر است. و باید در موعد تخلیه یا فسخ قبوض پرداختی را به موجر ارائه نماید.

۶-۶ پرداخت هزینه نگهداری آپارتمان (حق شارژ و غیره) و همچنین افزایش احتمالی آن بر مبنای مصوب مسئول یا مسئولین ساختمان به عهده مستاجر است.

۶-۷ پرداخت هزینه تعمیرات و هزینه های کلی از قبیل نصب و راه اندازی به منظور بهره برداری از دستگاه تهویه، شوفاژ، کولر، آسانسور و شبکه آب و برق و گاز به عهده مالک است. هزینه های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است و نوع هزینه ها و میزان آن را عرف تعیین می کند.

۶-۸ مالیات مستغلات و تعمیرات اساسی و عوارض شهرداری با موجر است و مالیات بردرآمد و مشاغل (تجاری - اداری) برعهده مستاجر می باشد.

۶-۹ در خصوص اماکن تجاری مبلغ ..... ریال به حروف ..... ریال به عنوان حق سرقفلی توسط مستاجر به موجر تسلیم و پرداخت گردید / نگردیده است.

۶-۱۰ مستاجر مکلف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را به همان وضعی که تحویل گرفته به موجر تحویل داده و رسید دریافت نماید. در صورت بروز خسارت نسبت به عین مستاجره، مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود.

۶-۱۱ موجر ملزم است در زمان تخلیه نهائی و با تسویه حساب بدهی های زمان اجاره، نسبت به استرداد قرض الحسنه دریافتی از مستاجر، با اخذ رسید اقدام نماید.

۶-۱۲ در صورتیکه موجر نسبت به پرداخت هزینه هایی که موجب انتفاع مستاجر از ملک می باشد اقدام نکند و به مستاجر نیز اجازه انجام تعمیرات لازم را ندهد مستاجر می تواند شخصاً نسبت به انجام تعمیرات مربوطه اقدام و هزینه های مربوطه را با موجر محاسبه کند.

۶-۱۳ تمدید قرارداد اجاره فقط با توافق کتبی طرفین قبل از انقضاء مدت قرارداد ممکن است. در صورت تمدید قرارداد اجاره الحاقی با شرایط و تغییرات مورد توافق بخش لاینفکی از قرارداد اجاره خواهد بود.

۶-۱۴ مورد اجاره جهت سکونت مستاجر / محل کار مستاجر / خانواده اش / کارمندانش که کلا ..... نفر هستند واگذار شده است.

۶-۱۵ مستاجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره، عین مستاجره را بدون هیچگونه عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید. چنانچه مستاجر مورد اجاره را راس تاریخ انقضاء تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید موظف است روزانه مبلغ ..... ریال به عنوان اجرت المثل ایام تصرف بعد از اتمام قرارداد به موجر بپردازد و تهاتر خسارت ناشی از تاخیر تخلیه (اجرت المثل) با مبلغ قرض الحسنه بلااشکال است.

۶-۱۶ چنانچه هر یک از طرفین قبل از انقضای مدت اجاره متمایل به اقاله قرارداد و تخلیه مورد اجاره گردیدند متعهد خواهند بود مراتب تفاسخ را یک ماه قبل به طرف دیگر اطلاع داده و به منظور جلب موافقت وی جهت اقاله یک ماه اجاره بهای اضافی و بلاعوض به وی بپردازد. بدیهی است تحقق اقاله منوط به توافق و تراضی کتبی طرفین قرارداد خواهد بود.

۶-۱۷ هرگاه موجر در طول مدت این قرارداد مورد اجاره را به شخص ثالثی به طور قطعی انتقال دهد می بایستی قبلا مالک جدید را از وجود مستاجر و تنظیم قرارداد مستحضر و منافع مستاجر را محفوظ بدارد به نحوی که مستاجر تا پایان مدت قرارداد بتواند از مورد اجاره کما فی السابق استیفای منافع نماید.

۶-۱۸ موجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره عین مورد اجاره را تحویل و کل مبلغ قرض الحسنه را به مستاجر پرداخت نماید در غیر اینصورت به ازای هر روز تاخیر در پرداخت این مبلغ موظف است روزانه مبلغ ..... ریال به مستاجر پرداخت کند ضمناً پرداخت این مبلغ خسارت دلیل و مانعی برای پیگیری قضایی جهت مطالبه مبلغ کامل قرض الحسنه از طرف مستاجر نمی باشد.

ماده ۷ کلیه خیارات و لو خیار غبن به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

ماده ۸ این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط مالک و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود.

ماده ۹ باستناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ شهود با مشخصات زیر این قرارداد را امضاء و گواهی می نمایند.

ماده ۱۰ حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان ..... بطور جداگانه به عهده طرفین است که همزمان با امضاء این قرارداد ..... ریال پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۱ این قرارداد در تاریخ ..... در دفتر مشاور املاک ..... به نشانی ..... و رسید دریافت نمایند، فسخ یا اقاله قرارداد تاثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت.

در سه نسخه بین طرفین تنظیم امضاء و مبادله گردید. مشاور املاک مکلف است نسخ قرارداد را ممهور به مهر دفتر املاک و نسخه دوم و سوم را به موجر و مستاجر تسلیم نماید و نسخه اول را در دفتر مخصوص بایگانی کند و هر سه نسخه دارای اعتبار واحد است.

ماده ۱۲ موارد حقوقی مفاد این قرارداد مطابق با مقررات جاری است و تائید می شود.

توضیحات: تحویل قانونی واحد موقعی است که بعد از وصول حق مذکوری باشد. واحد تمام کامل در صحت سلامت تحویل مستاجر گردید. واحد مذکور جهت سکونت مستاجر متعهدی شود هزینه های دارایی، مالیات، ... پیمانه شهرداری را به عهده بگیرد. ضمنا به مدت 6 ماهه مالیات بر درآمد متعلق ...

مشاورین

نام و نام .....

با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تایید و گواهی این جانب می رسد.

مهر و امضاء مشاور املاک

نام و نام خانو
شاهد ۱
شاهد ۲

نام و نام خانوادگی
مستاجر

نام و نام خانوادگی
موجر

اتحادیه صنف مشاورین املاک