قوه قضائیه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل امـور اسنـاد و سردفتـران

خلاصه این قرارداد در صفحه ..... دفتر
ثبت مشاور، جلد ..... به شماره .....
در تاریخ / / ۱۴ ثبت شده است

به نام خدا
یا ایها الذین امنوا اوفوا بالعقود

اجاره نامه املاک

وزارت بازرگانی
مجمع امور صنفی توزیعی ـ خدماتی
اتحادیه صنف مشاورین املاک

شماره سریال .....
مشاور املاک شماره .....
حوزه ثبتی .....

ماده ۱ : طرفین قرارداد

۱-۱- موجر/موجرین ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... متولد ..... کدملی ..... تلفن .....
ساکن ..... کد پستی ..... (در صورت وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت / باشد در زیر توضیح داده شود)
۱-۲- مستاجر/ مستأجرین ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... متولد ..... کدملی ..... تلفن .....
ساکن ..... کد پستی ..... (در صورت وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت / باشد در زیر توضیح داده شود)

ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

عبارتسـت از تملیک منافع ..... دانگ / دسـتگاه / یک باب ..... واقع در ..... دارای پلاک ثبتی شـماره .....
فرعی از ..... اصـلی ..... بخش ..... به مسـاحت ..... متر مربع دارای سـند مالکیت بشـماره سـریال ..... صـفحه ..... دفتر ..... بنام
..... مشتمل بر ..... اتاق خواب با حق استفاده برق / آب / گاز بصورت اختصاصی/ اشتراکی/ شوفاژ روشن/ غیرروشن/ کولر/ پارکینگ ..... فرعی به متراژ
..... مترمربع / 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 مستأجر / مستأجرین رسیده و مورد قبول قرار گرفته است .

ماده ۳ : مدت اجاره

مدت اجاره ..... ماه / سال شمسی از تاریخ / / ۱۴ الی / / ۱۴ 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- مبلـغ ..... ریال از طرف مستأجر / مستأجرین بعنوان قرض الحسنه نقداً / طی چک به شماره ..... بانک ..... شعبه
..... پرداخـت شـد و یا نقداً / طی چـک به شمـاره ..... بانک ..... شعبه ..... در تاریخ / / ۱۴ به موجر
پرداخت خواهد شد . معادل مبلغ پرداختی به عنوان قرض الحسنه با انقضاء مدت اجاره و یا فسخ آن همزمان با تخلیه عین مستأجره به مستأجر مسترد خواهد شد .

ماده ۵ : تسلیم مورد اجاره

موجر مکلف است در تاریخ / / ۱۴ مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن جهت استیفاء به مستأجر / مستأجرین تسلیم کند.

ماده ۶ : آثار قرارداد

۶-۱- مستأجر نمی تواند از مورد اجاره بر خلاف منظور قرارداد (مسکونی ، تجاری ، اداری) استفاده نماید . مستأجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید .
۶-۲- مستأجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت دارد و بایستی شخصاً از مورد اجاره استفاده کند . علاوه بر این مستأجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را به غیر دارد / ندارد . در صورت تخلف و انتقال به غیر ، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ مالک خواهد بود در صورتیکه مستأجر 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 ، قیمومت ، 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 مستأجر از پرداخت اجاره بها بیش از یک ماه 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 بر عهده مستأجر 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 بر عهده مستأجر 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، برق و گاز به عهده مالک است و هزینه های جزیی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستأجر 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 بر درآمد و مشاغل (تجاری - اداری) بر عهده مستأجر می باشد.
۶-۹- در خصوص اماکن تجاری مبلغ ..... ریال به حروف ..... ریال بعنوان حق سرقفلی توسط مستأجر به موجرتسلیم و پرداخت گردید/نگردیده است.
۶-۱۰- مستأجر مکلف است در زمان تخلیه ، مورد اجاره را به همان وضعی که تحویل گرفته به موجر تحویل داده و رسید دریافت نماید . در صورت حدوث خسارات نسبت به عین مستأجره ، مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود .
۶-۱۱- موجر ملزم است در زمان تخلیه نهایی و با تسویه حساب بدهیهای زمان اجاره، نسبت به استرداد قرض الحسنه دریافتی از مستأجر ، با اخذ رسید اقدام نماید.
۶-۱۲- در صورتیکه موجر نسبت به پرداخت هزینه هایی که موجب انتفاع مستأجر از ملک می باشد، اقدام نکند و به مستأجر نیز اجازه انجام تعمیرات لازم ندهد، مستأجر 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- مستأجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره ، عین مستأجره را بدون هیچگونه عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید، چنانچه مستأجر مورد اجاره را رأس تاریخ انقضاء تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید موظف است روزانه مبلغ ..... ریال بعنوان اجرت المثل ایام تصرف بعد از اتمام قرارداد به موجر بپردازد و تهاتر خسارت ناشی از تاخیر تخلیه (اجرت المثل) با مبلغ قرض الحسنه بلا اشکال است.

ماده ۷:

کلیه خیارات ولو خیار غبن به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

ماده ۸:

این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود.

ماده ۹:

باستناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر 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..... به طور جداگانه به عهده طرفین است که همزمان با امضاء این قرارداد مبلغ ..... ریال پرداخت شده و رسید دریافت نمایند . فسخ یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت.

ماده ۱۱:

این قرارداد در تاریخ / / ۱۴ ساعت ..... در دفتر مشاور املاک ..... به نشانی ..... 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 مستأجر 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 تایید می شود.

توضیحات:

.....
.....
.....
.....

نام و نام خانوادگی موجر تاریخ	نام و نام خانوادگی مستاجر تاریخ	نام و نام خانوادگی شاهد ۱ شماره ملی ..... نام و نام خانوادگی شاهد ۲ شماره ملی	نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی با احراز هویت متعاملین و مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این مبایعه نامه به تائید و گواهی اینجانب می رسد. مهر و امضاء مشاور املاک