خلاصه اين قرارداد در صفحه .................... دفتر ثبت مشاور ، جلد .......... به شماره .................... در تاريخ / / ثبت شده است

شماره سريال .........................

مشاور املاک شماره ...................

حوزه ثبتي ...............................

قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اداره کل امـور اسنـاد و سردفتـران

وزارت بازرگاني

مجمع امور صنفي توزيعي ـ خدماتي

اتحاديه صنف مشاورين املاک

به نام خدا

يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود

اجاره نامه

**ماده ۱: طرفين قرارداد**

**۱-۱- موجر/ موجرين ...................................................... فرزند .............................. به شماره شناسنامه ........................................... صادره از ........................... کد ملی .................................................. متولد ............................ ساکن ..................................................................................................... تلفن ...................................... با وکالت/قیومت/ولايت/وصايت .................................. فرزند ...................... به شماره شناسنامه ........................ متولد ....................... به‌موجب ..........................**

**۲-۱- مستأجر/ مستأجرين ...................................................... فرزند .............................. به شماره شناسنامه ........................................... صادره از ........................... کد ملی .................................................. متولد ............................ ساکن ..................................................................................................... تلفن ...................................... با وکالت/قيمومت/ولايت/وصايت .................................. فرزند ...................... به شماره شناسنامه ........................ متولد .......................به‌موجب ..........................**

**ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره**

**عبارت است از تمليک منافع ........................ دانگ / دستگاه / یک باب .............................................. واقع در ........................................................................................ داراي پلاک ثبتي شماره .............. فرعي از ............... اصلي ................. بخش ................. به مساحت ................................... مترمربع داراي سند مالکيت به شماره‌سریال .............................................. صفحه ............. دفتر ............. بنام .................................................... مشتمل بر ................ اتاق‌خواب با حق استفاده برق / آب / گاز به‌صورت اختصاصي/ اشتراکي/ شوفاژ روشن/ غیر روشن/ کولر/ پارکينگ ......................... فرعی به متراژ ...................... مترمربع / انباري فرعی ......................... به متراژ ...................... مترمربع / تلفن داير/ غير داير به شماره .......................................... و ساير لوازم و منصوبات و مشاعات مربوطه که جهت استفاده به رويت مستأجر / مستأجرين رسيده و مورد قبول قرار گرفته است.**

**ماده ۳: مدت اجاره**

**مدت اجاره ......................................................... ماه / سال شمسي از تاريخ / / ۱۳ الي / / ۱۳ است.**

**ماده ۴: اجاره‌بها و نحوه پرداخت**

**۱-۴- ميزان اجاره‌بها جمعاً ................................................ ريال، از قرار ماهيانه مبلغ .............................................. ريال که در اول / آخر هر ماه به‌موجب قبض رسيد پرداخت می‌شود.**

**۲-۴- مبلــغ ............................................................ ريال از طرف مستأجر / مستأجرين به‌عنوان قرض‌الحسنه نقداً / طي چــک به شمـــاره .............................. بانک ....................................... شعبه ..................................... پرداخـــت شـــد و يا نقداً / طي چـــک به شمـــاره .............................. بانک ..................................... شعبه ...................................... در تاريخ / / ۱۳ به موجر پرداخت خواهد شد. معادل مبلغ پرداختي به‌عنوان قرض‌الحسنه با انقضا مدت اجاره و يا فسخ آن هم‌زمان با تخليه عين مستأجره به مستأجر مسترد خواهد شد.**

**ماده ۵: تسليم مورد اجاره**

**موجر مکلف است در تاريخ / / ۱۳ مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات آن جهت استیفای به مستأجر / مستأجرين تسليم کند.**

**ماده ۶: شرايط و آثار قرارداد**

**۱-۶- مستأجر نمی‌تواند از مورد اجاره بر خلاف منظور قرارداد (مسکوني، تجاري، اداري) استفاده نمايد. مستأجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نمايد.**

**۲-۶- مستأجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت دارد و بايستي شخصاً از مورد اجاره استفاده کند. علاوه بر اين مستأجر حق انتقال و واگذاري مورد اجاره را به غير دارد / ندارد. در صورت تخلف و انتقال به غير، اعتبار اجاره منوط به تنفيذ مالک خواهد بود درصورتی‌که مستأجر مورد اجاره را به غير بدون اذن مالک تسليم کرده باشد شخص متصرف در صورت عدم تنفيذ در برابر مالک در حدود مقررات قانوني مسئول خواهد بود.**

**۳-۶- موجر بايد مالک يا متصرف قانوني يا قراردادي مورد اجاره باشد و درصورتی‌که به‌عنوان ولايت، وصايت، وکالت، قیمومیت، اجاره با حق انتقال و ازاین‌قبیل اختيار اجاره‌دادن داشته باشد، بايستي اسناد و مدارک مثبت حق انتقال را ضميمه کند و مشاور موظف به احراز موضوع فوق است.**

**۴-۶- درصورتی‌که مستأجر از پرداخت اجاره‌بها بيش از يک ماه تأخیر نمايد، موجر می‌تواند قرارداد را فسخ و تخليه مورد اجاره را از مراجع ذی‌صلاح بخواهد.**

**۵-۶- پرداخت هزینه‌های مصرفي آب / برق / گاز / تلفن / شارژ / فاضلاب شهري بر عهده مستأجر است و بايد در موعد تخليه يا فسخ قبوض پرداختي را به موجر ارائه نمايد.**

**۶-۶- پرداخت هزينه نگهداري آپارتمان (حق شارژ و غيره) و همچنين افزايش احتمالي آن بر مبناي مصوب مسئول يا مسئولين ساختمان بر عهده مستأجر است.**

**۷-۶- پرداخت هزينه تعميرات و هزینه‌های کلي از قبيل نصب و راه‌اندازی به‌منظور بهره‌برداری از دستگاه تهويه، شوفاژ، کولر، آسانسور و شبکه آب، برق و گاز به عهده مالک است و هزینه‌های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستأجر است و نوع هزینه‌ها و ميزان آن را عرف تعيين می‌کند.**

**۸-۶- ماليات مستغلات و تعميرات اساسي و عوارض شهرداري با موجر است و مالیات‌بردرآمد و مشاغل (تجاري، اداري) بر عهده مستأجر است.**

**۹-۶- در خصوص اماکن تجاري مبلغ ............................................. ريال به حروف ............................................................................ ريال به‌عنوان حق سرقفلي توسط مستأجر به موجر تسلیم و پرداخت گرديد / نگرديده است.**

**۱۰-۶- مستأجر مکلف است در زمان تخليه، مورد اجاره را به همان وضعي که تحويل گرفته به موجر تحويل داده و رسيد دريافت نمايد. در صورت حدوث خسارات نسبت به‌عین مستأجری، مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود.**

**۱۱-۶- موجر ملزم است در زمان تخليه نهايي و با تسویه‌حساب بدهی‌های زمان اجاره، نسبت به استرداد قرض‌الحسنه دريافتي از مستأجر، با اخذ رسيد اقدام نمايد.**

**۱۲-۶- درصورتی‌که موجر نسبت به پرداخت هزینه‌هایی که موجب انتفاع مستأجر از ملک می‌باشد، اقدام نکند و به مستأجر نيز اجازه انجام تعميرات لازم ندهد، مستأجر می‌تواند شخصاً نسبت به انجام تعميرات مربوطه اقدام و هزینه‌های مربوطه را با موجر محاسبه کند.**

**۱۳-۶- تمديد قرارداد اجاره فقط با توافق کتبي طرفين قبل از انقضای مدت قرارداد ممکن است. در صورت تمديد قرارداد اجاره الحاقي با شرايط و تغييرات مورد توافق بخش لاينفکي از قرارداد اجاره خواهد بود.**

**۱۴-۶- مستأجر مکلف است به‌محض اتمام مدت اجاره، عين مستأجره را بدون هیچ‌گونه عذر و بهانه‌ای تخليه و به موجر تسليم نمايد، چنانچه مستأجر مورد اجاره را رأس تاريخ انقضای تخليه کامل ننمايد و يا به هر دليلي از تسليم آن به موجر خودداري نمايد موظف است روزانه مبلغ .................................................. ريال به‌عنوان اجرت‌المثل ايام تصرف بعد از اتمام قرارداد به موجر بپردازد و تهاتر خسارت ناشي از تأخیر تخليه (اجرت‌المثل) با مبلغ قرض‌الحسنه بلااشکال است.**

**ماده ۷**

**کليه خيارات ولو خيار غبن به استثنا خيار تدليس از طرفين ساقط گرديد.**

**ماده ۸**

**اين قرارداد در ساير موارد تابع مقررات قانون مدني و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود.**

**ماده ۹**

**به استناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ شهود با مشخصات زير اين قرارداد را اعضاء و گواهي می‌نمایند.**

**ماده ۱۰**

**حق‌الزحمه مشاور املاك طبق تعرفه كميسيون نظارت شهرستان ..................................................... به طور جداگانه به عهده طرفین است که هم‌زمان با امضای این قرارداد مبلغ .......................................... ریال پرداخت شده و رسید دریافت نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق‌الزحمه نخواهد داشت.**

**ماده ۱۱**

**اين قرارداد در تاريخ / / ۱۳ ساعت .................. در دفتر مشاور املاک ................................. به نشاني ............................................................................... در سه نسخه بين طرفين تنظيم، امضا و مبادله گرديد. مشاور املاک مکلف است نسخ قرارداد را ممهور به مهر مشاور و نسخه اول و دوم را به موجر و مستأجر تسليم نمايد و نسخه سوم را در دفتر مخصوص بايگاني کند و هر سه نسخه داراي اعتبار واحد است.**

**ماده ۱۲**

**موارد حقوقي مفاد اين قرارداد مطابق با مقررات جاري است و تأیید می‌شود.**

توضیحات ............................................................................................................................................................................................................................ ............................................................................................................................................................................................................................................. ............................................................................................................................................................................................................................................

نام و نام خانوادگي کارشناس حقوقي

نام و نام خانوادگي

موجـر

نام و نام خانوادگي

مستأجـر

با احراز هويت متعاملين و مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در اين مبايعه نامه به تائيد و گواهي اينجانب رسید .

مهر و امضاء مشاور املاک

نام و نام خانوادگي

شاهد 1

شاهد 2