**به نام خدا**

وزارت بازرگاني

مجمع امور صنفي توزيعي ـ خدماتی

اتحاديه صنف مشاورين املاک

قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اداره کل امـور اسنـاد و سردفتـران

شماره سريال .........................

مشاور املاک شماره ...................

حوزه ثبتی ...............................

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

اجاره نامه

يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود

ماده 1 : طرفين قرارداد

**1-1- موجر...................................................... فرزند .............................. به شماره شناسنامه ........................................... صادره از ........................... کدملي .................................................. متولد ............................ ساکن ..................................................................................................... تلفن ......................................**

**2-1- مستأجر ...................................................... فرزند .............................. به شماره شناسنامه ........................................... صادره از ........................... کدملي .................................................. متولد ............................ ساکن ..................................................................................................... تلفن ......................................**

ماده 2: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

**عبارتست از تمليک منافع ........................ دانگ يکباب منزل مسکونی واقع در ........................................................................................ بخش ................. به مساحت ................................... متر مربع داراي سند مالکيت بشماره سريال .............................................. با حق استفاده برق / آب / بصورت اختصاصي/ 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 3 : مدت اجاره

**مدت اجاره ......................................................... ماه / سال شمسي از تاريخ / / 13 الي / / 13 مي باشد.**

ماده 4 : اجاره بها و نحوه پرداخت

**1-4- ميزان اجاره بها جمعاً ................................................ ريال ، از قرار ماهيانه مبلغ .............................................. ريال که در اول / آخر هر ماه به موجب قبض رسيد پرداخت مي شود.**

**2-4- مبلــغ ............................................................ ريال از طرف مستأجر / مستأجرين بعنوان قرض الحسنه نقداً / طي چــک به شمـــاره .............................. بانک ....................................... شعبه ..................................... پرداخـــت شـــد و يا نقداً / طي چـــک به شمـــاره .............................. بانک ..................................... شعبه ...................................... در تاريخ / / 13 به موجر پرداخت خواهد شد . معادل مبلغ پرداختي به عنوان قرض الحسنه با انقضاء مدت اجاره و يا فسخ آن همزمان با تخليه عين مستأجره به مستأجر مسترد خواهد شد.**

**3-4- یک فقره چک بانک به شماره سریال به مبلغ میلیارد ریال سررسید پایان اجاره نامه بابت تخلیه، تسوية هزینه‌های برق و تلفن منزل مسکونی فوق الذکر نزد (موجر / محل نگهداری مشاور املاک ) می‌باشد که فقط در صورت عدم تسویه بدهی‌ها قابل وصول خواهد بود.**

ماده 5 : تسليم مورد اجاره

**موجر مکلف است در تاريخ / / 13 مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات آن جهت استيفاء به مستأجر / مستأجرين تسليم کند .**

ماده 6 : شرايط و آثار قرارداد

**1-6- مستأجر نمي تواند از مورد اجاره بر خلاف منظور قرارداد ( مسکوني) استفاده نمايد . مستأجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نمايد .**

**2-6- 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 طور کلی یا جزیی ندارد. در صورت تخلف و انتقال به غير ، اعتبار اجاره منوط به تنفيذ مالک خواهد بود در صورتيکه 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 و باید تمام هزینه ها بدون قید و شرط پرداخت کند.**

**3-6- موجر بايد مالک يا متصرف قانوني يا قراردادي مورد اجاره باشد و در صورتيکه به عنوان ولايت ، وصايت ، وکالت ، قيوميت ، اجاره با حق انتقال و از اين قبيل اختيار اجاره دادن داشته باشد ، بايستي اسناد و مدارک مثبت حق انتقال را ضميمه کند و در صورت کتمان یا عدم ارائه مدارک تمام مسئولیت ها به عهده خودش و مستاجر می باشد.**

**4-6- در صورتيکه مستأجر از پرداخت اجاره بها بيش از پنج روز تاخیر نمايد ، موجر مي تواند قرارداد را یک طرفه فسخ و تخليه مورد اجاره را از مراجع ذيصلاح بخواهد .**

**5-6- پرداخت هزينه هاي مصرفي آب / برق / تلفن بر عهده مستأجر است و بايد در موعد تخليه يا فسخ قبوض پرداختي را به موجر ارائه نمايد ، در صورت عدم پرداخت توسط مستاجر، پرداخت با مبلغ چک تخلیه بلااشکال است.**

**6-6- پرداخت هزينه تعميرات و هزينه هاي کلي از قبيل نصب و راه اندازي به منظور بهره برداري از شبکه آب ، برق و هزينه هاي جزيي مربوط به استفاده از مورد اجاره با رضایت و پیشنهاد و مستاجر به عهده مستأجر است و نوع هزينه ها و ميزان آن را عرف تعيين مي کند .**

**7-6- هیچ وجه یا مالی بعنوان حق سرقفلي توسط مستأجر به موجرتسليم و پرداخت نگرديده است .**

**8-6- مستأجر مکلف است در زمان تخليه ، مورد اجاره را که تحويل گرفته به موجر تحويل داده و رسيد دريافت نمايد. در صورت حدوث خسارات نسبت به عين مستأجره ، مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود .**

**11-6- موجر ملزم است در زمان تخليه نهايي و با تسويه حساب بدهيهاي زمان اجاره ، نسبت به استرداد قرض الحسنه دريافتي از مستأجر ، با اخذ رسيد اقدام نمايد .**

**9-6- هزينه هايي که موجب انتفاع مستأجر از ملک مي باشد با رضایت و پیشنهاد و مستاجر به عهده مستاجر می باشد و موجر به به مستأجر نيز اجازه انجام تعميرات لازم را داده است.**

**10-6- تمديد قرارداد اجاره فقط با توافق کتبي طرفين قبل از انقضاء مدت قرارداد ممکن است . در صورت تمديد قرارداد اجاره الحاقي با شرايط و تغييرات مورد توافق بخش لاينفکي از قرارداد اجاره خواهد بود .**

**11-6- مستأجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره ، عين مستأجره را بدون هيچگونه عذر و بهانه اي تخليه و به موجر تسليم نمايد و حق امتیاز و غیره را ندارد و در صورت عدم تخلیه و تحویل مورد اجاره در راس زمان پایان قرار داد عین مستاجره، مستاجر به موجر وکالت بالاعزل میدهد که خود موجر راسا عین مستاجر رد تخلیه و رد قبض خود گیرد و از تاریخ اتمام اجاره تا زمان تخلیه مورد اجازه بابت هر روز دیر کرد تخلیه مبلغی معادل پنج روز اجاره بها به نرخ روز و عرف محل جریمه به موجر بپردازد که این مبلغ با چک تخلیه قابل تهاتر می باشد مگر اینکه موجر و مستاجر به نحو دیگری با هم توافق کنند.**

**9**

ماده 7 : **کليه خيارات ولو خيار غبن به استثناء خيار تدليس از طرفين ساقط گرديد .**

ماده 8 :  **اين قرارداد در ساير موارد تابع مقررات قانون مدني و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 خواهد بود .**

ماده 9 : **باستناد ماده 2 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 شهود با مشخصات زير اين قرارداد را امضاء و گواهي مي نمايند .**

ماده 10) **اين قرارداد در تاريخ / / 13 ساعت .................. در دفتر مشاور املاک ................................. به نشاني ............................................................................... در سه نسخه بين طرفين تنظيم ، امضاء و مبادله گرديد و هر سه نسخه داراي اعتبار واحد است .**

ماده 11) **موارد حقوقي مفاد اين قرارداد مطابق با مقررات جاري است و تاييد مي شود .**

توضیحات:

**موجر و مستأجر به اتفاق در دفتر املاک حاضر گردیده و با توافق همدیگر این اجاره نامه را قبول نموده و به امضاء رسانیدند. و مشاور املاک هیچ گونه دخالتی در انعقاد این اجاره نداشته و هیچ گونه مسئولیتی در قبال وصول اجاره بها ندارد و احراز مالکیت مالک بعهده مستأجر می‌باشد و درصورتی که موجر اقدام به اجاره دادن مال غیر کرده باشد تمام عواقب آن متوجه خودش و مستأجر می‌باشد.**

**مستأجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت یا شراکت، نمایندگی، صلح، وکالت و غیره را به هیچ وجه ندارد و باید شخصاً از مورد اجاره استفاده کند. مستأجر حق انتقال منافع عین مستاجره را به دیگری به هیچ وجه حتى فورث ماژور ندارد.**

نام و نام خانوادگي کارشناس حقوقي

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

مهر و امضاء مشاور املاک

نام و نام خانوادگي

شهود

نام و نام خانوادگي

مستأجـر

نام و نام خانوادگي

موجـر