**به نام خدا**

**قرارداد اجاره**

**ماده 1) طرفین قرارداد**

**1-1: موجر:**

آقای ........................ به شماره ملی ............................. و نشانی ............................................................. و کد پستی ............................................

**2-1: مستاجر**

اقای ............................................................. فرزند ............................ به شماره شناسنامه ........................ صادره از ..................... و شماره ملی ............................................. و شماره تلفن ........................................ به نشانی .................................................................................... کدپستی ................................................ .

**ماده 2) مورد اجاره**

مورد اجاره عبارت است از تملیک منافع (برای مدت معین مندرج در ماده 3 این قرارداد) ششدانگ یک واحد تجاری به مساحت تقریبی ............. مترمربع جزء پلاک ثبتی ........................................................ به انضمام آب و برق و گاز منصوبه و نیز ........ خط تلفن، مورد اجاره و اسناد آن به رویت کامل مستاجر رسیده و از کمیت و کیفیت و خصوصیات و جزئیات آن به طور کامل مستحضر می باشد.

**تبصره- نشانی دقیق** **محل اجاره:** ........................................................................... به کد پستی .......................... می­باشد.

**ماده 3) مدت اجاره**

مدت اجاره ........... می­باشد که با توجه به شروع قرارداد اجاره در تاریخ ......................، این قرارداد در تاریخ .......................... به پایان می­رسد.

**ماده 4) میزان اجاره­بها و قرض­الحسنه**

مبلغ کل اجاره­بها ........................ ریال می­باشد که مستاجر متعهد است در پایان هر ماه مبلغ ......................... ریال را به شرح زیر پرداخت کند:

1) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

2) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

3) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

4) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

5) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

6) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

7) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

8) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

9) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

10) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

11) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

12) مبلغ .............. ریال به موجب یک فقره چک شماره ..................... به تاریخ ................................

تبصره 1- صدور و تسلیم چک به منزله اجرای تعهد نبوده و مادامی که چک وصول نگردد کلیه تعهدات مستاجر باقی است.

تبصره 2- مستاجر ضمن عقد اجاره، مبلغ ........................... ریال نیز به عنوان قرض­الحسنه به موجر تملیک نمود که موجر پس از اتمام مدت اجاره و اجرای کامل تعهدات مستاجر مبلغ اخیر را به شماره حساب .......................................................................... نزد بانک .............................. به نام مستاجر مسترد خواهد نمود.

**ماده 5) تسلیم مورد اجاره**

**1-5:** مورد اجاره همزمان با امضای قرارداد با تمام توابع و ملحقات آن جهت بهره برداری وفق الزامات این قرارداد و سایر قوانین و مقررات حاکم، از سوی موجر بدون هیچ­گونه مزاحمت یا عیب و نقصی به مستاجر تسلیم گردید و مستاجر اقرار به قبض آن نمود.

**2-5:** مورد اجاره به طور کامل به رویت کامل مستاجر رسیده و ایشان از کمیت و کیفیت و خصوصیات و جزئیات آن کاملاً مستحضر و آگاه می باشد.

**ماده 6) شرایط و نوع استفاده از مورد اجاره و پرداخت هزینه­های متعلقه**

**1-6:** مورد اجاره منحصراً جهت محل کسب ..................................... به مستاجر اجاره داده شده است و هرگونه تغییر شغل و یا استفاده دیگر از مورد اجاره توسط مستاجر، از وی سلب می گردد. در صورت تخلف مستاجر از این موضوع، موجر می تواند اقدام به فسخ اجاره نامه حاضر و اخذ وجه التزام مندرج در ماده 7 را نموده یا مستاجر را به اعاده وضع سابق الزام کند.

**2-6:** مورد اجاره، صحیح و سالم طبق شرایط قرارداد به رویت مستاجر رسیده و به وی تسلیم گردیده است. مستاجر مکلف است مورد اجاره را در هنگام تخلیه صحیح و سالم به موجر تحویل دهد و اجرای تعهد اخیر را تضمین می­نماید لذا اگر هر گونه عیب یا نقصی در مورد اجاره حادث گردد مستاجر ضامن است و موجر می­تواند اقدام به فسخ اجاره نامه حاضر نموده و علاوه بر وجه التزام مندرج در ماده 7، کلیه مخارج لازم برای تعمیر و رفع خرابی را نیز از مستاجر دریافت دارد یا الزام مستاجر به رفع خرابی مورد اجاره را از وی درخواست کند (هر کدام را که خود صلاح و مقتضی بداند).

**3-6:** مسئولیت جبران خسارات وارده به مورد اجاره مادام که مستاجر مورد اجاره را به موجر تحویل نداده و از وی رسیدی بر اجرای تعهد خویش دریافت ننموده باقی خواهد بود.

**4-6:** مستاجر حق هیچ­گونه تغییر در مورد اجاره نظیر ایجاد نیم طبقه، احداث دیوار و غیره را ندارد. در صورت تخلف مستاجر، موجر می تواند علاوه بر الزام مستاجر به اعاده وضع سابق، اقدام به فسخ اجاره نامه حاضر نموده و علاوه بر وجه التزام مندرج در ماده 7، کلیه مخارج لازم برای اعاده به وضع سابق را نیز از مستاجر دریافت دارد (هر کدام را که خود صلاح و مقتضی بداند).

**5-6:** مستاجر مکلف است کلیه نظامات دولتی، صنفی، امنیتی، شهری و گمرکی و غیره را رعایت نماید. همچنین می بایست کلیه اقدامات لازم برای اخذ جواز کسب مرتبط با موضوع اجاره (مندرج در ماده 1-7 این قرارداد) را در اسرع وقت انجام دهد. لذا تا زمانی که کلیه الزامات قانونی جاریه مملکتی برای راه اندازی واحد کسبی رعایت نشده و مجوزهای قانونی لازم برای فعالیت تجاری موصوف در این اجاره نامه اخذ نگردیده، مستاجر حق افتتاح واحد کسبی و شروع رسمی فعالیت مورد نظر را نخواهد داشت.

6-6- عدم امکان انتفاع مستاجر از مورد اجاره به هر دلیلی که باشد رافع مسئولیت وی به پرداخت اجاره­بها و رعایت کلیه تعهدات و الزامات قراردادی و قانونی نیست مگر اینکه عدم انتفاع ناشی از تقصیر موجر باشد.

**7-6:** فعالیت مستاجر در محل مورد اجاره باید مشروع و مطابق با رعایت کلیه موارد بوده و به گونه­ای باشد که منجر به تعطیلی یا پلمپ مورد اجاره نگردد. همچنین در صورت تعطیلی و پلمپ مورد اجاره در اثر عدم رعایت این موارد از سوی مستاجر، وی متعهد است ظرف مدت 15 روز نسبت به رفع مشکل و باز نمودن قانونی محل مورد اجاره اقدام نماید و در صورتی که این تعطیلی و پلمپ بیش از 15 روز گردد، موجر می­تواند اقدام به فسخ اجاره نامه حاضر (همراه با اخذ وجه التزام پیش بینی شده در ماده 7) نماید و در ضمن الزام مستاجر را به پیگیری موضوع لغایت رفع مشکل و باز شدن قانونی مورد اجاره را از وی درخواست کند. بدیهی است تعطیلی و پملپ مورد اجاره، موجب اسقاط تکلیف مستاجر به پرداخت اجاره بها نبوده و خللی در حقوق موجر طبق این اجاره نامه ایجاد نخواهد نمود.

**8-6:** مستاجر صرفاً حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت دارد و بایستی شخصاً از مورد اجاره استفاده کند. همچنین حق واگذاری و انتقال منافع مورد اجاره از سوی مستاجر به هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر (ولو شرکت تابعه یا شرکت مادر) جزئا یا کلا، مفروزا یامشاعا تحت هر عنوان و عقد (ولو به صورت عملی)، از وی سلب و ساقط گردید. در صورت اقدام مستاجر برخلاف این مقرره، موجر می تواند اقدام به فسخ اجاره نامه حاضر (همراه با اخذ وجه التزام پیش بینی شده در ماده 7) نماید یا الزام مستاجر را به انجام تعهدات خود طبق قرارداد اجاره حاضر از وی درخواست کند (هر کدام را که خود صلاح و مقتضی بداند). بدیهی است در صورت فسخ قرارداد طبق مفاد این ماده، موجر می تواند تخلیه مستاجر و نیز انتقال گیرنده را از مراجع قضایی ذیصلاح درخواست نماید.

**9-6:** پرداخت هزینه های مصرفی آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب شهری و غیره بر عهده مستاجر است و باید در موعد تخلیه (حسب مورد انقضای مدت یا فسخ اجاره از سوی موجر) قبوض پرداختی را به موجر ارائه نماید. همچنین پرداخت هزینه نگهداری مجتمع (حق شارژ و غیره) و همچنین افزایش احتمالی آن بر مبنای مصوب مسئول یا مسئولین ساختمان بر عهده مستاجر است.

**10-6:** پرداخت مالیات بر درآمد و عوارض شهرداری (پس ماند، عوارض نصب تابلو و عوارض شغلی) و بیمه و به طور کلی جمیع هزینه های مرتبط با فعالیت مستاجر در مورد اجاره بر عهده مستاجر می باشد.

**11-6-** مستاجر متعهد است کلیه شئونات اخلاقی و اسلامی را رعایت نماید و از انجام اقداماتی که خلاف شئونات جامعه و عرف محلی و صنفی است خودداری نماید.

**12-6-** مستاجر اقرار و تعهد می­نماید که جهت انعقاد این قرارداد هیچ­گونه ممنوعیت یا محدودیتی ندارد.

**ماده 7) فسخ قرارداد**

**1-7:** طرفین کلیه خیارات قانونی را از خود سلب و ساقط کردند مگر حق فسخ­هایی که در این قرارداد پیش­بینی شده است.

**2-7:** در صورت نقض هر یک از تعهدات قراردادی یا قانونی، موجر می­تواند قرارداد حاضر را فسخ نماید.

**3-7:** چنانچه موجر بخواهد از حق فسخ خود که طبق مفاد این اجاره نامه برای وی ایجاد شده است، استفاده نماید، بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی، می­تواند با ارسال اظهارنامه مبنی بر فسخ قرارداد حاضر به نشانی مستاجر مندرج در ماده 1 این اجاره نامه و یا نشانی مورد اجاره ، به قرارداد حاضر خاتمه دهد و پس از ارسال اظهارنامه فسخ قرارداد اجاره، مستاجر هیچگونه حق و حقوقی و مالکیت منافعی نسبت به مورد اجاره و این اجاره نامه نداشته و نیز حق هرگونه اعتراض و ادعایی از بابت حقوق خود نسبت به مورد اجاره و این اجاره نامه را از خود سلب می نماید.

**4-7:** در صورت ایجاد حق فسخ در هر مورد برای موجر و اعمال آن طبق شرایط مندرج در این ماده، مستاجر باید مبلغ .....................................................، به عنوان وجه التزام به موجر پرداخت نماید که موجر می تواند این مبلغ را از مبلغ قرض الحسنه نزد خود کسر و برداشت نماید و (یا) با استفاده از اسناد تجاری نزد خود (متعلق به مستاجر) و یا به هر طریق دیگری که صلاح و مقتضی بداند حقوق خود را استیفا نماید. مستاجر می بایست به محض اتمام یا انحلال قرارداد اجاره، اقدام به تخلیه مورد اجاره (موضع ماده 2 این قرارداد) و تحویل آن به موجر نماید. در صورت عدم تخلیه و تحویل آن به موجر از سوی مستاجر، موجر می تواند نسبت به تخلیه مورد اجاره موصوف، از طریق مراجع قانونی ذیصلاح اقدام نماید. همچنین مستاجر می‌بایست به ازاء هر روز تاخیر در تخلیه، مبلغ ................................................... به عنوان وجه­التزام تا روز تخلیه، به موجر پرداخت نماید که موجر می تواند این مبلغ را نیز از قرض الحسنه نزد خود کسر و برداشت نماید و (یا) با استفاده از اسناد تجاری نزد خود (متعلق به مستاجر) و یا به هر طریق دیگری که صلاح و مقتضی بداند حقوق خود را استیفا نماید.

**ماده 8) تخلیه مورد اجاره**

**1-8:** مستاجر مکلف است همزمان با انقضای مدت اجاره نامه حاضر نسبت به تخلیه و تحویل مورد اجاره (بصورت صحیح و سالم و طبق شرایط موجود در زمان انعقاد مورد اجاره و تحویل آن به مستاجر) اقدام نماید در غیراینصورت باید وجه­التزام مندرج در ماده 7 را بپردازد. همچنین در صورت فسخ اجاره نامه در طول مدت اجاره از سوی موجر (طبق موارد پیش بینی شده در این قرارداد)، مستاجر نسبت به تخلیه آن وفق شرایط این ماده و ماده 7 این قرارداد اقدام کند؛ بدیهی است پرداخت وجه­التزام رافع تعهد مستاجر به اجرای اصل تعهد نیست.

**2-8:** مبلغ پرداختی به عنوان قرض الحسنه از سوی مستاجر به موجر، نزد موجر باقی خواهد ماند. در صورت انقضای مدت اجاره یا فسخ قرارداد از سوی موجر و تکلیف مستاجر به تخلیه، عودت دادن مبلغ قرض‌الحسنه باقی مانده نزد موجر، منوط به انجام کلیه اقدامات زیر از سوی مستاجر می باشد:

* تخلیه کامل مورد اجاره از سوی مستاجر و تحویل آن به موجر
* ارائه مفاصاحساب های تامین اجتماعی و عوارض شهرداری (پس ماند، عوارض نصب تابلو و عوارض شغلی) مبنی بر عدم بدهی مستاجر به مراجع مزبور تا تاریخ تخلیه
* ارائه تائیدیه سازمان امور مالیاتی و اداره ثبت شرکت ها (روزنامه رسمی) و سازمان تامین اجتماعی مبنی بر اعلام تغییر آدرس محل فعالیت مستاجر و خاتمه استفاده از مورد اجاره به عنوان اقامتگاه مستاجر
* ارائه قبض پرداختی موارد مصرفی و تسویه حساب کامل موضوع ماده 6-7 این قرارداد

**3-8:** اجاره نامه حاضر، بر اساس مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1376 منعقد گردیده است. همچنین لازم به ذکر است که هیچگونه مبلغی بابت سرقفلی یا حق کسب و پیشه و مشابه آن از سوی مستاجر به موجر پرداخت نگردیده است و بدیهی است با انعقاد قرارداد اجاره حاضر، هیچگونه حق و حقوقی نسبت به سرقفلی مورد اجاره برای مستاجر ایجاده نشده و نیز هیچگونه حق و حقوقی تحت هر عنوان اعم از حق کسب و پیشه در حین مدت قرارداد اجاره حاضر و نیز حق تقدم در استفاده از مورد اجاره پس از انقضای مدت اجاره، نخواهد گردید. لذا در زمان تخلیه، مستاجر حق هیچگونه ادعایی مبنی بر استحقاق دریافت مبلغی تحت هر عنوان اعم از حق کسب و پیشه و سرقفلی و نیز ادعا در خصوص حق تقدم در استفاده از مورد اجاره پس از انقضای مدت را نخواهد شد و مستاجر با علم و آگاهی کامل نسبت به این موضوع، حق هرگونه ادعایی در هر خصوص از این موارد را از خود سلب و ساقط نموده و در زمان مقتضی (حسب مورد انقضاء مدت یا فسخ) متعهد به تخلیه مورد اجاره و تحویل آن وفق مفاد این قرارداد به موجر می باشد.

**ماده 9) تضمین های قرارداد**

**1-9:** مستاجر به منظور تضمین حسن انجام هر یک از تعهدات خود، ناشی یا مرتبط با این قرارداد و قوانین جاریه کشور، از جمله تخلیه مورد اجاره (حسب مورد در موقع فسخ اجاره نامه از سوی موجر و انقضای مدت اجاره) همزمان با انعقاد این اجاره نامه، یک فقره چک به مبلغ ........................................ ریال به شماره .......................... عهده بانک ....................... شعبه ........................ به موجر تحویل نمود که موجر می تواند در صورت نقض هر یک از تعهدات نسبت به پر کردن مندرجات چک و وصول یا انتقال آن اقدام نماید.

**ماده 10) سایر شرایط**

1-10- این قرارداد در سایر موارد که نسبت به آن تصریحی ندارد، تابع مقررات قانون مدنی و نیز قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1376 و آئین نامه اجرائی آن و سایر قوانین و مقررات جاریه مملکتی خواهد بود.

2-10- کلیه مواد و بندهایی از قرارداد که بنا به ماهیت آن، پس از اتمام قرارداد نیز اعتبار دارد مانند وجه­التزام ناشی از عدم تخلیه، پس از اتمام یا انحلال قرارداد نیز به عنوان یک موافقتنامه مستقل معتبر است.

**ماده 11) قواعد تفسیری**

**1-11:** طرفين در اجراي تعهدات خويش به موجب اين اجاره نامه بر مبناي حسن نيت و رفتار عادلانه عمل خواهند نمود. بدیهی است اعمال حقوق ناشی از این قرارداد، نقض تعهد حسن نیت و رفتار عادلانه تلقی نخواهد شد.

**2-11:** مندرجات اين اجاره نامه جایگزین هرگونه توافق، اظهارات و مذاکرات قبلی طرفین در ارتباط با اين روابط طرفین می باشد.

**3-11:** عناوين و سرفصل‌هاي به کار رفته براي مواد اين قرارداد، فقط به منظور تسهيل در مراجعه بوده و تأثيري بر معنا و تفسير مفاد اين مقررات نخواهند داشت.

**4-11:** واژه‌هاي مفرد به کار رفته در قرارداد حاضر مفهوم واژه‌هاي جمع را نيز در بر مي‌گيرند و بالعکس.

**5-11**: هيچ يک از شرايط يا مفاد اين قرارداد نبايد به اين دليل که توسط يکي از طرفين تدوين يا طراحي شده است به ضرر او تفسير گردد.

**6-11:** وجود سهو در انشاء قرارداد حاضر، خصوصا ارجاعات مذکور در یک ماده به مواد دیگر این قرارداد سبب از اعتبار افتادن قرارداد اجاره حاضر نمی گردد. لذا چنانچه در ارجاعات سهو قلمی رخ داده باشد ولی از طریق سایر مفاد مندرج در آن ماده، امکان فهم عرفی آن وجود داشته باشد، طرف متعهد، نمی تواند به این مسئله مستمسک شده و از تعهدات مندرج در آن ماده و مواد ارجاعی شانه خالی نماید.

**ماده 12) نُسَخ قرارداد**

قرارداد اجاره حاضر، در 12 ماده و در سه نسخه که دارای ارزش و اعتبار یکسان می باشند، تنظیم گردیده و به هریک از طرفین یک نسخه تحویل داده شده و یک نسخه نیز به مسئول دفتر مشاوری املاک .................. (محل انعقاد قرارداد اجاره) تحویل گردید. کلیه صفحات به امضاء طرفین و شهود و نیز مسئول مشاور املاک فوق الذکر رسید.