

محل اساق
تمبر

شماره:.....

تاریخ:.....

« قرارداد اجاره بشرط تملیک ملکیت و سرقفلی »

طرفین قرارداد:

بانک تجارت به شماره ثبت با کد اقتصادی شناسه ملی و امضای آقای هادی اخلاقی فیض آثار و به نمایندگی به عنوان موجر از یک طرف و آقای / خانم فرزند به شماره شناسنامه کد ملی به نشانی و کد پستی و پست الکترونیک با امضا نمودن ذیل این قرارداد به عنوان مستأجر از طرف دیگر منعقد و طرفین متعهد و ملتزم به اجرای کامل مفاد آن گردیدند.
ماده ۱- مورد اجاره عبارتست از:

عرصه و اعیان با کلیه تاسیسات و انشعابات و مستحدثات و منضّمات و متعلقات به شماره پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع در بخش حوزه ثبتی دارای سند مالکیت به شماره با کاربری که به اقرار مستأجر صحیح و سالم و با شرایط موجود از جمله (عدم وجود پایان کار) و شرایط مندرج در گزارش ارزیابی شماره مورخ با کیفیتی که مورد تقاضای وی بوده و با قابلیت انتفاع، مورد تایید مستأجر می باشد لذا حق هرگونه ادعا و اعتراض در خصوص شرایط عین مستأجره جزئاً و کلاً و همچنین کلیه اختیارات خصوصاً خیارغبین ولو فاحش از مستأجر سلب و اسقاط گردید. ضمناً مستأجر اقرار نمود مورد اجاره با وضع موجود مورد قبول وی می باشد.
تبصره: مستأجر اقرار می نماید هیچ گونه وجهی به عنوان سرقفلی به موجر پرداخت ننموده و در صورت فسخ قرارداد حاضر، مستأجر ملزم و متعهد به تخلیه ملک بدون حق دریافت وجهی بابت سرقفلی می باشد. موجر متعهد گردید در صورت پرداخت تمامی اقساط در مواعد مقرر وفق مفاد این قرارداد، علاوه بر ملکیت مورد اجاره، سرقفلی ملک را نیز به مستأجر منتقل نماید.

ماده ۲- مدت اجاره موضوع این قرارداد از تاریخ تا تاریخ می باشد.

ماده ۳- مال الاجاره مبلغ ریال برای تمام مدت اجاره می باشد که بر مبنای گزارش کارشناسی شماره مورخ کارشناس رسمی دادگستری که به رویت مستأجر رسیده و همچنین شرایط مزایده برگزار شده و النهایه براساس توافق طرفین تعیین گردید. مستأجر مبلغ ریال معادل درصد از مال الاجاره را طی سند نقدی شماره پرداخت نموده و متعهد است بقیه مال الاجاره را به اقساط ماهه از قرار هر قسط ریال در هرماه درقبال اخذ رسید کتبی به موجر پرداخت نماید. سررسید اولین قسط می باشد.

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت مستأجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

شماره:.....

تاریخ:.....

ماده ۴ - تعهدات و شرایط خاص

۴-۱- مستأجر تعهد نمود از مورد اجاره منحصرأً برای استفاده نماید ، استفاده مستأجر از مورد اجاره در حدود متعارف خواهد بود و بیش از آن تخلف از قرارداد محسوب می گردد.

تبصره: چنانچه مستأجر قصد تغییرشغل با شغل مشابه دیگر را داشته باشد قبل از هرگونه اقدام می بایست موافقت کتبی موجر را اخذ نماید در غیر اینصورت از مفاد قرارداد حاضر تخلف نموده است. تشخیص مشابه بودن یا نبودن شغل جدید با شغل مذکور در این قرارداد ، با موجر خواهد بود.

۴-۲- نظر به اینکه مورد اجاره به رویت مستأجر رسیده است و نامبرده از کیفیت و اوصاف آن کلاً و جزئاً مطلع می باشد و شخصاً نیز اقدام به بررسی و سفارش و تحویل آن نموده لذا مستأجر حق هرگونه ایراد و اعتراض نسبت به نوع و مشخصات و عیوب احتمالی مورد اجاره را از خود سلب و ساقط نمود.

۴-۳- در صورتیکه تحت هر عنوان به مورد اجاره خسارت وارد گردد ، جبران خسارات وارده با مستأجر خواهد بود.

۴-۴- مستأجر حق ندارد بدون اذن موجر تغییری در مورد اجاره بدهد.

۴-۵- کلیه هزینه هایی که جهت احداث بنا و تاسیسات و بهره برداری از مورد اجاره لازم است و همچنین هزینه های مربوط به تعمیرات اعم از کلی و جزئی و همچنین پرداخت هزینه های آب، برق، گاز و تلفن، عوارض، هرگونه مالیات ، مفاصاحساب تامین اجتماعی در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از موجر ، بر عهده مستأجر است که مکلف به پرداخت آن گردید و هرگونه ادعا و اعتراضی در این خصوص از وی سلب و اسقاط شد. ضمناً چنانچه مستأجر نسبت به پرداخت هزینه های مذکور اقدام ننماید موضوع عدم پرداخت مبالغ در زمان تنظیم سند، در حکم عدم حضور وی می باشد. در صورت استرداد مورد اجاره به موجر به هر دلیل، مستأجر حق هیچگونه ادعائی بابت هزینه های فوق را ندارد. چنانچه هزینه های مذکور توسط موجر پرداخت شود پرداخت هزینه با مجوز مستأجر تلقی شده و از مستأجر قابل استرداد خواهد بود و در صورت عدم پرداخت هزینه ها توسط مستأجر، خسارت مندرج در ماده ۷ این قرارداد به مبالغ پرداخت نشده از زمان اعلام موجر بر ذمه مستأجر می باشد.

۴-۶- موجر در هر زمان حق هرگونه بازدید و بازرسی از مورد اجاره و همچنین نظارت بر نحوه استفاده مستأجر را خواهد داشت . مستأجر مکلف است امکانات لازم جهت این بازدید را فراهم کند.

۴-۷- مستأجر مکلف است مورد اجاره را به میزان و با شرایط موردنظر موجر بیمه نماید همچنین موجر حق دارد مورد اجاره را به نام و به نفع خود در قبال خطرات به مبلغ موردنظر خود و به هزینه مستأجر بیمه نموده و مستأجر متعهد و مکلف گردید هزینه های مترتبه بر بیمه ملک را با شرایط تعیین شده توسط موجر در وجه موجر پرداخت نماید. حق و اختیار موجر نافی تعهد مستأجر

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت مستأجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

شماره:.....

تاریخ:.....

به بیمه ملک نمی باشد و مستاجر مسئول خسارات وارده به ملک خواهد بود. در صورت عدم پرداخت هزینه بیمه ملک پرداختی توسط موجر خسارت مندرج در ماده ۷ این قرارداد به مبالغ پرداختی از زمان اعلام موجر تعلق خواهد گرفت و بر ذمه مستاجر می باشد.

۸-۴- مستاجر مسئولیت بی قید و شرط خود در قبال تمامی ادعاها و دعاوی مربوط به مورد اجاره را به هرنحو و صورت و از طرف هرکس که باشد تقبل و تعهد نمود. بدیهی است کلیه هزینه های مترتب بردعاوی مربوطه به عهده مستاجر خواهد بود. همچنین به طور کلی، کلیه دعاوی مربوط به روابط کارگر و کارفرما در رابطه با مورد اجاره و همچنین کلیه هزینه های مربوط به مطالبات کارگری اعم از هزینه های قبلی، فعلی و آتی نیز بر عهده مستاجر بوده و مستاجر حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود

۹-۴- موجر می تواند هر زمان که صلاح بداند کلیه حقوق و مطالبات خود ناشی از این قرارداد را با حفظ شرایط قرارداد حاضر به هر شخص و تحت هر عنوانی که خود صلاح بداند واگذار نماید.

۱۰-۴- در صورت تاخیر در پرداخت هر یک از اقساط اجاره بها در سررسید تعیین شده یا تاخیر در ایفای هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد توسط مستاجر به هر دلیل، موجر حق فسخ این قرارداد و مطالبه مبلغ..... ریال به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد را دارد. در صورت فسخ قرارداد، مستاجر موظف به تخلیه عین مستأجره حداکثر ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و تحویل آن به موجر

می باشد و در این صورت اقساط دریافتی تا زمان فسخ به علاوه پیش پرداخت موضوع ماده (۳) این قرارداد (منهای اجرت المثل ایام تصرف از زمان تحویل بانک تا زمان تخلیه و کلیه هزینه ها و مبلغ پرداختی به عنوان حسن انجام معامله و وجه التزام مذکور در این ماده و خسارات تاخیر موضوع این قرارداد) در زمان تخلیه و تحویل به مستاجر مسترد خواهد گردید، مگر این که به تشخیص موجر زیان و خسارت به مورد اجاره وارد شده باشد که در این صورت موجر محق خواهد بود از این محل نیز استیفای حق نماید.

صرف اعلام و تشخیص موجر در خصوص خسارات و هزینه های موضوع این بند مورد قبول مستاجر قرار گرفت. تبصره ۱- اجرت المثل مذکور در این ماده توسط کارشناس رسمی دادگستری که موجر معرفی می نماید تعیین گردیده و این موضوع مورد قبول طرفین قرار گرفت.

تبصره ۲- در صورت فسخ قرارداد توسط موجر مستاجر می بایست ظرف روز نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام نماید در صورت تاخیر در تخلیه از موعد مذکور روزانه مبلغ ریال بر ذمه مستاجر می باشد که مکلف به پرداخت آن به موجر گردید. مستاجر بدینوسیله با سلب حق رجوع از اذن صادره به موجر اذن و اختیار داد تا چنانچه در صورت فسخ قرارداد از تخلیه مورد اجاره خودداری ورزد، موجر بتواند راساً و بدون هماهنگی با مستاجر در ملک وارد و اموال متعلق به مستاجر را

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

شماره:.....

تاریخ:.....

صورجلسه نموده و در انبار های موجر یا هر محل دیگر به هزینه مستاجر نگهداری نماید و موجر مسئولیتی در خسارت وارده به اثاثیه مستاجر ندارد. اذن موصوف نافی تعهد مستاجر به تخلیه مورد اجاره و تعلق خسارت تاخیر روزانه ناشی از تاخیر در تخلیه نمی باشد.

۴-۱۱- تشخیص سالم و بی عیب و نقص بودن مورد اجاره با موجر می باشد. در صورتیکه موجر مورد اجاره را سالم تشخیص ندهد می تواند از قبول آن خودداری نماید در این حالت از مصادیق تلف مورد اجاره تلقی شده و مستاجر مکلف است قیمت و ارزش روز مورد اجاره سالم و بدون عیب را به میزانی که موجر اعلام می دارد ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ مطالبه به موجر پرداخت نماید.

۴-۱۲- موجر و مستأجر توافق نمودند که هرگاه مستأجر کلیه تعهداتی را که به موجب این قرارداد به عهده گرفته است، در موعد مقرر ایفاء و تمامی مال الاجاره را بشرح و طبق مندرجات قرارداد پرداخت کنند و همچنین هزینه های قانونی و خسارات احتمالی و مطالبات دیگر موجر را که طبق قرارداد برعهده مستأجر قرار می گیرد به موقع به موجر بپردازد، موجر پس از انقضای مدت اجاره، مورد اجاره را بصورت قطعی یا با اعطای وکالت فروش حسب تشخیص موجر و بدون دریافت هیچگونه وجه دیگری بابت مورد معامله، به مستأجر منتقل نماید. تخلف مستأجر از هر یک از شرایط و مندرجات این قرارداد، موجب خیار فسخ برای موجر خواهد بود و موجر حق دارد از انتقال قطعی مورد اجاره به مستأجر یا اعطای وکالت فروش، خودداری نماید. پس از تسویه کامل مبالغ موضوع این قرارداد توسط مستاجر، موجر نسبت به اعلام زمان حضور در دفترخانه شماره جهت انتقال قطعی یا وکالت فروش به مستاجر اقدام و زمان تعیین شده، تاریخ حضور در دفترخانه محسوب می گردد. در صورت اعطای وکالت به مستاجر تعهد دیگری برعهده فروشنده نیست.

۴-۱۳- پرداخت مالیات و هزینه های تنظیم سند وکالت / انتقال قطعی (حق الثبت و حق التحریر) حسب تشخیص موجر و همچنین پرداخت کلیه مالیاتها و عوارض و هرگونه هزینه قانونی و دولتی دیگر و سایر هزینه های مترتبه بر عهده مستاجر است.

۴-۱۴- مستاجر اقرار نمود از شرایط ملک از جمله و آگاهی دارد و ملک را با شرایط موجود پذیرفته و متعهد به اخذ پایان کار با وضع موجود ملک و هرگونه اقدام در خصوص تجمیع پلاک های ثبتی ملک و اصلاح سند مالکیت و اخذ سند تک برگی و غیره بوده و هرگونه ادعا و اعتراضی را در خصوص تصمیمات شهرداری مبتنی بر تغییر وضعیت ملک و اصلاح تخلف و غیره از خود سلب و اسقاط نمود. ضمناً کلیه هزینه های مترتب بر اخذ پایان کار و تجمیع پلاک های ثبتی ملک و اصلاح سند مالکیت و اخذ سند تک برگی و سایر استعلامات دارایی، شهرداری، تامین اجتماعی و غیره و هرگونه هزینه مترتب بر آنها و بدهی های قبلی و موجود مربوط به ملک و هر گونه هزینه احتمالی دیگر بر عهده مستاجر می باشد.

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت مستاجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

شماره:.....

تاریخ:.....

ماده ۵- مستأجر ضمن عقد لازم حاضر بنحو غیر قابل رجوع به موجر حق و اختیار داد که خسارات وارده به خود و یا هرنوع مطالبات اعم از مستقیم و غیرمستقیم و خسارات ناشی از این قرارداد را از هرنوع موجودیهای ارزی و ریالی و حسابهای جاری و پس انداز و یارانه ای و غیره و هرنوع مال و طلب مستأجر نزد خود تحت هر عنوان که باشد بدون هیچگونه تشریفات قانونی و حکم قضایی، اجرایی یا ثبتی و بدون نیاز به ارسال اخطار قبلی، تهاثر، برداشت و وصول نماید و مبلغ مزبور را بنا به تشخیص خود در دفاتر اعمال نماید. در صورتی که وجوه بصورت ارزی باشد موجر آن را برداشت و با استفاده از نرخ ارز روزانه اعلامی در پایگاه اطلاع رسانی بانک مرکزی، محاسبه می نماید.

ماده ۶- نشانی طرفین مندرج در مقدمه قرارداد (اعم از آدرس پستی و پست الکترونیک) مطابق ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی به منزله اقامتگاه طرفین است و هرگونه مکاتبات و مراسلات و ارسال هرگونه اوراق قضایی و اجرایی و... به نشانی های مذکور صورت می پذیرد و در صورت تغییر نشانی، طرفین موظفند ظرف مدت ۴۸ ساعت نشانی جدید خود را در قبال اخذ رسید کتبی به طرف دیگر اعلام نمایند. در غیر این صورت کلیه ابلاغها صحیح و قانونی تلقی شده و عذر عدم اطلاع پذیرفته نیست .

ماده ۷- در صورت تاخیر در پرداخت اقساط مال الاجاره در سررسیدهای مقرر یا هر پرداخت و تعهد دیگری که طبق این قرارداد بر عهده مستأجر است چنانچه موجر حق فسخ خود را اعمال ننماید از تاریخ تاخیر در پرداخت یا انجام تعهد تا تاریخ تسویه کامل بدهی مبلغی بر دمه مستأجر تعلق خواهد گرفت از این رو مستأجر با امضاء این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهیهای تادیه نشده خود مبلغی معادل درصد در سال به عنوان وجه التزام تاخیر تادیه دین نسبت به مانده بدهی به موجر بپردازد . بهمین منظور مستأجر با امضاء این قرارداد به نحو غیر قابل برگشت به موجر حق و اختیار داد مطالبات خود را وفق ماده ۵ این قرارداد وصول نماید .

تبصره ۱: موجر حق دارد هرگونه وجوه وصولی پس از سررسید یا معوق شدن مطالبات این قرارداد را بین اصل طلب و وجه التزام حسب تشخیص خود تسهیم نماید. ضمناً هرگونه وجوه وصولی ابتدا بابت هزینه های مذکور در ماده ۱۰ قرارداد منظور می گردد.

تبصره ۲: مستأجر حق هرگونه نقل و انتقال حقوق خود ناشی از این قرارداد نسبت به عین و منافع مورد اجاره را به غیر به هر شکل (تحت هر یک از عقود اعم از اعطای وکالت و یا غیر آن) سلب و ساقط نمود و در صورت تخلف همچنان بابت کلیه تعهدات ناشی از این قرارداد و مطالبات موجر وفق این قرارداد مسئول و متعهد می باشد.

ماده ۸- مستأجر موظف است در مواعد مقرر نسبت به واریز مال الاجاره به شماره حساب نزد بانک تجارت اقدام نموده و موضوع را حداکثر ظرف مدت ۷۲ ساعت از طریق به (ذکر واحد مربوطه) فروشنده

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت مستأجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

شماره:.....

تاریخ:.....

اطلاع‌رسانی نماید در صورت عدم ارائه فیش های واریزی ظرف مهلت مقرر جریمه ای روزانه معادل ریال بر عهده مستاجر است.

ماده ۹ — دفاتر و صورتحسابهای مالی موجر در هر مورد معتبر و غیر قابل اعتراض می باشد و تشخیص تخلف از هریک از شرایط و مقررات و تعهدات ناشی از این قرارداد و تعبیر و تفسیر مندرجات آن با موجر می باشد.

ماده ۱۰ — چنانچه موجر جهت تخلیه عین مستاجره و استیفاء مطالبات خود به اقدامات قانونی متوسل گردد پرداخت کلیه هزینه های مترتبه اعم از هزینه های دادرسی ، حق الوکاله ، هزینه نمایندگان قضایی ، هزینه های اجرائی و ثبتی و کارشناسی اموال ، هزینه برون سپاری وصول مطالبات و هر نوع هزینه دیگری که در جهت وصول مطالبات موجر لازم باشد بر عهده مستاجر می باشد .

ماده ۱۱ - ۱- خانم/آقای فرزند کدملی شماره شناسنامه محل صدور شناسنامه تاریخ تولد ساکن کد پستی
..... تلفن پست الکترونیک.....

۲- خانم/آقای فرزند کدملی شماره شناسنامه محل صدور شناسنامه تاریخ تولد ساکن کد پستی
..... تلفن پست الکترونیک.....

حاضر شدند و بعنوان شهود قرارداد حاضر را امضاء نمودند.

ماده ۱۲- حل و فصل اختلافات

کلیه اختلافات ناشی از تفسیر ، تعبیر یا اجرای تفاهمنامه حاضر از طریق مراجع ذیصلاح ایران و بر طبق قوانین و موازین قضائی جمهوری اسلامی ایران حل و فصل خواهد شد .

ماده ۱۳- نسخ قرارداد

این قرارداد وفق قوانین و مقررات جاری ، مشتمل بر ۱۳ ماده در نسخه با اعتبار واحد تنظیم و طرفین با علم و آگاهی کامل و در کمال صحت عقل و سلامت مبادرت به امضای آن نمودند.

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت مستاجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول