**قوه قضائیه**

 **سازمان ثبت اسناد و املاک کشور**

**اداره کل امور اسناد و سردفتران**

**خلاصه این قرارداد در صفحه............دفتر**

**ثبت مشاور، جلد..........به شماره...........**

**درتاریخ / / 13 ثبت شده است.**

**وزارت بازرگانی**

**مجمع امور صنفی توزیعی- خدماتی**

**اتحادیه صنف مشاورین املاک**

**شماره سریال ...................................**

**مشاوره املاک شماره .........................**

**حوزه ثبتی ......................................**

**اجاره نامه**

**ماده 1: طرفین قرارداد**

**1-1-موجر/ موجرین ..........................................فرزند...................به شماره شناسنامه .........................صادره از............................کدملی.......................................متولد ......................... ساکن..............................................................................تلفن ...........................با وکالت/ قیمومیت/ ولایت/ وصایت .........................فرزند............... به شماره شناسنامه..........................متولد..................به موجب................................**

**2-1- مستاجر/ مستاجرین.....................................فرزند...................به شماره شناسنامه ........................صادره از............................کدملی........................................متولد ........................ساکن................................................................................تلفن .......................... با وکالت/ قیمومیت/ ولایت/ وصایت .........................فرزند............... به شماره شناسنامه..........................متولد..................به موجب................................**

**ماده 2: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره**

**عبارتست از تملیک منافع ....................دانگ/ دستگاه/ یکباب..............................واقع در ...................................................دارای پلاک ثبتی شماره................فرعی از........... اصلی .............بخش.............به مساحت....................مترمربع دارای سند مالکیت به شماره سریال......................صفحه..........دفتر.........به نام......................مشتمل بر .............. اتاق خواب با حق استفاده برق/ آب / گازبه صورت اختصاصی/ اشتراکی/ شوفاژروشن/ غیرروشن/ کولر/ پارکینگ....................فرعی به متراژ.................مترمربع/ انباری فرعی................. به متراژ....................مترمربع/ تلفن دایر/ غیر دایر به شماره..................................... و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوطه که جهت استفاده به رویت مستاجر/ مستاجرین رسیده و مورد قبول قرار گرفته است.**

**ماده3: مدت اجاره**

**مدت اجاره...........................ماه/ سال شمسی از تاریخ / / 13 الی / / 13 می باشد.**

**ماده 4: اجاره بها و نحوه پرداخت**

**1-4- میزان اجاره بها جمعا....................................................ریال، از قرار ماهیانه مبلغ ....................................ریال که در اول/ آخر هر ماه به موجب قبض رسید پرداخت می شود.**

**2-4- مبلغ........................ریال از طرف مستاجر/ مستاجرین به عنوان قرض الحسنه نقدا/ طی چک به شماره............................بانک...........................شعبه.......................پرداخت شد و یا نقدا/ طی چک به شماره................................بانک..................................شعبه ....................در تاریخ / / 13 به موجر پرداخت خواهد شد. معادل مبلغ پرداختی به عنوان قرض الحسنه با انقضاء مدت اجاره و یا فسخ آن همزمان با تخلیه عین مستاجره به مستاجر مسترد خواهد شد.**

**3-4- اجاره بها در طول مدت این قرارداد جز با توافق طرفین، قابل تغییر نیست.**

**ماده 5: تسلیم مورد اجاره**

**موجر مکلف است در تاریخ / / 13 مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات آن جهت استیفاء به مستاجر/ مستاجرین تسلیم کند.**

**ماده 6: شرایط و آثار قرارداد**

**1-6- مستاجر نمی تواند از مورد اجاره بر خلاف منظور قرارداد (مسکونی، تجاری، اداری) استفاده نماید. مستاجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید.**

**2-6- مستاجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت دارد و بایستی شخصا از مورد اجاره استفاده کند. علاوه بر این ستاجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را به غیر دارد/ ندارد. درصورت تخلف و انتقال به غیر، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ مالک خواهد بود در صورتیکه مستاجر 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.**

**3-6- موجر باید مالک یا متصرف قانونی یا قراردادی مورد اجاره باشد و در صورتیکه به عنوان ولایت، وصایت، وکالت، قیومیت، 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.**

**4-6- در صورتیکه مستاجر از پرداخت اجاره بها بیش از یک ماه تاخیر نماید، موجر می تواند قرارداد را فسخ و تخلیه مورد اجاره را از مراجع ذی صلاح بخواهد.**

**5-6- پرداخت هزینه های مصرفی آب/ برق/ گاز/ تلفن/ شارژ/ فاضلاب شهری بر عهده مستاجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ قبوض پرداختی را به موجر ارائه نماید.**

**6-6- پرداخت هزینه نگهداری آپارتمان (حق شارژ و غیره) و همچنین افزایش احتمالی آن بر مبنای مصوب مسئول یا مسئولین ساختمان بر عهده مستاجر است.**

**7-6- 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 جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است و نوع هزینه ها و میزان آن را عرف تعیین می کند.**

**8-6- ماالیات مستغلات و تعمیرات اساسی و عوارض شهرداری با موجر است و مالیات بر درآمد و مشاغل (تجاری، اداری) بر عهده مستاجر می باشد.**

**9-6- در خصوص اماکن تجاری مبلغ.......................................................ریال به حروف ................................................ریال به عنوان حق سرقفلی توسط مستاجر به موجر تسلیم و پرداخت گردید/ نگردیده است.**

**10-6- مستاجر 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 مستاجره، مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود.**

**11-6- موجر ملزم است در زمان تخلیه نهایی و با تسویه حساب بدهیهای زمان اجاره، نسبت به استرداد قرض الحسنه دریافتی از مستاجر، با اخذ رسید اقدام نماید.**

**12-6- در صورتیکه موجر نسبت به پرداخت هزینه هایی که موجب انتفاع مستاجر از ملک می باشد، اقدام نکند و به مستاجر نیز اجازه انجام تعمیرات لازم ندهد، مستاجر می تواند شخصا نسبت به انجام تعمیرات مربوطه اقدام و هزینه های مربوطه را با موجر محاسبه کند.**

**13-6- تمدید قرارداد اجاره فقط با توافق کتبی طرفین قبل از انقضاء مدت قرارداد ممکن است. در صورت تمدید قراداد اجاره الحاقی با شرایط و تغییرات مورد توافق بخش لاینفکی از قرارداد اجاره خواهد بود.**

**14-6- مستاجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره، عین مستاجره را بدون هیچگونه عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید، چنانچه مستاجر 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 به عنوان 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 7:**

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

**ماده 8:**

**این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1376 خواهد بود.**

**ماده 9:**

**با استناد ماده 2 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1376 شهود با مشخصات زیر این قرارداد را امضاء و گواهی می نمایند.**

**ماده 10:**

**حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان............................بالمناصفه به عهده طرفین است که همزمان با امضای این قرارداد مبلغ.............................ریال به موجب قبوض شماره.................و..................پرداخت شد.**

**ماده 11:**

**این قراداد در تاریخ / / 13 ساعت.....................در دفتر مشاور املاک....................... به نشانی................................................................................در سه نسخه بین طرفین تنظیم، امضاء و مبادله گردید. مشاور املاک موظف است نسخ قرارداد را ممهور به مهر مشاور و نسخه اول و دوم را به موجر و مستاجر تسلیم نماید و نسخه سوم را در دفتر مخصوص بایگانی کند و هر سه نسخه دارای اعتبار واحد است.**

**ماده 12:**

**موارد حقوقی مفاد این قرارداد مطابق با مقررات جاری است و تایید می شود.**

 **نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی**

**با احراز هویت متعاملین ومدارک و اسنادمورد معامله تمام مراتب مندرج در این مبایعه نامه به تایید و گواهی اینجانب می رسد.**

**مهر و امضاء مشاور املاک**

**نام و نام خانوادگی نام و نام خانوادگی نام و نام خانوادگی**

 **موجر مستاجر شهود**