

قرارداد اجاره نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱ موجر:

نام و نام خانوادگی : علی کرم داوری سقین سرا نام پدر عباسعلی به شماره شناسنامه ۱۷۹۷ صادره از بهستان آباد شماره ملی ۱۷۱۷۷۹۶۴۰۰ مالک شش دانگ عرصه و اعیان اقامتگاه اعلامی موجر: خیابان طالقانی نرسیده به پاسگاه جنب کوچه زاهدی پلاک ۸۰ شماره تماس: ۰۹۱۴۱۰۵۶۶۷۶

۱-۲ مستاجر:

نام و نام خانوادگی : یاشار فولادی نام پدر علی به شماره ملی ۱۳۶۰۳۲۴۸۰۱ صادره از تبریز آدرس تبریز ، خیام، خیابان شهید زبردست، برج های دوقلو الهیه ، طبقه دهم شماره تماس ۰۹۱۴۹۱۹۱۳۴۵.

ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

عبارت است از اجاره شش دانگ یک باب مغازه با کاربری تجاری به مساحت تقریبی ۹۰ متر مربع همکف به نشانی خیابان طالقانی نرسیده به پاسگاه جنب کوچه زاهدی پلاک ۸۰ دارای کد پستی ۵۱۶۴۶۴۵۶۶۵ پلاک ثبتی شماره ۲۹۵ فرعی از ۸۹۸۷ اصلی (به شرح ملاحظات ، حدود ، مفروضات ، منضمات و حقوق ارتفاقی ملک مندرجه در اسناد مالکیت با شماره های مذکور در همین ماده) واقع در بخش ثبتی دارای مالکیت قطعی به نام موچر / موکل موچر / موثر می باشد .

باقدرالسهم از عرصه واعیان و سایر قسمت های مشاعی طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی قانون مذکور با تمامی توابع و لواحق شرعی و عرفی آن بدون استثناء باحق استفاده از برق تک فاز / آب / گاز / یک خط تلفن و سایر لوازم و منصوبات مربوطه که جهت استفاده به رویت مستأجر رسیده است.

ماده ۳: مدت اجاره

۳-۱- مدت اجاره بیست و چهار ماه تمام شمسی معادل دو سال است که آغاز آن ۱۴۰۲/۰۳/۰۱ می باشد.

۳-۲- تمدید قرارداد اجاره دو ماه قبل از اتمام مدت قرارداد با توافق کتبی طرفین بلامانع خواهد بود. در صورت تمدید قرارداد اجاره الحاقی با شرایط و تغییرات مورد توافق بخش لاینفک، از این قرارداد خواهد بود.

ماده ۴: میزان اجاره بها و نحوه پرداخت آن

۴-۱- میزان اجاره بها با تراضی و توافق طرفین از قرار ماهیانه مبلغ ۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل هفت میلیون و پانصد هزار تومان و برای سال اول جمعا" مبلغ ۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و مبلغ ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان رهن تعیین گردید.

۴-۲- مستاجر موظف است مبلغ اجاره بهای ماهیانه هر ماه را اول ماه به حساب بانکی مورد توافق موجرین نزد بانک سپه به شماره شبا ۰۳۵۲۸۰۴۱۳۷۳۴۲ IR به نام علی کرم داوری سقین سزاوارین نماید.

تصویر: اجاره بها هر سال نسبت به اجاره بها سال قبل مقطوعاً^{۱۵} به میزان ۱۵٪ افزایش خواهد یافت.

۴-۳- اجاره بها در طول مدت قرارداد قابل تغییر نیست و تغییرات شاخص کل کالاها و خدمات مصرفی اعلامی توسط بانک مرکزی و نوسانات قیمتها هیچ تاثیری بر مبلغ اجاره بهای قراردادی در طول مدت اجاره نخواهد داشت.

ماده ۵: تسلیم مورد اجاره

۵-۱- موجر مکلف است عین مستاجره را در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۱ با تمام توابع و ملحقات و منضمات جهت استیفاء به نماینده مستاجر تسلیم و مراتب تحویل را صورتجلسه نماید.

تبصره: صورتجلسه تحویل ملک که به امضای موجر/موجرین رسیده جزء لاینفک این قرارداد است.

ماده ۶: تعهدات مستاجر

۶-۱- مستاجر حق فسخ را در سال اول از خود سلب می نماید و در صورت فسخ باید حق اجاره تا پایان سال اول را پرداخت نماید.

۶-۲- مستاجر موظف است به محض اتمام مدت قرارداد اجاره، عین مستاجره را بدون هیچ عذری تخلیه و در قبال اخذ رسید کتبی به موجر تحویل دهد چنانچه در پایان قرارداد عین مستاجره را تخلیه نکند موظف است علاوه بر مبلغ اجاره ماهیانه، بابت هر روز تأخیر اجاره ده درصد از اجاره ماهیانه را هم بعنوان اجرت المثل ایام تصرف به موجر پرداخت نماید. (مبلغ اجرت المثل، میزان اجاره بهای توافق شده در قرارداد می باشد).
۶-۳- چنانچه مستاجر بیش از سه ماه در پرداخت اجاره بهاء تأخیر نماید، موجر میتواند با اخطار کتبی قبلی قرارداد را فسخ و تخلیه مورد اجاره را از مراجع ذیصلاح بخواهد.

۶-۴- پرداخت هزینه های مصرفی آب، برق، گاز شهری و تلفن اختصاصی مربوط به مورد اجاره در طی مدت قرارداد به عهده مستاجر است و در صورت فسخ یا پایان قرارداد قبوض پرداختی را به موجر ارائه می نماید.

۶-۵- هزینه های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است که نوع این هزینه ها و میزان آن طبق عرف خواهد بود و پرداخت هزینه های کلی ساختمان که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات از قبیل سیستم شبکه آب و برق و گاز می باشد و تعمیرات اساسی با موجر است.
تبصره ۱- در صورتیکه موجر نسبت به پرداخت هزینه هایی که موجب انتفاع مستاجر از ملک است اقدام نکند و به مستاجر اجازه انجام تعمیرات لازم ندهد مستاجر می تواند شخصاً نسبت به انجام تعمیرات مربوطه اقدام و هزینه های مربوطه را از اجاره بها کسر نماید.

۶-۶- اگر مستاجر هیچ استفاده ای از مشاعات نداشته باشد ملزم به پرداخت شارژ نبوده و در صورت استفاده جزئی از مشاعات به همان میزان ملزم به پرداخت شارژ می باشد.

۶-۷- مالیات مشاغل (تجاری، اداری)، عوارض کسب و پیشه، عوارض پسماند، عوارض تابلو و بیمه تأمین اجتماعی پرسنل بر عهده مستاجر می باشد و در هنگام فسخ یا پایان مدت قرارداد مستاجر مکلف به ارائه مفاصا حساب موارد فوق به موجر خواهد بود.

۶-۸- مستاجر مجاز است بدون اینکه خسارتی به اساس بنای عین مستاجره وارد شود در صورت نیاز به تعمیر و تغییر در دکوراسیون یا سایر منصوبات ملک، نسبت به انجام تغییرات جهت تأسیس فروشگاه و نیز احداث و نصب (تابلو، دکوراسیون، قفسه، یخچال، ویترین، اسپیلت، سقف کاذب، کامپوزیت، درب های اتوماتیک و غیره) به هزینه خود اقدام نماید.

تبصره ۱- مستاجر با هزینه خود نسبت به نصب تجهیزات تهویه و تأسیسات کولر اقدام می نماید.

ماده ۷: تعهدات موجر

۷-۱- موجر باید مالک عین و منافع مورد اجاره باشد و در صورتیکه به عنوان ولایت، وکالت و قیومت اختیار اجاره دادن عین مستاجره را داشته باشد باید کپی اسناد و مدارک مثبته را به مستاجر ارائه نماید.

۷-۲- موجر موظف است کپی مدارک شناسایی (از جمله کارت ملی و شناسنامه) و اسناد مثبت مالکیت (از جمله سند مالکیت و بنچاق) و پایان کار یا عدم خلاف تجاری، تأییدیه کدپستی و تأییدیه شماره شبای خویش را تسلیم مستاجر نماید و این اسناد و مدارک که اصالت آن به تأیید موجر رسیده است جزء لاینفک این قرارداد خواهد بود.

همکاری همه جانبه با مستاجر را بجا آورده و ضمناً اجازه نصب تابلو تا ارتفاع ۱۶۰ سانتی متر را به مستاجر می دهد.

تبصره- موجر به هیچ عنوان و تحت هیچ شرایطی حق دخالت در امور مدیریتی، اجرایی، عملیاتی، فنی و پرسنلی مربوط به فروشگاه را ندارد.

۷-۳- چنانچه حدوث هر امری مربوط به موجر به هر نحوی از انحاء استفاده از عین مستاجره را برای مستاجر غیر ممکن سازد و یا موجب تعطیلی فروشگاه گردد اعم از روابط حقوقی مالک با بانک ها و موسسات مالی و اعتباری، تحصیل عین مستاجره به طرق غیر قانونی و یا متقلبانه، پیدا شدن معارض برای ملک و هرگونه ادعای مالکیت از سوی اشخاص ثالث و یا ممانعت مقامات و مراجع رسمی و مامورین به خدمات عمومی از قبیل شهرداری ها ناشی از هر قسم تخلفات ساختمانی، هر نوع ایراد و اشکال در پروانه تجاری ساختمان و یا عدم پرداخت هرگونه بدهی قبلی (اعم از قبوض آب و برق و گاز و...) و یا به هر دلیل دیگری که مربوط به موجر باشد ضمن اینکه مسئولیت پاسخگویی به کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و ادارات، سازمان ها و سایر ارگان های ذیربط بر عهده موجر خواهد بود، موجر متعهد و ملتزم میگردد که برای جبران خسارات وارده به مستاجر روزانه مبلغ ده درصد از اجاره ماهیانه از تاریخ ممانعت لغایت رفع مانع و استفاده مجدد مستاجر از عین مستاجره بپردازد.

تبصره- چنانچه موجر با اقدامات و عملیات مزبور و یا غیر از آن به هر نحوی از انحاء موجبات فسخ قرارداد را فراهم نموده و علت فسخ قرارداد گردد موظف است مبلغ سه ماه اجاره بها به علاوه کلیه هزینه هایی که مستاجر طبق بند 6-9 جهت استفاده از عین مستاجره نموده، بپردازد. ملاک تشخیص میزان این هزینه ها بر اساس فاکتور های ارائه شده توسط مستاجر بوده که موجر با امضاء این قرارداد حق هرگونه اعتراض به مطالب آن ها را از خود سلب می نماید.

۷-۴- موجر ضمن اقرار به آماده بودن مورد اجاره از هر حیث و دایر بودن کلیه انشعابات مورد نیاز متعهد می گردد که در تاریخ مقرر در این قرارداد عین مستاجره را به مستاجر تحویل نماید و در صورت تأخیر در تحویل، به ازای هر یک روز دیر کرد معادل ده درصد از اجاره بها را به عنوان وجه التزام به مستاجر پرداخت نماید.

۷-۵- موجر عهده دار کلیه هزینه های لازم برای جلوگیری از توقف موقت امور فروشگاه ناشی از عدم اخذ انشعاب برق می باشد.

۷-۶- هرگاه موجر در طول مدت قرارداد اجاره ملک خود را به شخصی بفروشد باید قبلاً مالک جدید را از وجود مستاجر و قرارداد اجاره منعقدہ مطلع و منافع مستاجر را در نظر نگهدارد به نحوی که مستاجر بتواند تا پایان مدت قرارداد از عین مستاجره استیفای منافع نماید.

۷-۷- پرداخت کلیه دیون و بدهی های مورد اجاره قبل از تاریخ انعقاد این قرارداد از قبیل عوارض نوسازی، عوارض تابلو، عوارض مربوط به کسب و پیشه (مشاغل) بیمه تامین اجتماعی و تعزیرات حکومتی و هر نوع مالیات متعلقه (مالیات بر درآمد و اجاره و غیره) و کلیه قبوض تماماً بر عهده موجر است.

تبصره- در صورتیکه موجر مطالب مذکور در این بند را پرداخت ننماید مستاجر مختار خواهد بود نسبت به پرداخت مطالب مذکور به هر میزان و مبلغی که باشد اقدام و وجوه پرداختی را تا استهلاك کامل این مطالب از اجاره بها کسر نماید.

۷-۸- چنانچه قبل از تاریخ تحویل عین مستاجره، موجر به هر دلیلی منصرف گردد، موظف است علاوه بر استرداد کلیه مطالب دریافتی از مستاجر، معادل شش ماه اجاره بها را به عنوان جریمه پرداخت نماید.

ماده ۸- مقررات ناظر بر قرارداد و مرجع حل و فصل اختلافات

- ۸-۱- این قرارداد تابع مقررات قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ می باشد و در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی است.
- ۸-۲- در صورت بروز هر گونه اختلاف، راجع به مفاد قرارداد طرفین سعی خواهند نمود، موضوع اختلاف را از طریق مذاکره دوستانه حل و فصل نمایند. در صورت عدم حصول نتیجه از طریق مذاکره موضوع از طریق مراجع ذیصلاح قضایی پیگیری خواهد شد.

این قرارداد در چهار صفحه و در دو نسخه با اعتبار واحد در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ تنظیم و پس از امضا بین طرفین مبادله گردید.

شاهد ۲:

علی مدحی

۲۲۶...۹۲.۵۸

مستاجر

فرمانفر

۱۳۶.۳۴۴۸.۱

شاهد ۱:

۱۳۶.۳۰۲۱۸۲

موجر

علی اکبر داری

۱۷۱۷۷۹۶۴۰۰