

شماره:.....

تاریخ:.....

« قرارداد اجاره بشرط تملیک ملکیت و سرقفلی دو مستاجر »

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
۱- آقای / خانم فرزند به شماره شناسنامه کد ملی به نشانی و کد پستی و پست الکترونیک
۲- آقای / خانم فرزند به شماره شناسنامه کد ملی به نشانی و کد پستی و پست الکترونیک
با امضا نمودن ذیل این قرارداد به عنوان مستاجرین 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 مستحقات و منضمات و متعلقات به شماره پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع در بخش حوزه ثبتی دارای سند مالکیت به شماره با کاربری که به اقرار مستاجرین صحیح و سالم و با شرایط موجود از جمله و شرایط مندرج در گزارش ارزیابی شماره مورخ با کیفیتی که مورد تقاضای ایشان بوده و با قابلیت انتفاع، مورد تایید مستاجرین می باشد لذا حق هرگونه ادعا و اعتراض در خصوص شرایط عین مستاجره جزئاً و کلاً و همچنین کلیه اختیارات خصوصاً خیارغبین ولو فاحش از مستاجرین سلب و اسقاط گردید. ضمناً مستاجرین اقرار نمودند مورد اجاره با وضع موجود مورد قبول ایشان می باشد.
تبصره: مستاجرین اقرار می نمایند هیچ گونه وجهی به عنوان سرقفلی به موجر پرداخت ننموده و در صورت فسخ قرارداد حاضر، مستاجرین ملزم و متعهد به تخلیه ملک بدون حق دریافت وجهی بابت سرقفلی می باشند. 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 مستاجرین منتقل نماید.
ماده ۲- مدت اجاره موضوع این قرارداد از تاریخ تا تاریخ می باشد.

محل امضا و اثر انگشت مستاجرین

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

شماره:.....

تاریخ:.....

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 مستاجرین رسیده و همچنین شرایط مزایده برگزار شده و النهایه براساس توافق طرفین تعیین گردید. مستاجرین مبلغ ریال معادل درصد از مال الاجاره را طی سند نقدی شماره پرداخت نموده و منفرداً و متضامناً متعهد هستند بقیه مال الاجاره را به اقساط ماهه از

قرار هر قسط ریال در همراه درقبال اخذ رسید کتبی به موجر پرداخت نماید. سررسید اولین قسط می باشد.

ماده ۴ - تعهدات و شرایط خاص

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

تبصره: چنانچه مستاجرین قصد تغییرشغل یا شغل مشابه دیگر را داشته باشد قبل از هرگونه اقدام می بایست موافقت کتبی موجر را اخذ نمایند در غیر اینصورت از مفاد قرارداد حاضر تخلف نموده اند. 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 مستاجرین رسیده است و نامبردگان از کیفیت و اوصاف آن کلاً و جزئاً مطلع می باشند و شخصاً نیز اقدام به بررسی و سفارش و تحویل آن نموده اند، لذا مستاجرین حق هرگونه ایراد و اعتراض نسبت به نوع و مشخصات و عیوب احتمالی مورد اجاره را از خود سلب و ساقط نمودند.

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

۴-۴- مستاجرین حق ندارد بدون اذن موجر تغییری در مورد اجاره بدهند.

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 مستاجرین است که منفرداً و متضامناً مکلف به پرداخت آن گردیدند و هرگونه ادعا و اعتراضی در این خصوص از ایشان سلب و اسقاط شد. ضمناً چنانچه مستاجرین نسبت به پرداخت هزینه های مذکور اقدام نمایند موضوع عدم پرداخت مبالغ در زمان تنظیم سند، در حکم عدم حضور ایشان می باشد. در صورت استرداد مورد اجاره به موجر به هر دلیل، مستاجرین حق هیچگونه ادعائی بابت هزینه های فوق را ندارند. چنانچه هزینه های مذکور

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت مستاجرین

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

شماره:.....

تاریخ:.....

صرف اعلام و تشخیص موجر در خصوص خسارات و هزینه های موضوع این بند مورد قبول مستاجرین 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 مستاجرین می بایست ظرف روز نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام نماید در صورت تاخیر در تخلیه از موعد مذکور روزانه مبلغ ریال بر ذمه مستاجرین می باشد که مکلف به پرداخت آن به موجر گردید. مستاجرین 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 مستاجرین در ملک وارد و اموال متعلق به مستاجرین را صورتجلسه نموده و در انبار های موجر یا هر محل دیگر به هزینه مستاجرین نگهداری نماید و موجر مسئولیتی در خسارت وارده به اثاثیه مستاجرین ندارد. اذن موصوف نافی تعهد مستاجرین به تخلیه مورد اجاره و تعلق خسارت تاخیر روزانه ناشی از تاخیر در تخلیه نمی باشد.

۱۱-۴- 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 مستاجرین مکلف می باشند 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 نمایند.

۱۲-۴- موجر و مستاجرین توافق نمودند که هرگاه مستاجرین 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 بر عهده مستاجرین قرار می گیرد به موقع به موجر بپردازند، موجر پس از انقضاء 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 مستاجرین منتقل نماید. تخلف مستاجرین از هریک از شرایط و مندرجات این قرارداد ، موجب خیار فسخ برای موجر خواهد بود و موجر حق دارد از انتقال قطعی مورد اجاره به مستاجرین یا با اعطای وکالت در فروش خودداری نماید. پس از تسویه کامل مبالغ موضوع این قرارداد توسط مستاجرین ، موجر نسبت به اعلام زمان حضور در دفترخانه شماره جهت انتقال قطعی به نسبت سهم هر کدام از طرفین و یا اعطای وکالت فروش اقدام و زمان تعیین شده ، تاریخ حضور در دفترخانه محسوب می گردد. در صورت اعطای وکالت به مستاجر تعهد دیگری بر عهده فروشنده نمی باشد.

۱۳-۴- پرداخت مالیات و هزینه های تنظیم 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 مستاجرین است.

محل امضا و اثر انگشت مستاجرین

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

شماره:.....

تاریخ:.....

۴-۱۴- مستاجرین اقرار نمودند از شرایط ملک از جمله و آگاهی دارند و ملک را با شرایط موجود پذیرفته و هرگونه اقدام در خصوص عنداللزوم اخذ پایانکار ، اصلاح سند مالکیت ، اخذ سند تک برگی و غیره با مستاجرین 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 نمودند. ضمناً کلیه هزینه های مترتب بر 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 هرگونه هزینه احتمالی دیگر منفرداً و متضامناً بر عهده مستاجرین می باشد.

ماده ۵- مستاجرین ضمن عقد لازم حاضر بنحو غیر قابل رجوع به موجر حق و اختیار دادند 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 مستاجرین نزد خود تحت هرعنوان 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 وقانونی 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 مستاجرین است چنانچه موجر حق فسخ خود را اعمال ننماید از تاریخ تاخیر در پرداخت یا انجام تعهد تا تاریخ تسویه کامل بدهی مبلغی بر ذمه مستاجرین تعلق خواهد گرفت از این رو مستاجرین با امضاء این قرارداد بصورت منفرداً و متضامناً متعهد گردیدند علاوه بر بدهیهای تادیه نشده خود مبلغی معادل درصد در سال به عنوان وجه التزام تاخیر تادیه دین نسبت به مانده بدهی به موجر بپردازند . بهمین منظور مستاجرین با امضاء این قرارداد به نحو غیر قابل برگشت به موجر حق و اختیار دادند 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.

محل امضا و اثر انگشت مستاجرین

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

شماره:.....

تاریخ:.....

تبصره ۲: مستاجرین 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 هریک از عقود اعم از اعطای وکالت و یا غیر آن) سلب و ساقط نمودند و در صورت تخلف همچنان بابت کلیه تعهدات ناشی از این قرارداد و مطالبات موجر وفق این قرارداد مسئول و متعهد می باشند.

ماده ۸- مستاجرین منفرداً و متضامناً موظفند 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 اطلاع رسانی نمایند در صورت عدم ارائه فیش های واریزی ظرف مهلت مقرر جریمه ای روزانه معادل ریال بر عهده مستاجرین 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 منفرداً و متضامناً بر عهده مستاجرین می باشد .

ماده ۱۱ - هرگونه پرداختی که به موجب این قرارداد بر عهده مستاجرین می باشد ، ایشان منفرداً و متضامناً در پرداخت آن مسئول می باشند.

ماده ۱۲ - 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 شاهد قرارداد حاضر را امضاء نمودند.

ماده ۱۳- حل و فصل اختلافات

محل امضا و اثر انگشت مستاجرین

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول

شماره:.....

تاریخ:.....

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 ۱۴- نسخ قرارداد

این قرارداد وفق قوانین و مقررات جاری ، مشتمل بر ۱۴ 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 اثر انگشت مستاجرین

محل امضا و مهر موجر

محل امضا و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضا و اثر انگشت شاهد اول