**بسمه تعالی**

**ماده ۱ : طرفین قرارداد**

۱-۱- موجر/ موجرین ……………………………………………… فرزند ………………………… به شماره شناسنامه ……………………………………. صادره از ……………………… کدملی ………………………………………….. متولد ………………………. ساکن ……………………………………………………………………………………….. تلفن ……………………………….. با وکالت/ قیمومت/ ولایت/ وصایت ……………………………. فرزند …………………. به شماره شناسنامه …………………… متولد ………………….. بموجب ……………………..

۲-۱- مستأجر/ مستأجرین ……………………………………………… فرزند ………………………… به شماره شناسنامه ……………………………………. صادره از ……………………… کدملی ………………………………………….. متولد ………………………. ساکن ……………………………………………………………………………………….. تلفن ……………………………….. با وکالت/قیمومت/ولایت/وصایت ……………………………. فرزند …………………. به شماره شناسنامه …………………… متولد …………………..

**ماده ۲: 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 ………….. متر مربع دارای سند مالکیت بشماره سریال ……………………. صفحه …………. دفتر …………. بنام ……………………. مشتمل بر ………. اتاق خواب با حق استفاده برق / آب / گاز بصورت اختصاصی/ اشتراکی/ شوفاژ روشن/ غیرروشن/ کولر/ پارکینگ ……………. فرعی به متراژ …………………. مترمربع / انباری فرعی ……………. به متراژ ……………. متر مربع / تلفن دایر/ غیر دایر به شماره …………………… و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوطه که جهت استفاده به رویت مستأجر / مستأجرین رسیده و مورد قبول قرار گرفته است .

**ماده ۳ : مدت اجاره**

مدت اجاره …………… ماه / سال شمسی از تاریخ / / ۱۳ الی / / ۱۳ می باشد .

**ماده ۴ : اجاره بها و نحوه پرداخت**

۱-۴- میزان اجاره‎بها جمعاً ………………………… ریال، از قرار ماهیانه مبلغ ……………………. ریال که در اول / آخر هر ماه به موجب قبض رسید پرداخت می‎شود .

۲-۴- مبلــغ ……………………… ریال از طرف مستأجر / مستأجرین بعنوان قرض الحسنه نقداً / طی چــک به شمـــاره ………………………… بانک ……………… شعبه ………………. پرداخـــت شـــد و یا نقداً / طی چـــک به شمـــاره ………………………… بانک ……………. شعبه …………….. در تاریخ / / ۱۳ به موجر پرداخت خواهد شد . معادل مبلغ پرداختی به عنوان قرض الحسنه با انقضاء مدت اجاره و یا فسخ آن همزمان با تخلیه عین مستأجره به مستأجر مسترد خواهد شد .

**ماده ۵ : تسلیم مورد اجاره**

موجر مکلف است در تاریخ / / ۱۳ مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات آن جهت استیفاء به مستأجر / مستأجرین تسلیم کند .

**ماده ۶ : شرایط و آثار قرارداد**

۱-۶مستأجر نمی تواند از مورد اجاره بر خلاف منظور قرارداد (مسکونی، تجاری، اداری) استفاده نماید. مستأجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید .

۲-۶مستأجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت دارد و بایستی شخصاً از مورد اجاره استفاده کند. علاوه بر این مستأجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را به غیر دارد/ ندارد. در صورت تخلف و انتقال به غیر، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ مالک خواهد بود. در صورتیکه مستأجر 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 .

۳-۶مؤجر باید مالک یا متصرف قانونی یا قراردادی مورد اجاره باشد و در صورتیکه به عنوان ولایت، وصایت، وکالت، قیمومت، اجاره با حق انتقال و از این قبیل اختیار اجاره دادن داشته باشد، بایستی اسناد و مدارک مثبت حق انتقال را ضمیمه کند.

۴-۶در صورتیکه مستأجر از پرداخت اجاره بها بیش از یک ماه تاخیر نماید، موجر می‎تواند قرارداد را فسخ و تخلیه مورد اجاره را از مراجع ذیصلاح بخواهد .

۵-۶پرداخت هزینه های مصرفی آب / برق / گاز / تلفن / شارژ / فاضلاب شهری بر عهده مستأجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ قبوض پرداختی را به موجر ارائه نماید .

۶-۶پرداخت هزینه نگهداری آپارتمان (حق شارژ و غیره) و همچنین افزایش احتمالی آن بر مبنای مصوب مسئول یا مسئولین ساختمان بر عهده مستأجر است .

۷-۶پرداخت 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 جزیی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستأجر است و نوع هزینه ها و میزان آن را عرف تعیین می‎کند .

۸-۶مالیات مستغلات و تعمیرات اساسی و عوارض شهرداری با موجر است و مالیات بر درآمد و مشاغل (تجاری، اداری) بر عهده مستأجر می‎باشد .

6-9در خصوص اماکن تجاری مبلغ ………………… ریال به حروف ……………………………………………………. ریال بعنوان حق سرقفلی توسط مستأجر به موجرتسلیم و پرداخت گردید/ نگردیده است.

6-10مستأجر 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 مستأجره، مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود.

موجر ملزم است در زمان تخلیه نهایی و با تسویه حساب بدهیهای زمان اجاره ، نسبت به استرداد قرض‎6-11الحسنه دریافتی از مستأجر، با اخذ رسید اقدام نماید.

6-12 در صورتی که موجر نسبت به پرداخت هزینه هایی که موجب انتفاع مستاجر از ملک می باشد، اقدام نکند و به مستاجر نیز اجازه تعمیرات لازم ندهد، مستاجر شخصا می تواند نسبت به انجام تعمیرات مربوطه اقدام نماید.

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

6-14 مستاجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره، عین مستاجره را بدون هیچگونه عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید. مستاجر مورد اجاره را راس تاریخ انتقضا 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.

متقابلاً موجر مکلف به استرداد مبلغ ودیعه هنگام تخلیه میباشد. در غیر اینصورت وی نیز متعهد به پرداخت خسارت تأخیر روزانه مبلغ…………. ریال میباشد.

ماده ۷- کلیه خیارات و لو خیار غبن به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

ماده ۸- این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود.

ماده ۹- باستناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ شهود با مشخصات زیر این قرارداد را امضاء و گواهی می نماید.

ماده ماده۱۰-این قرارداد در تاریخ / / ۱۳ ساعت ……………… در دو نسخه با اعتبار واحد بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله گردید.

امضاء موجر…………….. امضاء مستأجر…………..

امضاء شاهد اول…………… امضاء شاهد دوم.......................