طرفين قرارداد

**موجر:**

موجر/ موجرین ........... فرزند ........... به شماره شناسنامه ........... صادره از ........... كد ملي ........... متولد ........... ساكن ........... تلفن ........... آدرس ........... با مدیریت ........... ( به موجب روزنامه رسمی شماره ........... مورخ ........... )

**مستاجر:**

خانم / آقای ........... فرزند ........... به شماره شناسنامه ........... صادره از ........... تلفن ........... آدرس ........... / شرکت ........... به شماره ثبت ........... تلفن ........... آدرس ........... با مدیریت ........... ( به موجب روزنامه رسمی شماره ........... مورخ ........... )

مورد **اجاره**

........... دانگ یک باب مغازه /  یک دستگاه آپارتمان / یک باب ساختمان واقع در شهر ........... خیابان ........... کوچه ........... شماره ........... که مشخصات ثبتی آن به شرح آتی است :
پلاک ثبتی اصلی ........... پلاک ثبتی فرعی ........... منطقه ثبتی ........... مساحت ........... سایر مشخصات ........... مورد اجاره به موجب پروانه ساختمان شماره ........... مورخ ........... و گواهی پایان کار مورخ ........... شماره ........... دارای کاربری تجاری است و برای شغل ........... اجاره داده می شود .

تجهیزات و امکانات مورد اجاره به شرح ذیل است :

وسایل گرمایش و سرمایش: شوفاژ ، کولر ، فن کویل ، تهویه مطبوع مرکزی ، سایر ...........
 برق ، آب ، گاز تلفن / تلفن های به شماره ...........
پارکینگ و انباری
 سایر موارد ...........

مدت **اجاره**

........... سال/ماه شمسی که آغاز آن ........... می باشد .

مبلغ **اجاره**

برای تمام مدت ........... ریال معادل ........... تومان است که :

 مبلغ ........... ریال آن در اول هر ماه در قبال اخذ رسید به موجر پرداخت می شود .

 طی ........... فقره چک به موجر پرداخت شد .

 سایر روش های دیگر پرداخت با تفصیل نوشته شود...........

شروط ضمن عقد

سرقفلي:
۱- مستأجر هيج وجهي بابت سرقفلي پرداخت نكرده است و به اين ترتيب هيچ حقي نسبت به سرقفلي و حقوق صنفي متعقله به ملك ندارد و در انقضاء مدت چيزي از اين بابت به وي تعلق نخواهد گرفت.
۲- مستأجر مبلغ …………ريال به عنوان سرقفلي به موجر پرداخت كرد و بين طرفين مقرر گردید :
الف- اين وجه متعلق به موجر است و در قبال پرداخت آن با اجاره دادن ملك به مستأجر با شرايط و مبلغ مندرج در اين اجاره نامه موافقت كرده است و براي اين سرقفلي هيچ ما بازاء و عوض ديگري در نظر گرفته نشده و در انقضاء مدت مستأجر مكلف به تخليه است و چيزي بابت سرقفلي يا عوض آن دريافت نخواهد كرد.
ب- در پايان مدت و زمان تخليه معادل همين مبلغ به مستأجر پرداخت خواهد شد. افزايش نرخ تورم و تغيير قيمت سرقفلي تأثيري در اين امر نخواهد داشت.
ج- در پايان مدت رقم پرداختي مستاجر به علاوه مبلغي كه بر مبناي شاخص بانك مركزي جبران كاهش ارزش پول را با توجه به مدت اجاره بكند به مستأجر تآديه خواهد شد.
د- در پايان مدت سرقفلي متعلق به محل بر مبناي نرخ عادله و قيمت معاملاتي زمان تخليه به مستأجر پرداخت خواهد شد. منظور از نرخ عادله و قيمت معاملاتي وجهي است كه مستأجرين جهت اجاره كردن مورد اجاره اين سند، با مدت و شروط مشابه و مبلغ اجاره‌اي معادل مبلغ احاره اين سند به علاوه نرخ تورم به نسبت مدت اجاره، آمادگي پرداخت آن را به عنوان سرقفلي دارند. در صورت عدم توافق در اين خصوص، نظر هيأتي متشكل از سه نفر كارشناس رسمي دادگستري متبع خواهد بود.

شروط ضمن عقد:
۱- مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غير ندارد/ دارد.
۲- مورد اجازه صرفاً براي شغل ……اجاره داده شده و مستأجر به هيچ وجه حق تغيير شغل ندارد.
۳- حفظ و نگهداري مورد اجاره و تجهيزات آن بر عهدة مستأجر است. و بايد در انقضاء مدت، مورد اجاره و تجهيزات آن را صحيح و سالم تحويل دهد.
۴- تعميرات جزئي عين مستأجره بر عهده مستأجر و تعميرات كلي بر عهده موجر است.
۵- پرداخت هزينة آب و برق و گاز و تلفن بر عهدة مستأجر است.
۶- پرداخت هزينه نگهداري (شارژ) ساختمان بر مبناي مصوبات هيات‌ مديره بر عهدة مستأجر/موجر است و تغييرات اين ارقام نيز مورد قبول مي‌باشد.
۷- اسقاط كافه خيارات منجمله غبن- به هر درجه‌اي كه باشد- از طرفين به عمل آمد.
۸- مستأجر مكلف است مالياتها و عوارض كسبي و حق بيمة كارگران و كاركنان خود را به موقع پرداخت و نيز در كسب و كار خود ضوابط قانوني و شرعي را دقيقاً رعايت كند.
۹- تأخير در پرداخت اجاره بها براي موجر حق فسخ اجاره و تخليه عين مستأجره را ايجاد خواهد كرد. در اين حالت حق مستأجر نسبت به سرقفلي نيز (در صورت وجود) ساقط خواهد شد. تخلف مستأجر از هر يك از شروط مندرج در اين سند نيز همين آثار را خواهد داشت.

این اجاره نامه در تاریخ ........... با حضور آقایان :
۱- ........... فرزند ........... به شماره شناسنامه ........... آدرس ...........
۲- ........... فرزند ........... به شماره شناسنامه ........... آدرس ...........
افراد معتمد موجر و مستاجر که به عنوان شاهد ذیل آن را امضا کرده‌اند. در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم و امضا و مبادله شد .

امضا موجر                                                                           امضا مستاجر

امضا شاهد                                                                        امضا شاهد