

بسمه تعالی

ماده ۱: طرفین قرارداد

اطلاعات هویتی مؤجرین (صاحبان ملک)

نام و نام خانوادگی	تلفن همراه	کد ملی	نام پدر	قدرالسهم
عبدالرسول اشرفی دهکردی	۰۹۱۳۲۰۲۰۴۷۴	۴۶۲۱۴۱۶۵۶۱	سیف اله	۳ دانگ
افسانه اکبری تالار پشته	۰۹۱۳۰۲۵۱۴۷۴	۲۱۶۱۵۵۷۲۷۰	نامشخص	۳ دانگ

اطلاعات هویتی مستأجر

نام و نام خانوادگی	تلفن همراه	کد ملی	نام پدر	قدرالسهم
حمید نکته دان	۰۹۱۳۱۱۹۶۹۲۱	۱۲۸۲۳۹۱۴۰۲	حسین	۶ دانگ

نشانی عبدالرسول اشرفی دهکردی واقع در جی شیر کوچه گل نرگس ۱۱ خیابان بوستان پلاک ۲۳ طبقه ۷ واحد ۷۱ با کد پستی ۸۱۵۸۱۶۶۳۶۳ می باشد.

نشانی حمید نکته دان واقع در کوی گلزار کوچه شهید هادی پور کوچه زیور پلاک ۴- طبقه ۱ واحد غربی با کد پستی ۸۱۵۴۹۶۵۵۴۱ می باشد.

نشانی بنگاه سعید مهماندوست واقع در استان اصفهان، شهر اصفهان، بخش مرکزی، ملک، کوچه شهید محمدحسین عبدالهی ۱۱، خیابان هشت بهشت

غربی، ساختمان تجاری اداری محسن، پلاک ۲۳۴۰، طبقه همکف، واحد ۰۶ با کد پستی ۸۱۵۴۷۵۳۱۱۷ می باشد.

ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

۱-۲ عبارت است از اجاره (تملیک منافع) ۶ سهم از ۶ سهم معادل (۶ دانگ) دارای سند تک برگ با کاربری باب مغازه تجاری واقع در استان: اصفهان -

شهرستان: اصفهان - شهر: اصفهان - کد پستی: ۸۱۵۴۷۴۹۶۵۰ - نشانی:

استان اصفهان - شهرستان اصفهان - بخش مرکزی - شهر اصفهان - محله ملک - خیابان ملک التجار جنوب - خیابان هشت بهشت غربی - امید هشت

بهشت - پلاک ۱۹۶ - طبقه همکف

به مساحت ۴۱.۱۷ متر مربع، سال ساخت ۱۳۹۵ مورد اجاره دارای ۵ طبقه، هر طبقه ۶ واحد، ۱ ورودی ملک (دهانه)، طبقه واحد مورد اجاره همکف، شماره واحد مورد اجاره ۵، جهت ساختمان شمال، جهت واحد مورد اجاره شمال، نمای ساختمان آجری، کفپوش سایر، آشپزخانه ندارد سرویس بهداشتی ندارد، سیستم گرمایشی داکت اسپلیت، سیستم سرمایشی داکت اسپلیت، پارکینگ ندارد، انباری ندارد، آسانسور دارد، و سایر امکانات از جمله آژیر خطر، انباری، آبگرمکن، تابلو مغازه می باشد. مشاعات ملک قابل استفاده برای مستأجر عبارتند از: آسانسور، راهرو، پله ها.

۲-۲ این ملک دارای انشعاب آب اشتراکی با شماره اشتراک ۰ و می باشد.

این ملک دارای انشعاب برق اختصاصی با شماره اشتراک ۰ و شناسه قبض ۹۹۸۴۰۲۸۳۰۲۱۲۹ می باشد.

این ملک دارای انشعاب گاز اختصاصی با شماره اشتراک ۰ و می باشد.

این ملک دارای انشعاب تلفن اختصاصی با شماره اشتراک ۰ و می باشد.

این ملک دارای انشعاب فاضلاب اشتراکی با شماره اشتراک ۰ و می باشد.

ماده ۳: مدت اجاره

۱-۳ مدت اجاره از تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۵/۱۰/۰۱ برابر با ۳۶۵ روز می باشد.

ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

۱-۴ میزان قرض الحسنه مبلغ ۰ ریال معادل صفر تومان و مبلغ اجاره بها ماهیانه مبلغ ۲۶۶,۶۶۶,۶۶۷ ریال معادل بیست و شش میلیون و ششصد و شصت و شش هزار و ششصد و شصت و شش تومان تعیین گردید.

۱-۴-۱ مبلغ ۰ ریال معادل صفر تومان در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ از طریق تراکنش بانکی به شماره کارت ۶۰۳۷-۹۹۸۱-۸۳۷۹-۶۴۳۱ پرداخت می شود.

۲-۱-۴ مبلغ اجاره بها ماهیانه ۲۶۶,۶۶۶,۶۶۷ ریال معادل بیست و شش میلیون و ششصد و شصت و شش هزار و ششصد و شصت و شش تومان تعیین

گردیده است که در تاریخ ۱ ام هر ماه، از طریق تراکنش بانکی به شماره کارت ۶۰۳۷-۹۹۸۱-۸۳۷۹-۶۴۳۱ پرداخت می شود.

۲-۴ مستأجر موظف است مورد را به نحو مقتضی به اطلاع مؤجر برساند؛ واریز به حساب، نیازمند رسید نیست و پرداخت محسوب می شود.

ماده ۵: موارد کلی

۱-۵ این سامانه در برابر صحت و عدم صحت اسناد و مدارک هیچگونه مسئولیتی ندارد و مسئولیت آن بر عهده طرفین است.

۲-۵ طرفین قرارداد پس از احراز هویت یکدیگر از طریق رؤیت شناسنامه یا کارت ملی، اصل سند و کلیه اوراق و اسناد مربوط به قرارداد را مشاهده نموده و با تأیید در این سامانه (من تمامی اوراق و اسناد مربوط به قرارداد را مشاهده کرده و صحت آن را قبول دارم)، به این امر اقرار نموده‌اند.

۳-۵ هرگونه توافق فی ما بین طرفین قرارداد می‌بایست در بندهای قرارداد بازتاب داده شود و به امضای طرفین و شهود برسد؛ لذا هیچگونه مذاکرات شفاهی و توافقات کتبی بدون درج در این قرارداد، قابل استناد نیست و طرفین به این امر اقرار نموده و آن را پذیرفته‌اند.

ماده ۶: تسلیم مورد اجاره

۱-۶ مؤجر مکلف است در روز ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ مورد اجاره را به تمام توابع و ملحقات آن جهت استیفاء به مستأجر تسلیم کند. در صورتی که در تاریخ مذکور تحویل ندهد، برای هر روز مبلغ ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دو میلیون تومان را به مستأجر به‌عنوان وجه التزام پرداخت می‌نماید.

۲-۶ عین مستأجره جهت انتفاع **فروشگاهی** به منظور کاربرد **مشاور املاک** اجاره داده شده‌است؛ مستأجر نمی‌تواند از مورد اجاره بر خلاف جهت انتفاع مذکور استفاده نماید و یا بر خلاف متعارف از مورد قرارداد اجاره بهره‌برداری نماید.

۳-۶ مستأجر موظف است در هنگام دریافت کلید، کل مبلغ قرض‌الحسنه (رهن) مربوط به قرارداد را به مؤجر پرداخت کرده باشد.

ماده ۷: تعهدات طرفین

۱-۷ مالیات مستغلات، تعمیرات اساسی، عوارض شهرداری و مالیات بر مستغلات اجاره بر عهده مؤجر است. عوارض کسب و پیشه شهرداری، مالیات بر درآمد، اداره دارایی، حق بیمه کارگران تامین اجتماعی در صورت وجود، بر عهده مستأجر است.

۲-۷ پرداخت هزینه تعمیرات و هزینه‌های کلی از قبیل نصب و راه‌اندازی به منظور بهره‌برداری از دستگاه تهویه، شوفاژ، کولر، آسانسور و شبکه برق، آب و گاز بر عهده مالک است و هزینه‌های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره و انجام تعمیرات جزئی به عهده مستأجر است و نوع هزینه‌ها و میزان آن را عرف تعیین می‌کند.

۳-۷ از آنجایی که موجرین تصمیم فروش ملک مورد اجاره را دارند و این موضوع به آگاهی مستأجر رسیده است و ایشان متعهد و موظف گردید حداکثر دو ماه پس از فروش ملک، مغازه مورد اجاره را تخلیه کامل نموده و تحویل موجرین دهد.



۴-۷ مستأجر موظف است پیش از پایان مدت اجاره نامه، تسویه حساب برق، تلفن، بیمه تامین اجتماعی و عوارض کسب و پیشه از شهرداری را گرفته و تحویل موجرین نماید.

۵-۷ انجام هرگونه تغییر دکوراسیون داخلی با هماهنگی موجرین می باشد و تمامی هزینه ها بر عهده ی مستأجر بوده و در پایان مدت اجاره نامه، موجرین هیچگونه مسئولیتی در این زمینه ندارند و مستأجر حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط نمود.

۶-۷ پرداخت حق شارژ ساختمان تا پایان مدت اجاره نامه بعهده موجرین می باشد.

۷-۷ متعاملین موظفند حداقل یک ماه پیش از پایان مدت قرارداد بصورت کتبی یکدیگر را مبنی بر تمدید یا عدم تمدید اجاره آگاه نمایند.

۸-۷ این ملک صرفاً جهت شغل مشاورین املاک اجاره داده شده و مستأجر بدون هماهنگی و توافق موجرین حق تغییر شغل و یا واگذاری به غیر را ندارد.

۹-۷ تمامی مبلغ اجاره سالانه بصورت نقدی و جمعا به مبلغ ۳۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال (سیصد و بیست میلیون تومان)، بدون هرگونه مبلغ قرض الحسنه و یا سرقتی به موجرین پرداخت گردید و پرداخت خسارتی بابت رهن از طرف موجرین صفر ریال میباشد.

۱۰-۷ در پایان مدت اجاره نامه، در صورت عدم تمدید، مستأجر موظف و متعهد گردید بدون هرگونه عذر و بهانه ای مغازه مورد اجاره را به صورت کامل تخلیه و تحویل موجرین نماید، در غیر اینصورت موظف است علاوه بر مبلغ اجاره، روزانه ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال (دو میلیون تومان) را بعنوان اجرت المثل ایام تصرف پس از پایان مدت قرارداد به موجرین پرداخت نماید. پرداخت این مبلغ به عنوان وجه التزام از سوی مستأجر بوده و دلیلی بر عدم تخلیه نمی باشد.

۱۱-۷ مغازه دارای کاغذ دیواری، کف سرامیک، روشویی با شیر آب گرم و سرد، یک عدد رادیاتور، سرمایش و گرمایش داکت اسپلیت همراه پنل کنترل سالم، درب کرکره برقی، شیشه سکوریت، کلید، پریز و روشنایی که تمامی منصوبات سالم بوده و تحویل مستأجر گردیدند. (سرویس بهداشتی ساختمان جزء موارد مشاعات مغازه میباشد.)

۱۲-۷ مغازه امکانات نصب تابلو ندارد. (مگر با هماهنگی و تأیید هیئت مدیره ساختمان)

۱۳-۷ مغازه مورد اجاره دارای دو خط تلفن فیبر نوری به شماره های (۰۳۱۳۱۳۱۳۰۹۲) و (۰۳۱۳۱۳۱۳۰۹۳) می باشد.

۱۴-۷ تخلیه پیش از موعد مغازه بهیچ وجه امکان پذیر نمی باشد مگر در صورت فروش ملک و یا توافق طرفین قرارداد با تعیین جانشین مورد تایید موجرین، که در اینصورت موجرین موظفند مبلغ اجاره باقیمانده را محاسبه و به مستأجر بازپس دهند.



ماده ۸: تعهدات مستأجر

۸-۱ مستأجر در تمام مدت اجاره ملزم به رعایت شئونات اخلاقی و اسلامی بوده و حق استفاده از مورد اجاره جهت امور غیر قانونی از جمله دایر کردن شرکت‌های هرمی را ندارد.

۸-۲ چنانچه مستأجر مورد اجاره را رأس تاریخ انقضا این قرارداد تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیل از تسلیم آن خودداری نماید، موظف است روزانه مبلغ ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دو میلیون تومان به عنوان اجرت ایام تصرف بعد از انقضا قرارداد به مؤجر بپردازد و تهاتر این مبلغ با مبلغ قرض‌الحسنه توسط مؤجر بلااشکال است. در هر حال پرداخت این مبلغ دلیل و مانعی برای پیگیری قضایی جهت تخلیه مورد اجاره از طرف مؤجر نمی‌باشد.

۸-۳ پرداخت هزینه‌های مصرفی آب، برق، گاز، تلفن، شارژ، هزینه‌های نگهداری ساختمان، فاضلاب شهری، و غیره بر عهده مستأجر است و باید در موعد تخلیه، فسخ یا اقاله قبوض پرداختی را به مؤجر ارائه نماید.

۸-۴ مستأجر مکلف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را به همان وضعی که تحویل گرفته به مؤجر تحویل داده و رسید دریافت نماید و در صورت حدوث خسارت نسبت به مورد اجاره، مستأجر متعهد به جبران خسارات وارده بوده و تهاتر مبلغ خسارات با مبلغ قرض‌الحسنه توسط مؤجر بلااشکال است.

ماده ۹: تعهدات مؤجر

۹-۱ مؤجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره یا فسخ و اقاله عین مورد اجاره را تحویل گرفته و کل مبلغ قرض‌الحسنه را به مستأجر پرداخت نماید. در غیر این صورت به ازای هر روز تأخیر در پرداخت مبلغ مذکور، موظف است روزانه مبلغ ۰ ریال معادل صفر تومان به عنوان خسارت به مستأجر پرداخت کند. ضمناً پرداخت این مبلغ خسارت مانع از اقامه دعوی از سوی مستأجر جهت مطالبه مبلغ کامل قرض‌الحسنه نمی‌باشد.

ماده ۱۰: شرایط فسخ

۱۰-۱ قرارداد اجاره از عقود لازم محسوب می‌شود لذا مؤجر و مستأجر تا پایان مدت قرارداد ملتزم به اجرای تعهدات ناشی از قرارداد بوده و به صورت یک‌جانبه حق بر هم زدن توافق را ندارند مگر در مواردی که قرارداد پیش از اتمام مدت با توافق طرفین اقاله شده یا به موجب توافقات مصرح در این قرارداد یا موازین قانونی، از سوی هر یک از طرفین قرارداد فسخ گردد. در این فرض ابطال کد رهگیری با اخذ اقرارنامه متعاملین به اقاله و انحلال قرارداد، صورت خواهد گرفت.



۱۰-۲ کلیه خيارات از جمله خيار غبن به استثناء خيار تدليس و خيار تخلف از شرط به شرح مقرر در اين قرارداد با اقرار طرفين اسقاط گرديد. (اين بند به معنای آن است که پس از الزامی شدن قرارداد، صرفاً با رعایت مفاد اين قرارداد، طرفين حق فسخ دارند).

۱۰-۳ مستأجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت دارد (حق انتقال به غير را ندارد) و در صورت تخلف مؤجر حق فسخ قرارداد را دارد.

ماده ۱۱: سرقفلی

۱۱-۱ مستأجر وجهی بابت سرقفلی پرداخت نکرده است. به اين ترتيب، هر يك از مؤجر و مستأجر اقرار و اظهار داشته و می‌دارند که هیچ‌گونه وجه یا مالی به‌عنوان سرقفلی، حق کسب و پیشه یا تجارت و نظایر آن از سوی مستأجر به مؤجر تسليم و پرداخت نگردیده است؛ بنابراین، مستأجر متعهد به تحویل مورد اجاره در پایان مدت به مؤجر با اخذ رسید کتبی می‌باشد و هر گونه ادعایی در اين خصوص را از خود اسقاط نموده و می‌نماید.

ماده ۱۲: تعهدات مشاور املاک

۱۲-۱ مشاور املاک اين قرارداد، به‌عنوان يك مشاور املاک حرفه‌ای و متخصص، تعهد می‌نماید که با دقت و حرفه‌ای‌ترین رفتار و بر اساس تمام قوانین و مقررات مربوط به امور مشاوره املاک، وظایف خود را در اين قرارداد اجرا کند.

۱۲-۲ مبلغ کارمزد مشاور املاک بر اساس مصوبه اتحادیه صنف مشاوران املاک تعیین خواهد شد، به‌طوری‌که کارمزد مشاور املاک ۱۳۳,۳۳۳,۰۰۰ ریال معادل سیزده میلیون و سیصد و سی و سه هزار و سیصد تومان است و ده درصد مالیات کارمزد برابر با ۱۳,۳۳۳,۳۰۰ ریال معادل یک میلیون و سیصد و سی و سه هزار و سیصد و سی تومان می‌باشد؛ بنابراین جمعا کارمزد و مالیات اين قرارداد ۱۴۶,۶۶۶,۳۰۰ ریال معادل چهارده میلیون و ششصد و شصت و شش هزار و ششصد و سی تومان محاسبه شده و شایان ذکر است مقدار ۵۰ درصد از اين مبلغ توسط فروشنده و مقدار ۵۰ درصد از اين مبلغ توسط خریدار در تاريخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۹ پرداخت خواهد شد.

۱۲-۳ مشاور املاک مسئولیت دارد که مستندات و اسناد مربوط به معاملات مرتبط را به دقت تهیه و ثبت نماید و همچنین آنها را به موجر و مستأجر ارائه کند.

۱۲-۴ مشاور املاک متعهد است که از اطلاعات مربوط به اجاره ملک مورد نظر، و شرایط مالی مستأجر به صورت محرمانه و بدون اشتراک آن با شخص یا اشخاص ثالثی بهره برداری نخواهد کرد.



۵-۱۲ مشاور املاک تعهد دارد که در صورتی که در هنگام اجرای این قرارداد به هرگونه مشکلی برخورد کند یا تضادی به وجود آید، به عنوان میانجی میان موجر و مستأجر عمل نماید و تلاش کند تا مسئله به نحوی صلح آمیز حل گردد.

مفاد قرارداد:

این قرارداد مشتمل بر ۱۲ ماده تنظیم گردیده و با تأیید کامل طرفین، و شاهدین برای هر دو طرف لازم الاجرا می‌باشد.

پیش نویس سند