**قرار داد اجاره ساختمان براساس قانون روابط مالک و مستاجر مصوب سال 1376**

|  |  |
| --- | --- |
| **1** **– نام مستاجر**: | |
| **2 – نام نماينده مستاجر**: | **3 – سمت نماينده مستاجر**: |
| **4-آدرس: شماره تلفن: فکس:** | |
| **5– موجر/موجرین:**...................فرزند........به شماره شناسنامه .................صادره از............................کدملی.......................................متولد...................ساکن..............................................تلفن ...........................با وکالت/ قیمومیت/ ولایت/ وصایت .........................فرزند............... به شماره شناسنامه..........................متولد..................به موجب وکالت نامه شماره ................................ | |
| **6- این قرارداد بر اساس نامه شماره 14029/51/11/1400 مورخ 22/8/1400 مدیریت امور حقوقی دانشگاه تنظیم گردیده است.**  **7- آدرس موجر**:  **8 - مورد اجاره عبارتست از:** تملیک منافع شش دانگ یک باب ساختمان مسکونی به متراژ تقریبی ....... متر مربع  دارای .... واحد ..................................... به متراژهای .................. به آدرس تهران ....................................................................................... پلاک ثبتی شماره .................... اصلی .............. بخش .... حوزه ثبتی به مساحت .................. متر مربع دارای سند مالکیت به شماره سریال ..................... مشتمل بر ......................  اتاق خواب با حق استفاده برق/آب/گاز و .................. خط تلفن به صورت اختصاصی/ اشتراکی/شوفاژ روشن/غیر روشن /کولر/پارکینگ ............. فرعی به متراژ........ متر مربع/انباری فرعی......... به متراژ........ متر مربع تلفن دایر به شماره   .....................  و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوطه که جهت استفاده به رویت تمام و کامل مستاجر رسیده و مورد قبول قرار گرفته است.  **9- مدت قـرارداد:**  مدت قرارداد ..................... از تاریخ ........................ لغايت ........................ مي‌باشد .  **10-مبلغ قرارداد اجاره:**  "- میزان اجاره بها بنا به نظر کارشناسان منتخب دانشگاه و نظریه کارشناسان رسمی دادگستری که پیوست قرارداد میباشد به میزان جمعاً.........ریال معادل ................ تومان برای طول 12 ماه تعیین گردیده است که در 12 قسط به میزان ،.............ریال معادل................تومان که در اول/ آخر هر ماه به موجب قبض رسید از جانب مستاجر به موجر پرداخت می شود."  **11**– نحوه پرداخت‌: مستاجر متعهد می گردد که مبلغ اجاره بها را به صورت ماهیانه در پایان هر ماه در وجه موجر پرداخت نماید.  **12**- تسلیم مورد اجاره: موجر مکلف است در تاریخ  ........................ مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن جهت استیفاء به مستاجر/ مستاجرین تسلیم کند. در صورت تخلف موجر از تحویل مورد اجاره در مورد فوق الذکر، مشارالیه مکلف است در ازای هر روز تاخیر مبلغ ........................... ریال معادل ...................... تومان به مستاجر به عنوان جسارت عدم ایفای تعهد پرداخت نماید. اخذ این مطلب نافی حق فسق مستاجر نسبت به قرارداد فوق الذکر از بابت عدم ایفای تعهد موجر نخواهد بود. | |
| **13- تضمین انجام تعهدات:**  **به منظورحسن اجراي قرارداد و تضمين انجام تعهدات، مستاجر موظف است به ميزان مقرر (10% كل قرارداد) درآئين نامه مالي و معاملاتي تضمين قانوني معتبر بسپارد.**  **يك فقره ضمانت نامه بانكي معتبر حسن انجام تعهدات به شماره ............................ مورخ ........................... به عهده بانك ........................ شعبه .............................. به مبلغ ............................................................... ريال (بحروف .......................................................................... ريال) تسليم موجر گرديد که پس از انقضاي مدت قرارداد در صورت ارائه مفاصاحساب از بيمه و دارايي و عدم بدهي مستاجر بابت امور معوقه و يا ايجاد خسارت مبالغ مذكور به وي مسترد خواهد شد.**  **14- شرایط و آثار قرارداد :**  1- موجر مي‌بايستي شخصي را به عنوان نماینده به مستاجر معرفي نمايد كه مستاجر مكلف به ايجاد هماهنگي لازم با نامبرده مي‌باشد.  2- مستاجر نمی تواند از مورد اجاره بر خلاف منطور قرارداد (مسکونی- خوابگاه دانشجویی ) استفاده نماید. مستاجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید.  3- مستاجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت دارد و بایستی شخصاً از مورد اجاره استفاده کند. علاوه بر این مستاجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را  به غیرندارد.در صورت تخلف و انتقال به غیر ،اعتبار اجاره منوط به تنفیذ مالک خواهد بوددر صورتیکه مستاجر 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.  4- موجر باید مالک یا متصرف قانونی یا قراردادی مورد اجاره باشد و در صورتیکه به عنوان  ولایت، وصایت،وکالت، قیمومیت ،اجاره با حق انتقال و از این قبیل  اختیار اجاره دادن داشته باشد. بایستی اسناد و مدارک مثبت حق انتقال را ضمیمه کند.  5- در صورتی که مستاجر از پرداخت اجاره بها بیش از یکماه تاخیر نماید،موجر میتواند قرارداد را فسخ و تخلیه مورد اجاره را از مراجع ذی صلاح بخواهد.  6- پرداخت هزینه های مصرفی آب/ برق/گاز/ تلفن/شارژ/فاضلاب شهری بر عهده مستاجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ قبوض پرداختی را به موجر ارائه نماید.  7- پرداخت هزینه نگهداری ساختمان ( حق شارژ و غیره) و همچنین افزایش احتمالی آن بر مبنای مصوب مسئول یا مسئولین ساختمان بر عهده مستاجر است.  8- پرداخت 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 و برق و گاز و .... که در زمره هزینه های اساسی می باشد بر عهده موجر است و هزینه های جزئی و مصرفی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است .  9- مالیات مستغلات و تعمیرات اساسی و عوارض شهرداری با موجر است و مالیات بردرآمد و مشاغل (تجاری،اداری) بر عهده مستاجر میباشد.  10- طرفین اقرار می نمایند که هیچ مبلغی تحت هیچ عنوان و شرایطی به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت و سر قفلی پرداخت نشده است.  11- مستاجر 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 مستاجره مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود.   12- در صورتیکه موجر نسبت به پرداخت هزینه هایی که موجب امکان انتفاع مستاجر از ملک میباشد. اقدام نکند و به مستاجر اجازه انجام تعمیرات لازم ندهد مستاجر میتواند شخصاً نسبت به انجام تعمیرات مربوطه اقدام و هزینه های مربوطه را با موجر محاسبه کند .  13- هرگاه موجر در طول مدت قرارداد اجاره ملک خود را به شخصی بفروشد باید قبلاً مالک جدید را از وجود مستأجر و قرارداد اجاره منعقده مطلع و منافع مستأجر را در نظر نگهدارد به نحوی که مستأجر متصرفی بتواند تا پایان مدت قرارداد از عین مستأجره استیفای منافع نماید.مستاجر متعهد به همکاری لازم با موجر در این خصوص می باشد.  14- مسووليت بيمه ساختمان خوابگاه اعم از بیمه حوادث، آتش‌سوزي ، بیمه آسانسور و غيره به عهده موجر بوده و مسوليت پيامدهاي ناشي از اتفاقات ايجاد شده به عهده موجر مي‌باشد.  15- "موجر مکلف است در تاریخ / /1400 مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات آن جهت استیفاء به نماینده مستاجر/ مستاجرین تسلیم کند.در صورت تخلف موجر از تحویل مورد اجاره در موعد فوق الذکر ، مشارالیه مکلف است در ازای هر روز تاخیر مبلغ ....................... ریال معادل................. تومان به مستاجر به عنوان خسارت عدم ایفای تعهد پرداخت نماید. اخذ این مبلغ نافی حق فسخ مستاجر نسبت به قرارداد فوق الذکر از بابت عدم ایفای تعهد موجر نخواهد بود".  16-"پرداخت 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 و ...که در زمره هزینه های اساسی می باشد ، به عهده مالک است و هزینه های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است ."  17-مستاجر متعهد است به صورت ماهانه فایل تنظیم شده جهت ارائه به سازمان تامین اجتماعی را پس از تائید واحد مربوطه در سامانه نیروهای شرکتی به آدرس hrcompany.behdasht.gov.ir بارگذاری نموده و اطلاعات تکمیلی مورد نیاز را وارد نماید.  **15- اسقاط خیارات:** کلیه اختیارات ولو اختیار غبن به استثناء اختیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.  **16**- ساير ضوابط:  **الف- موجر رسماً اعلام مي‌نمايد كه مشمول قانون منع مداخله كاركنان دولت درمعاملات دولتي مصوب 22 ديماه 1337 نمي‌باشد.**  **ب- موجر متعهد مي‌گردد تا پايان اجراي قرارداد و تسويه حساب نهايي به هيچ وجه اشخاص مذكور در قانون مربوط به بند فوق را در موضوع قرارداد سهيم و ذينفع ننمايد و عواقب و مسووليت‌هاي قانوني و مالي راجع به عدم اجراي قانون مذكور را بپذيرد .**  **ج- مستاجر متعهد و مسوول پاسخگوئي كليه حقوق مربوط به پرسنل خود در قبال قانون كار و قانون تامين اجتماعي و ساير مراجع قانوني ذيربط مي‌باشد و موبر هيچگونه تعهد و مسووليت و پاسخگوئي در قبال موضوعات ذكرشده ندارد.**  **17-** حوادث قهريه و غيرمترقبه:  **در صورت بروز هرگونه وضعیت فوق العاده ای که با تشخیص کارفرما در قالب فورس ماژور قابل تعریف باشد و قرارداد به مدت یکماه به حالت به تعلیق درمی آید و تعلیق مجدد قرارداد صرفاً برای یکبار و به همان مدت توسط کارفرما امکان پذیر خواهد بود و با رفع وضعیت فوق العاده، مدت تعلیق به مدت قرارداد اضافه خواهد شد و طرفین متعهد به انجام تعهدات مقرر در قرارداد میباشند و در صورت تداوم وضعیت فوق العاده، قرارداد منفسخ و انجام تعهدات تا زمان تعلیق به عهده طرفین قرارداد خواهد بود.**  **18-** موارد فسخ قرارداد:  **در صورت عدم انجام تعهدات موضوع قرارداد توسط مستاجر، موجر می تواند با تشخیص کمیسیون حل اختلاف ماده 94 آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه نسبت به فسخ قرارداد و مطالبه خسارات ناشی از فسخ با تشخیص خود اقدام نماید و خسارت وارده را از مطالبات مستاجر یا تضمین سپرده شده و یا هر طریق دیگر مطالبه و وصول نماید و مستاجر حق اعتراض نسبت به مبلغ معین و نحوه وصول را از خود سلب  می کند.**  **19**- مرجع حل اختلافات:  **در صورت بروز هر گونه ابهام واختلاف در ارتباط با موضوع قرارداد وانجام وظايف محوله به هر نحوي ، چنانچه طرفين نتوانند آنرا از طريق مسالمت‌آميز حل و فصل نمايند، دراين صورت موضوع اختلاف به كميسيون ماده 94 آئين نامه مالي و معاملاتي دانشگاه به عنوان حكم مشترك و مرضي‌الطرفين ارجاع ورأي صادره ازكميسيون حل اختلاف كه صلحاٌ صادر مي شود قطعي ونسبت به طرفين لازم الاجرا خواهدبود ورأي مذكور از طريق كميسيون حضوراً و یا کتباً به نشاني طرفين كه در اين قرارداد درج گرديده است به پيوست نامه اداري ابلاغ خواهد شد.**  **20- نسخ قرارداد:**  اين قرارداد در 20 ماده، در 3 نسخه جهت ارائه به مراجع ذیصلاح تهيه و تنظيم شده که همگی حکم واحد را دارا می‌باشد و پس از امضاء طرفین لازم الاجرا می باشد  **مهر و امضاء نمایندموجر: مهر و امضاء مسئول امور مالي واحد: مهر و امضاء موجر**    **شاهد اول: شاهد دوم:** | |