**قرارداد اجاره**

**ماده ۱ – مشخصات طرفین قرارداد:**

**الف)** جناب آقای/سرکار خانم ................... به شماره ملی .................. متولد ......../......../.......... به شماره شناسنامه ............... به آدرس ................................................................................................... به کد پستی ...................... و به شماره موبایل ............................... ایمیل ...................................که از این پس «موجر» نامیده می‌شود.، از یک سو و

**ب)** جناب آقای/سرکار خانم ............................... به شماره ملی................................متولد ......../......./.......... به شماره شناسنامه ................. به آدرس ............................................................................................................................................ به کد پستی .................... و به شماره موبایل .......................... ایمیل .......................................که از این پس «مستاجرر» نامیده می‌شود.،

**ماده ۲ – مورد اجاره:**

* عبارت است از اجاره یک باب ملک تجاری به مساحت … مترمربع، دارای پلاک ثبتی شماره …، بخش …، واقع در …، به‌همراه کلیه انشعابات (آب، برق، گاز، تلفن)، تأسیسات، امتیازات و تجهیزات مندرج در صورت‌جلسه تحویلی

**ماده ۳ – بها اجاره:**

* اجاره‌بهای ماهیانه به مبلغ ........ ریال، پرداخت در پایان هر ماه به حساب مشخص شده.
* اجاره‌بها می‌بایست تا روز پنجم هر ماه به حساب شماره ....................….. نزد بانک ..........................….. به نام موجر واریز گردد.

**ماده ۴ – مدت اجاره:**

* مدت اجاره از تاریخ انعقاد قرارداد به مدت .......... ماه شمسی، از تاریخ ......................الی ......................می باشد.

**ماده ۵ – تحویل مورد اجاره:**

* مورد اجاره تحویل مستأجر گردیده و قبض و تصرف انجام شده است.

**ماده ۶ – توضیحات و شرایط:**

* تعمیرات اساسی با موجر و تعمیرات جزئی با مستأجر می باشد.
* مستأجر حق واگذاری کل یا جزئی مورد اجاره را ندارد.
* رعایت مقررات صنفی، شهرداری، بهداشت و اماکن الزامی است.
* مستأجر حق تغییر شغل بدون رضایت کتبی موجر را ندارد.
* در صورت پایان مدت اجاره، و عدم تخلیه و تحویل ملک مستاجر متعهد است روازنه حداقل مبلغ ..........................میلیون ریالبه عنوان وجه التزام ناشی از تاخیر انجام تعهد به موجر پرداخت نماید. .

**ماده ۷ – فسخ قرارداد:**

* + در صورت مغایرت مورد اجاره با اوصاف ذکر شده مستاجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت
	+ در صورت خرابی ای که منجر به عدم امکان استفاده از ملک شود مستاجر حق فسخ دارد.
	+ در صورتی که مستاجر از هر یک از تعهدات خود تخلف نماید موجر حق فسخ قرارداد را دارد..
	+ در صورت نیاز شخص موجر یا فرزندان او به ملک برای سکونت یا کسب. موجر حق فسخ خواهد داشت.

**ماده ۸ – اقامتگاه طرفین:**

* هر یک از طرفین موظف به اعلام تغییر نشانی در مدت یک هفته هستند.

**ماده 9- حل و فصل اختلافات:**

کلیه اختلافات ناشی از این قرارداد یا مرتبط با آن، از قبیل تفسیر، اجرا، مسئولیت ناشی از نقض این قرارداد، اختلاف راجع به اعتبار، بطلان و فسخ قرارداد و غیره، از طریق یک داور بر اساس مقررات قانون آئین دادرسی مدنی حل و فصل خواهد شد که رای داور قطعی و لازم الاجرا است.

طرفین مؤسسه حقوقی دادبانان به شماره ثبت ۴۴۴۷۵ را به عنوان مقام ناصب داور برگزیدند؛ مقام ناصب می‌تواند بدون نیاز به قرعه کشی و بر اساس صلاحدید خود، یکبار یا به هر تعداد بیشتر که رسیدگی به اختلافات طرفین ایجاب نماید، نصب داور نماید که داور منصوبه در اختلافات ارجاعی می‌تواند یک نفر بوده و یا در هر مورد داوری ارجاعی، فردی غیر از داور قبلی باشد که تشخیص این امر بر عهده مقام ناصب می‌باشد.

تبصره ۱: شرط داوری حاضر مستقل از این قرارداد می‌باشد و به عنوان یک موافقت‌نامه در هر حال و حتی در فرض بطلان این قرارداد، معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود.

تبصره ۲: مقر داوری، اقامتگاه مؤسسه حقوقی دادبانان به نشانی تهران، پاسداران، دولت، بین دیباجی و یارمحمدی، نبش حافظ، پلاک ۱، طبقه ۲، واحد ۳ می‌باشد که تغییر آن توسط داور، در محدوده شهر تهران مجاز است.

تبصره ۳: هر یک از طرفین اختلاف مکلف است، دو درصد ارزش واقعی خواسته را (به هر میزان که باشد) به عنوان حق الزحمه داور به وی پرداخت کند. در صورت امتناع طرف مقابل، متقاضی باید دو درصد ممتنع را نیز بپردازد (جمعا ۴ درصد) و تکلیف داور به رسیدگی و صدور رای منوط به پرداخت کامل هزینه‌های داوری است. انصراف یا سازش یا سایر موارد تاثیری در حق الزحمه داور ندارد. در صورت محکوم شدن یکی از طرفین، داور، محکوم علیه را به پرداخت هزینه‌های داوری هم محکوم می‌نماید.

تبصره ۴: ابلاغ رای داوری از طریق دادگاه های شهر تهران، صورت می‌گیرد.

**ماده 10- قوه قاهره (فورس ماژور):**

درصورت بروز کلیه حوادث غیر مترقبه نظیر بلاهای طبیعی و غیره مستاجرمکلف است بروز حادثه مذکور را به موجر از طریق اظهارنامه رسمی اطلاع دهد در این صورت قرارداد حداکثر به مدت 3 ماه به حالت تعلیق در خواهد آمد، پس از رفع مانع قبل از 3 ماه قرارداد ادامه پیدا خواهد کرد. درصورتی که قرارداد بیش از 3 ماه معلق شود طرفین حق فسخ قرارداد را خواهند داشت.

تبصره 1 : هارد شیب یا سخت شدن انجام تعهد به هر دلیلی مشمول قوه قاهره نمی باشد بلکه مواردی مشمول قوه قاهره و تعلیق قرارداد می شود که باعث عدم انجام تعهد شود.

**ماده 11 – نسخ قرارداد:**

* این قرارداد در محل ......................................................... در 11 ماده و 3 صفحه و دو نسخه با اعتبار یکسان تنظیم و برابر مواد 10 و 219 و 223 قانون مدنی معتبر و لازم بوده است.