

فرمت قرارداد اجاره و صلح سرقفلی



بانک انصار
وابسته به بانک سپه

IAK
MARKETING & SALES

اولین مزایده هوشمند املاک در ایران

مجری مزایده: شرکت ایران اطلس کیش

t.me/iakinvest

[iranatlaskish28320](https://www.instagram.com/iranatlaskish28320)

www.iranatlaskish.com

شماره مزایده: ۹۹۱

«باسمه تعالی»

«قرارداد اجاره و صلح سرقفلی»

قرارداد حاضر بر اساس اصل آزادی و حاکمیت اراده و صحت قراردادها و با رعایت تمامی شرایط و مقررات شرعی و قانونی بین امضاءکنندگان ذیل به شرح آتی منعقد و بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم الاجرا می‌باشد:

ماده (۱) طرفین قرارداد:

الف) موجر: بانک انصار به شماره ثبت ۳۷۴۵۲۸ با نمایندگی شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش (سهامی خاص) به شماره ثبت ۷۰۰۷ اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی منطقه آزاد کیش با نمایندگی و امضاء مجاز آقای به سمت مدیرعامل و عضو هیات مدیره و آقای به سمت رئیس هیات مدیره، مستند به وکالت شماره مورخ به نشانی تهران، خیابان شریعتی، بالاتر از پل رومی، نبش بن بست مریم، پلاک ۱۸۳۷ و تلفن ۰۲۱۲۸۳۲۰

ب) مستأجر: آقای فرزند: به شماره شناسنامه: متولد: با کد ملی: صادره از به نشانی: کدپستی: به شماره تماس و شماره همراه

ماده (۲) موضوع قرارداد: عبارت است از تملیک منافع شش‌دانگ یک واحد تجاری به مساحت متر مربع بر روی پلاک ثبتی فرعی از یک اصلی بخش واقع در مرکز و همچنین صلح «کلیه حقوق و امتیاز سرقفلی» واحد مزبور.

ماده (۳) عین مستأجره: تمامیت شش‌دانگ یک واحد تجاری به مساحت مفید متر مربع، به شماره شرکتی بر روی پلاک ثبتی فرعی از اصلی بخش واقع در طبقه مرکز خرید به انضمام قدرالسهم مشاعی از عرصه و سایر مشاعات مربوطه طبق کروکی پیوست، به نشانی: که به رؤیت مستأجر رسیده و از کمیت، کیفیت، موقعیت و سایر خصوصیات عین مستأجره، استحضار کامل دارد و با رضایت و آگاهی کامل اقدام به انعقاد این قرارداد نمود.

ماده (۴) مبلغ قرارداد:

بهای مال الصلح: بهای «حق و امتیاز سرقفلی» عبارت از: مبلغ ریال (به حروف معادل مبلغ ریال) است که با توافق طرفین، مستأجر، مبلغ کل مال الصلح را به شرح جدول ذیل، پرداخت خواهد کرد:
الف) مستأجر همزمان با امضای این قرارداد ریال و به حروف ریال از مبلغ موضوع قرارداد را به شرح ذیل به موجر پرداخت نمود:

ردیف	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)	شماره چک	بانک	شعبه/کد شعبه/شماره حساب	صاحب حساب

تبصره ۱: چک‌های تسلیمی از ناحیه مستأجر تنها وسیله پرداخت بوده و به منزله پرداخت نخواهد بود و ملاک پرداخت ثمن از این حیث، وصول هر یک از چک‌های دریافتی خواهد بود و در صورت عدم وصول هر یک از مبالغ مندرج در بند «الف» این ماده در تاریخ امضاء، برای موجر حق فسخ ایجاد خواهد شد، که در این صورت موجر حق خواهد داشت بدون رعایت تشریفات قانونی و بدون رجوع به داوری یا مراجع قضایی، قرارداد حاضر را فسخ کند و نسبت به فروش یا اجاره موضوع قرارداد به هر شخص دیگری اقدام نماید.

صفحه ۱ از ۶

مستأجر:

.....

موجر

شرکت ایران اطلس کیش (نماینده بانک انصار)

.....

(رئیس هیات مدیره)

.....

(مدیرعامل و عضو هیات مدیره)

ب) مستاجر مبلغ ریال و به حروف ریال از مبلغ موضوع قرارداد را به شرح ذیل به موجر پرداخت خواهد نمود.

ردیف	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)	شماره چک	بانک	شعبه/کد شعبه/شماره حساب	صاحب حساب

ج) مستاجر مکلف است بخشی از ثمن معامله به مبلغ ریال و به حروف ریال را که طی یک فقره چک به شماره مورخ عهده بانک شعبه کد را همزمان با تحویل موضوع قرارداد نقداً به موجر پرداخت نماید. تحویل موضوع قرارداد منوط به پرداخت مبلغ مذکور به علاوه اقساط قبلی و خسارات و جرائم مربوطه می‌باشد.

تبصره ۲: موجر قبول می‌نماید چنانچه مستاجر اقساط بدهی خود را زودتر از سر رسید مربوطه پرداخت کند ۱۵ درصد سالیانه متناسب با مدت تسریع در پرداخت تخفیف لحاظ نماید. لازم به ذکر است موجر در قبول یا رد پرداخت تخفیف با توجه به شرایط اقتصادی کشور در آن زمان مختار خواهد بود.

د) اجاره‌بهای کل: اجاره‌بهای برای مدت یک سال قرارداد، بر مبنای ۱۲۵ در میلیون $\left(\frac{۱۲۵}{۱۰۰۰۰۰۰}\right)$ بهاء مال الصلح عبارت است از مبلغ ریال (به حروف معادل مبلغ ریال) و اجاره‌بهای کل، برای تمام مدت ۳ سال (از تاریخ الی)، جمعاً مبلغ ریال (به حروف معادل مبلغ ریال) است که طی یک فقره چک مورخ به شماره بر عهده بانک شعبه به نام از طرف مستاجر به موجر پرداخت گردید.

تبصره ۳: چک‌های تسلیمی از ناحیه مستاجر، به منزله پرداخت اجاره‌بهای و یا بهای مال الصلح یا تسویه اقساط و تبدیل تعهد نخواهد بود و تنها به عنوان وسیله پرداخت است و ملاک پرداخت اجاره‌بهای و یا بهای مال الصلح از این حیث، وصول هر یک از چک‌های دریافتی خواهد بود و ظهرنویسی و یا برگشت چک‌ها و یا مطالبه آن در سررسیدهای مربوطه از جانب موجر به منزله پرداخت تلقی نخواهد شد.

تبصره ۴: چنانچه مستاجر به هر دلیل و علتی از پرداخت‌های به موقع مبالغی از بندهای موضوع ماده ۴ در سررسید مقرر خودداری نماید و در نتیجه آن وجوه چک‌ها وصول نگردد، مستاجر مکلف است ماهانه خسارتی معادل (۳ درصد) مبلغ تاخیر شده به نسبت روزهای تأخیر به عنوان خسارت تاخیر در انجام تعهد (تا زمان وصول چک تاخیری) به موجر بپردازد. در صورتی که تأخیر مزبور بیش از یکماه باشد برای موجر اختیار فسخ قرارداد نیز ایجاد خواهد شد که در این صورت موجر می‌تواند در هر زمان از تاریخ ایجاد حق فسخ، نسبت به اعمال آن، مطابق این قرارداد اقدام

مستاجر:

.....

موجر

شرکت ایران اطلس کیش (نماینده بانک انصار)

.....

(رئیس هیأت مدیره)

.....

(مدیرعامل و عضو هیأت مدیره)

نماید. و وصول اقساط بعدی توسط موجر، مسقط حق فسخ ایجاد می‌نماید. نسبت قسط پرداخت نشده نخواهد بود. بدیهی است اعمال فسخ قرارداد از سوی موجر فوریت نداشته و ملاک احراز تخلف مستاجر در این مورد، صدور گواهی عدم پرداخت بانک محل علیه خواهد بود.

تبصره ۵: مستاجر مکلف به اخذ مفاصاحساب سه ماهه از موجر و تسویه حساب نسبت به عملکرد مالی هر سه ماه و پرداخت خسارات ناشی از عدم تعهد عملکرد آن دوره مالی خواهد بود. در غیر اینصورت علاوه بر حق فسخ ایجاد شده در این قرارداد، به موجب این تبصره نیز برای موجر حق فسخ ایجاد خواهد شد و موجر مختار به استفاده از هر یک از بندهای حق فسخ ایجاد شده در این قرارداد در هر موعد زمانی به تشخیص خود خواهد بود.

تبصره ۶: مستاجر موافقت و تأیید نمود که نحوه محاسبه مساحت واحد تجاری موضوع قرارداد که بوسیله موجر انجام گرفته مورد قبول وی بوده و طبق نقشه ارائه شده (پیوست شماره ۱) به رویت وی رسیده و ملاک محاسبه بهاء سرقفلی واحد تجاری تا پیش از صدور صورت مجلس تفکیکی، مساحتی است که موجر اعلام کرده است و مستاجر متعهد به پرداخت بهای آن است و هرگونه ادعایی را تحت هر عنوان از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۷: چنانچه اداره ثبت اسناد و املاک هنگام تفکیک هر واحد تجاری، مساحتی متفاوت با آنچه که در این قرارداد ذکر شده است تعیین نماید، طرفین توافق کردند مساحتی که توسط اداره مذکور تعیین می‌گردد در رابطه قراردادی ایشان لحاظ گردد و مبلغ قابل محاسبه در بهاء کسری یا اضافی سرقفلی مساحت موضوع قرارداد همان نرخ اعمال شده در زمان عقد قرارداد خواهد بود.

ماده ۵) تحویل عین مستأجره:

۱-۵- موجر متعهد گردید عین مستأجره را پس از وصول مبلغ چک مندرج در بند الف ماده ۴ این قرارداد، طی تنظیم صورتجلسه‌ای، تحویل مستاجر نماید. چنانچه مستاجر یا نماینده قانونی وی در تاریخ اعلامی از سوی موجر جهت تحویل عین مستأجره، مراجعه ننماید، عین مستأجره تحویل شده محسوب و از تاریخ مزبور مسئولیتی متوجه موجر نبوده و مستاجر حق هیچگونه ایراد و اعتراضی نسبت به آن را ندارد و از این تاریخ تمامی مسئولیت‌های مربوط به عین مستأجره بر عهده مستاجر خواهد بود.

۲-۵- کلیه انشعابات آب و برق و گاز، به عین مستأجره، تعلق می‌گیرد که پس از صدور پروانه ساختمانی و پرداخت هزینه انشعابات، مطابق درخواست مستاجر و بر اساس ضوابط مربوطه نصب خواهد شد.

۳-۵- نظر به اینکه واحد مذکور از تاریخ الی بصورت استیجاری در ید و تصرف می‌باشد لذا متصالح آقای متعهد می‌گردد مفاد قرارداد استیجاری منعقد فی مابین شرکت و مستاجر مبنی بر اینکه حق مستاجر راجع به این قرارداد تا پایان مدت اجاره پابرجا بوده و منتقل الیه (صاحب سرقفلی منافع) متعهد به رعایت مفاد قرارداد اجاره شماره بوده و قائم مقام موجر در قرارداد حاضر محسوب می‌شود. در زمان تحویل واحد مورد معامله، قرارداد اجاره فی مابین متصالح با مستاجر به متصالح انتقال می‌یابد و پس از آن اجاره بهاء دریافتی به متصالح تعلق می‌یابد.

تبصره ۸: در صورت فسخ قرارداد و یا عنداللزوم استرداد ملک، هر گونه فعلی اعم از اصلاحات، تغییرات و غیره که باعث ارزش افزوده گردد هیچ گونه ارزش مالی مازاد بر قیمت توافق شده برای موجر نخواهد داشت و مستاجر حق مطالبه مبلغ مازاد را نخواهد داشت.

تبصره ۹: چنانچه عین مستأجره مستنداً به قصور و تخلف موجر تا مهلت تعیین شده تحویل نگردد، موجر متعهد است از تاریخ تاخیر در تحویل، به ازای هر ماه تأخیر، معادل یک درصد وجوه وصول شده از مستاجر را تا زمان تنظیم صورتجلسه تحویل ملک به عنوان تخفیف به حساب مستاجر منظور و از آخرین قسط از حساب بدهی نامبرده کسر و تسویه نماید.

ماده ۶) تعهدات مستاجر:

۱-۶- مستاجر متعهد به رعایت کلیه شئونات اسلامی و اخلاقی و انضباطی و نیز کلیه دستورالعمل‌ها و مقررات داخلی ابلاغ شده از سوی موجر، می‌باشد.

۲-۶- رعایت پاکیزگی و نظافت عین مستأجره بر عهده مستاجر می‌باشد و نیز مکلف است لزوم اجرای این تعهد را به کلیه کارکنان خود ابلاغ و انجام آن را نظارت نماید.

۳-۶- عین مستأجره صرفاً جهت دائرنمودن داده خواهد شد.

صفحه ۳ از ۶

مستاجر:

.....

موجر

شرکت ایران اطلس کیش (نماینده بانک انصار)

.....

(رئیس هیأت مدیره)

.....

(مدیرعامل و عضو هیأت مدیره)

۴-۶- مستأجر حق واگذاری موضوع قرارداد را به غیر، جزئاً یا کلاً و مشاعاً یا مفروضاً به هیچ عنوان، حتی به صورت مشارکت، نمایندگی، صلح حقوق و وکالت و غیره ندارد.

۵-۶- قرارداد حاضر به شرط مباشرت مستأجر تنظیم گردیده و مستأجر متعهد می‌باشد به منظور اداره‌ی مطلوب، در محل حضور داشته و یا در غیاب خود، نماینده‌ای آگاه، مسئول و تام‌الاختیار (که اقدام وی به منزله اقدام ایشان محسوب می‌شود) به موجر معرفی نماید.

۶-۶- در طول مدت اجاره پرداخت هزینه‌های آب و برق مربوط به مورد اجاره به عهده مستأجر می‌باشد که بر اساس ارقام اعلامی از سوی موجر در مورد هزینه‌ی آب مصرفی و نیز بر اساس ارقام ثبت شده در کنتور فرعی مربوطه و با در نظر گرفتن جداول مصرف اعلامی از سوی سازمان‌های ذی‌ربط نسبت به هزینه برق، محاسبه و از سوی مستأجر به صورت ماهیانه پرداخت می‌شود و مستأجر باید در موقع تخلیه، تسویه حساب نموده و قبوض مربوطه را به موجر ارائه نماید.

۷-۶- مستأجر مکلف است کلیه‌ی مقررات و وظایف ناشی از قانون کار، قانون تأمین اجتماعی، قانون مالیات‌های مستقیم، از جمله: حقوق کارکنان، مالیات شغلی ایشان و پرداخت حق بیمه آنها و غیره را نسبت به کارکنان خود رعایت نماید. بدیهی است مسئولیت هر گونه تخلفی در این خصوص به عهده مستأجر می‌باشد.

۸-۶- مستأجر مکلف است فاکتور، رسید و یا قبض الکترونیکی (در صورت پرداخت الکترونیکی) کلیه‌ی هزینه‌های پرداختی مرتبط با امور کارکنان خود، از قبیل بیمه یا مالیات را در هر زمان که موجر مقتضی بدانند، به رؤیت موجر برساند.

۹-۶- مستأجر مکلف است کلیه‌ی کارکنان خود را متعهد نماید که از لباس کار و ابزار و لوازم ایمنی لازم استفاده نمایند. بدیهی است چنانچه بر اثر کوتاهی نسبت به انجام این مهم، حادثه‌ای اتفاق افتد، مسئولیت ناشی از این امر بر عهده‌ی مستأجر می‌باشد.

۱۰-۶- مستأجر مکلف است در خصوص دائر نمودن شغل مندرج در بند ۷-۱ کلیه‌ی مقررات صنفی و قیمت‌های مصوب اعلام شده از سوی مراجع ذی‌صلاح را رعایت نماید.

۱۱-۶- مستأجر متعهد است در حفظ و نگهداری لوازم موجود در عین مستأجره که به عنوان امانت سالم و کامل تحویل ایشان گردیده است، کوشا بوده و در صورت بروز ایراد یا خسارت نسبت به تعمیر کامل آن اقدام نموده و به تأیید موجر برساند و در صورت عدم انجام تعهد فوق موجر مجاز خواهد بود از محل تضمینات نسبت به جبران خسارت فوق اقدام نماید.

ماده (۷) سایر شرایط و تعهدات:

۱-۷- فضای مورد اجاره صرفاً جهت دائر نمودن در اختیار مستأجر داده شده است و لاغیر و مستأجر به هیچ عنوان حق تغییر استفاده مزبور را ندارد، همچنین انجام هر گونه اقدام و عملیاتی بدون اخذ مجوز کتبی موجر ممکن نخواهد بود. و مستأجر متعهد به تجهیز و راه اندازی واحد تجاری ظرف مدت ماه می‌باشد. در صورت عدم بهره برداری و راه اندازی واحد موصوف، در مدت معین شده برای موجر خیار فسخ ایجاد خواهد شد.

۲-۷- مستأجر مکلف است بعد از انقضای مدت قرارداد و یا فسخ قرارداد، نسبت به تخلیه عین مستأجره و تحویل آن به صورت صحیح و سالم به موجر در ازای اخذ رسید کتبی اقدام نماید در غیر این صورت مستأجر می‌بایست علاوه بر تخلیه و پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف، به ازاء هر روز تأخیر در تخلیه مبلغ (معادل دو برابر اجاره روزانه) به عنوان وجه التزام به موجر پرداخت کند. ضمناً موجر به موجب این قرارداد و مطابق ماده ۱۶۸ قانون آئین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ حق خواهد داشت تا نسبت به قطع انشعاب آب، برق و تلفن اقدام نماید.

۳-۷- موجر و مستأجر اقرار نمودند که هیچ‌گونه وجه یا مالی به عنوان حق کسب و پیشه یا تجارت در صورت فسخ قرارداد به دلایل مذکور در قرارداد، و نظایر آن و یا تحت عناوین پیش‌بینی نشده‌ی دیگر از سوی مستأجر به موجر تسلیم و پرداخت نگردیده است بنابراین مستأجر متعهد است بدون هیچ‌گونه ادعائی در این خصوص، بعد از اتمام مدت قرارداد و یا فسخ آن، عین مستأجره را تخلیه و با اخذ رسید کتبی به موجر تحویل نماید و بدین وسیله مستأجر حق طرح هر گونه ادعایی در خصوص سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت و نظایر آن را در حال و آینده از خود سلب و ساقط نمود.

۴-۷- مبلغ شارژ ساختمان (هزینه‌های نظافت، نگهداری، تعمیر و نگهداری تاسیسات، آسانسور، سیستم سرمایشی و گرمایشی، آب، برق مشترک و غیره...) هر سال توسط موجر در ابتدای سال به مستأجر اعلام و مستأجر موظف به پرداخت مبلغ شارژ اعلامی به صورت یکجا می‌باشد.

صفحه ۴ از ۶

مستأجر:

.....

موجر

شرکت ایران اطلس کیش (نماینده بانک انصار)

.....

(رئیس هیأت مدیره)

.....

(مدیرعامل و عضو هیأت مدیره)

۷-۵- مستأجر با امضاء این قرارداد، به موجر و یا مدیریت بهره‌بردار اعطاء حق نمود تا در خصوص استفاده و بهره‌برداری از فضاهای مشاع تحت هر نوع قرارداد (اعم از اجاره، مشارکت، بهره‌برداری، حق استفاده و ... با حق اخذ بهاء و عوض آن به همراه حق انحلال و تحویل و تخلیه و تنظیم الحاقیه) اقدام نموده و منافع حاصل از عوض قرارداد را صرف هزینه‌های مرکز تجارت نماید.

۷-۶- نسبت به عین مستأجره، به طور کلی مسئولیت هر گونه تخلف ناشی از تعهدات قانونی و قراردادی از سوی مستأجر، بر عهده‌ی ایشان بوده و پاسخگویی به کلیه‌ی مراجع قضائی و اداری و انتظامی، اعم از نهادها، سازمان‌ها، وزارت‌خانه‌ها و ادارات دولتی و خصوصی و دوائر تابعه هر یک از آنها از قبیل: دادگاه، اداره کار و امور اجتماعی، سازمان تأمین اجتماعی، شهرداری، اداره اماکن، دادسرای ارشاد، تعزیرات و غیره، بر عهده‌ی مستأجر بوده و موجر در این خصوص هیچ‌گونه مسئولیتی ندارد.

۷-۷- نظارت بر انجام تعهدات قانونی و قراردادی مستأجر، یکی از اختیارات موجر است که عنداللزوم شخصی را به عنوان نماینده‌ی خود به منظور انجام این اختیار معرفی خواهد کرد. بدیهی است مستأجر و کارکنان تحت پوشش ایشان مکلفند در انجام امور نظارتی، همکاری لازم با نماینده را به عمل آورند.

تبصره ۱۰: اعمال سیاست‌های نظارتی از سوی موجر، رافع مسئولیت‌های مستأجر نمی‌شود.

۷-۸- در هر مورد احراز تخلفات مستأجر و میزان مسئولیت وی، با موجر است.

ماده ۸) انتقال سند رسمی سرقفلی:

تنظیم سند رسمی اجاره و صلح حقوق و امتیاز سرقفلی عین مستأجره پس از تسویه حساب کامل مبلغ قرارداد و کلیه هزینه‌های مشترک و اختصاصی و قانونی و غیره و انجام تشریفات اداری خواهد بود که به محض انجام آن موجر تاریخ انتقال و شماره دفترخانه اسناد رسمی را به مستأجر اعلام خواهد کرد و مستأجر موظف است با تدارک مقدمات، در دفترخانه اعلامی حاضر و نسبت به امضاء اسناد اقدام نماید.

تبصره ۱۱: کلیه هزینه‌های قانونی و هر گونه عوارض از جمله عوارض نوسازی شهرداری و مشاغل شهرداری از زمان تحویل عین مستأجره و همچنین هر نوع مالیات بر اجاره و هزینه‌های قانونی که در تاریخ عقد این قرارداد موجود نبوده و در آینده وضع شود پرداخت آن به عهده مستأجر است به استثناء مالیات و عوارض نقل و انتقال، که بر اساس مقررات زمان امضاء این قرارداد بر عهده موجر است، ضمناً هزینه حق الثبت و حق التحریر سند صلح سرقفلی در دفتر اسناد رسمی که موجر تعیین خواهد نمود به عهده مستأجر خواهد بود.

ماده ۹) شرایط انتقال موضوع قرارداد:

این قرارداد مشروط به رعایت و انجام موارد زیر، و فقط در صورت تحقق تمامی شرایط زیر (توامان) قابل واگذاری (چه به صورت جزئی یا کلی و یا واگذاری رسمی و یا غیر رسمی و عملی) به شخص ثالث خواهد بود و در غیر این صورت هر گونه سند و نوشته فی‌مابین مستأجر و شخص یا اشخاص ثالث، بلا اثر بوده و کان‌لم‌یکن تلقی می‌گردد و موجر می‌تواند دادخواست ابطال کلیه قراردادها و توافقنامه‌های منعقد و مکتوبات احتمالی بعدی را مطرح نماید. در این‌گونه موارد مسئولیت پاسخگویی به اشخاص ثالث و جبران خسارات احتمالی وارده به آن‌ها و موجر، بر عهده مستأجر می‌باشد و مستأجر حق درخواست و مطالبه هر گونه وجه یا چک تسلیمی به موجر را نخواهد داشت.

الف) موجر کتباً با انتقال مورد معامله به غیر و حسب درخواست کتبی مستأجر، موافقت نماید.

ب) مراتب موافقت انتقال موضوع قرارداد، به امضاء انتقال‌دهنده، انتقال‌گیرنده و موجر برسد.

ج) انتقال‌گیرنده اجرای این قرارداد و کلیه مصوبات موجر و احیاناً مجمع مالکین را کتباً تعهد و تقبل نماید.

د) برای واگذاری موضوع قرارداد قبل از اتمام مدت قرارداد، مستأجر معادل ۲٪ (دو درصد) کل اجاره‌بهاء بر اساس قیمت کارشناسی بروز توسط دفتر فروش شرکت ایران اطلس کیش (ایاک) را به عنوان حق واگذاری امتیاز به موجر پرداخت نماید.

تبصره ۱۲: در صورت واگذاری این قرارداد (به شرط رعایت موارد فوق)، انتقال‌گیرنده جانشین انتقال‌دهنده شده و تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد و منضمات آن را تعهد و تقبل می‌نماید.

صفحه ۵ از ۶

مستأجر:

.....

موجر

شرکت ایران اطلس کیش (نماینده بانک انصار)

.....

(رئیس هیأت مدیره)

.....

(مدیرعامل و عضو هیأت مدیره)

تبصره ۱۳: کلیه هزینه‌های مربوط به واگذاری قبل از انتقال رسمی سند مالکیت به عهده مستأجر بوده و موجر معادل یک درصد مبلغ موضوع قرارداد (با افزایش دو درصدی به ازای هر ماه که از زمان انعقاد این قرارداد گذشته باشد) را در ازای تجویز نقل و انتقال از مستأجر دریافت خواهد نمود. ضمناً چنانچه واگذاری موضوع قرارداد مطابق مفاد قرارداد حاضر (قبل از انتقال سند رسمی) به صورت کتبی به اشخاص ثالث انجام گیرد در هر نقل و انتقال یک درصد مذکور در زمان انتقال به نحو مندرج در این بند از سوی موجر از انتقال‌دهنده وصول می‌گردد.

ماده (۱۰) انحلال قرارداد:

۱۰-۱- با تأخیر ۳۰ روز در پرداخت هر یک از مبالغ مندرج در بندهای «الف» و «ب» ماده «۴» این قرارداد (بعضاً یا تماماً) از تاریخ سررسید هر قسط، یا احراز شرایط تبصره ۵۴ قرارداد حق خیار فسخ برای موجر به وجود می‌آید و موجر حق خواهد داشت بدون مراجعه به مرجع داور و رعایت تشریفات قانونی، ظرف مهلت یک ماه از تاریخ ایجاد حق فسخ، نسبت به فسخ این قرارداد اقدام نماید.

۱۰-۲- تخلف مستأجر از هر یک از مفاد، شروط و تعهدات این قرارداد، حق فسخ برای موجر به وجود می‌آورد و موجر می‌تواند بدون مراجعه به مراجع داور و رعایت تشریفات قانونی، ظرف مهلت یک ماه از تاریخ ایجاد حق فسخ، نسبت به فسخ این قرارداد اقدام نماید.

۱۰-۳- در صورت فسخ قرارداد (ناشی از حق فسخ مندرج در بندهای ۱ و ۲ این ماده) مستأجر مکلف است جریمه‌ای معادل (۳۰ درصد) مبلغ کل بهای مال‌الصلح را به عنوان وجه‌التزام در حق موجر پرداخت کند.

۱۰-۴- وصول اجاره‌بهاء و یا بهای مال‌الصلح معوق به هیچ وجه به منزله انصراف از «حق فسخ» و یا «حق دریافت وجه التزام» به وجود آمده برای موجر نخواهد بود.

۱۰-۵- چنانچه مستأجر پیشنهاد اقاله قرارداد (یا انصراف از قرارداد) را قبل از اتمام مدت قرارداد و یا قبل از تسویه حساب کامل ارائه دهد، موجر می‌تواند پس از دریافت (۳۰ درصد) کل بهای مال‌الصلح، نسبت به اقاله قرارداد (یا انصراف از قرارداد) و پس از اخذ موافقت کتبی بانک انصار با مستأجر اقدام نماید.

۱۰-۶- کلیه خیارات علی‌الخصوص خیار غبن ولو فاحش به هر عنوان و ادعا و به هر میزان با اقرار طرفین مبنی بر علم و اطلاع کامل، اسقاط گردید و اخذ وجه التزام و خسارت تأخیر مانع اعمال حق فسخ ناشی از این قرارداد برای موجر نخواهد بود.

ماده (۱۱) حل و فصل اختلافات:

مفاد این قرارداد و شروط و تعهدات مندرج در آن برای طرفین قرارداد و یا قائم مقام قانونی و شرعی طرفین قابل قبول و لازم الاجرا بوده

و در صورت بروز هر گونه اختلاف در تفسیر، تعبیر، اجرای مفاد این قرارداد و سایر مسائل پیش بینی نشده بین طرفین قرارداد، حل

اختلاف بدو از طریق مسالمت آمیز و در صورت عدم حصول نتیجه موضوع به مراجع قضایی احاله خواهد شد.

ماده (۱۲) اقامتگاه طرفین:

اقامتگاه طرفین از نظر اجرای مفاد این قرارداد و دعاوی ناشی از آن، همان است که در مقدمه قرارداد تعیین گردیده است و ارسال هر گونه اخطار قانونی به نشانی‌های مزبور، ابلاغ شده تلقی خواهد شد. مگر اینکه طرفین نشانی خود را قبلاً و به صورت کتبی به طرف مقابل اعلام نموده باشد.

ماده (۱۳) نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۱۳ ماده و ۱۳ تبصره، در سه نسخه که دارای اعتبار یکسان است، تنظیم شد و پس از امضاء بین طرفین مبادله گردید.

صفحه ۶ از ۶

مستأجر:

.....

موجر

شرکت ایران اطلس کیش (نماینده بانک انصار)

.....

(رئیس هیأت مدیره)

.....

(مدیرعامل و عضو هیأت مدیره)

