

فرمت قرارداد اجاره به شرط تملیک



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

«قرارداد اجاره به شرط تملیک»

(مجتمع تجاری)

قرارداد حاضر براساس اصل آزادی 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 لازم‌الاجرا می‌باشد:

ماده (۱) طرفین قرارداد:

الف) موجر: بانک انصار به شماره ثبت ۳۷۴۵۲۸ با وکالت «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، به نشانی تهران، خیابان شریعتی، بالاتر از پل رومی، نیش بن بست مریم، پلاک ۱۸۳۷ و تلفن ۰۲۱۲۸۳۲۰ مستند به وکالتنامه رسمی شماره مورخ: دفتر اسناد رسمی:

ب) مستأجر: « » فرزند: متولد: باکد ملی: صادره از به نشانی: به شماره تماس و شماره همراه

ماده (۲) موضوع قرارداد:

عبارت است از تملیک شش‌دانگ واحد تجاری به مساحت تقریبی متر مربع، به شماره شرکتی واقع در طبقه مجتمع بر روی پلاک ثبتی فرعی از اصلی مفروز و مجزی شده از قطعه تفکیکی به انضمام قدرالسهم مشاعی از عرصه و سایر مشاعات مربوطه، طبق کروکی پیوست و پروانه ساختمان صادره از شهرداری منطقه به شماره پروانه مورخ: به نشانی: که به رؤیت مستأجر رسیده و از کمیت، کیفیت، موقعیت و سایر خصوصیات مورد معامله استحضار کامل دارد و با رضایت و آگاهی کامل اقدام به انعقاد این قرارداد نمود.

ماده (۳) مدت اجاره: مدت اجاره از تاریخ لغایت می‌باشد.

ماده (۴) مبلغ اجاره: اجاره‌بها برای کل مدت قرارداد مبلغ ریال (به حروف معادل) طبق جدول زیر با توافق طرفین به ترتیب ذیل پرداخت می‌شود:

ردیف	شماره واحد	مترائز واحد	مبلغ کل هر واحد (ریال)
۱			

۱-۴- مبلغ ریال (به حروف معادل) از کل مبلغ قرارداد، به عنوان پیش‌پرداخت، به صورت فقره چک وهمچنین فقره واریزی به شرح ذیل، همزمان با امضاء قرارداد، تحویل موجر گردید، تحویل واحد منوط به وصول چک ذیل می‌باشد.
تبصره ۱: بدیهی است مستأجر تا زمان تادیه کلیه وجوه مندرج در ردیف‌های ... تا جدول ذیل (...../...../.....) دارای هیچگونه حق و منافی از موضوع قرارداد نخواهد بود و حق طرح هرگونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

ردیف	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)	شماره	بانک	شعبه/کد شعبه/شماره حساب	صاحب حساب
۱						
۲						

۲-۴- مستأجر مبلغ ریال (به حروف معادل) دیگر کل مبلغ اجاره‌بها را به صورت اقساط، طی فقره چک به شرح جدول ذیل، در وجه شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش صادر و در اختیار موجر قرار داد:

مستأجر:

.....

موجر: (وکالتاً)

شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش

.....

رئیس هیات مدیره

.....

مدیر عامل و عضو هیات مدیره

ردیف	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)	شماره چک	بانک	شعبه/کد شعبه/شماره حساب	صاحب حساب
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						
۶						
۷						
۸						
۹						
۱۰						
۱۱						
۱۲						

۴-۳- مستأجر مبلغ ریال (به حروف معادل) الباقی مبلغ کل اجاره‌بها را طی یک فقره چک به شماره از حساب جاری به عهده بانک شعبه کد به امضاء در وجه شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش، صادر و تسلیم موجر نمود.

تبصره ۲: تسلیم چک‌های مذکور از طرف مستأجر به موجر منحصراً برای پرداخت در سررسید چک‌های مزبور، انجام می‌شود و به هیچ وجه حاکی از تسویه اقساط و تبدیل تعهد نخواهد بود و می‌بایست تمامی چک‌ها به مجرد سررسید پرداخت شوند. ظهرنویسی و یا برگشت چک‌ها و یا مطالبه آن در سررسیدهای مربوطه به وسیله موجر، به منزله پرداخت آن نخواهد بود.

ماده (۵) شروط قرارداد:

- ۵-۱- مورد اجاره به رؤیت مستأجر رسید و از کم و کیف آن اطلاع کامل حاصل نمود.
- ۵-۲- مورد اجاره و منصوبات آن به طور صحیح و سالم طی صورتجلسه ای تحویل مستأجر خواهد شد و مشارالیه متعهدند در حفظ آنها کوشا باشند، در غیر این صورت ضامن جبران خسارات وارده خواهد بود.
- ۵-۳- تعمیرات اعم از کلی و جزئی از هر نوع و به هر قیمت از تاریخ تحویل عین مستأجره، بر عهده مستأجر بوده و موجر هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.
- ۵-۴- پس از تنظیم قرارداد و تحویل، پرداخت کلیه عوارض و مطالبات دولتی از قبیل عوارض شهرداری و دارایی و غیره و هزینه آب، برق و گاز و تلفن و حق شارژ تأسیسات و حق نظارت و نگهداری و هر گونه هزینه دیگری که به عین مستأجره تعلق گیرد به عهده مستأجر می‌باشد. (بدهی گذشته شامل این بند نمی‌باشد)
- ۵-۵- موجر جهت نظارت، در طول مدت اجاره، می‌تواند با هماهنگی مستأجر نسبت به ورود و بازدید از تمام قسمت‌های عین مستأجره اقدام کند و مستأجر حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب نمود.
- ۵-۶- مستأجر حق تغییر کلی در عین مستأجره و تغییر کاربری مورد اجاره را بدون اجازه و موافقت کتبی موجر ندارد.
- ۵-۷- در صورتی که مستأجر نسبت به پرداخت کلیه اقساط اجاره بها و خسارات قانونی طبق قرارداد و تسویه حساب کامل و انجام سایر تعهدات قراردادی اقدام نماید، عین مستأجره از همان تاریخ به مالکیت مستأجر در آمده و تعهد موجر به تملیک مورد اجاره به وی محقق بوده

موجر: (وکالتاً)

شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش

.....

رئیس هیات مدیره

.....

مدیر عامل و عضو هیات مدیره

مستأجر:

.....

و با این وصف موجر مکلف است (حداکثر ظرف مدت دو ماه بعد از تسویه کامل) ضمن اعلام کتبی زمان حضور در دفتر خانه اسناد رسمی به مستاجر، مراتب آمادگی انتقال قطعی مالکیت عین مستاجره به مستاجر را اعلام نماید.

تبصره ۳: چک مندرج در بند «۳-۴» ماده ۴ این قرارداد قبل از تنظیم سند رسمی، وصول خواهد شد.

تبصره ۴: تا قبل از تنظیم سند رسمی، «.....» و ریاست انجمن مالکین بر عهده «شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش» بوده و مدیریت مجتمع نسبت به ترتیب و نحوه تشکیل انجمن مالکین مجتمع، تشریفات رأی‌گیری، تعیین هزینه‌های عمومی و کلیه موارد مربوط به مدیریت بهره‌برداری مجتمع، اقدام خواهد نمود. بدیهی است وصول کلیه هزینه‌های عمومی مجتمع از جمله هزینه‌های مرتبط با شارژ به عهده مدیریت مجتمع بوده و مدیریت مجتمع می‌تواند حق مدیریت و ریاست خود را بنا به تشخیص خود، تفویض یا واگذار نماید.

۵-۸- اخذ کلیه استعلامات و تسویه حسابهای لازم برای انتقال قطعی سند بر عهده موجر بوده و پرداخت کلیه عوارض و مالیات‌های قانونی از زمان تنظیم این قرارداد و هزینه‌های مربوط به نقل و انتقال (حق‌التحریر و حق‌الثبت) به عهده مستاجر خواهد بود.

۵-۹- به استناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجرین مصوب سال ۷۶ شهود با مشخصات زیر این قرارداد را امضاء و گواهی می‌نمایند.

۵-۱۰- مستأجر نمی‌تواند در طول مدت اجاره نسبت به اجرای تعهدات و حقوق مندرج در این قرارداد، شخص دیگری را به عنوان طرف مورد معامله با موجر جایگزین خود کند.

۵-۱۱- موجر اقرار می‌نماید عین مستأجره را طی هیچ یک از عقود اسلامی نظیر قطعی، صلح، اجاره به شرط تملیک و اجاره و... به دیگری واگذار ننموده است و چنانچه کشف به عمل آید، مکلف است نسبت به استرداد مبالغ اجور دریافتی از شخص ثالث و ضرر و زیان مستأجر اقدام نماید.

ماده ۶) شرایط واگذاری:

مادامی که مستأجر تمام مبلغ پیش پرداخت اجاره‌بها (موضوع بند ۴-۱ ماده ۴ این قرارداد) را پرداخت نکرده‌اند، تحت هیچ عنوانی، مطلقاً حق واگذاری و انتقال منافع، امتیاز و هر گونه حقوق ناشی از این قرارداد را به غیر، نداشته و با امضاء این قرارداد حق هر نوع واگذاری و انتقال موضوع قرارداد را از خود سلب و ساقط نمود و پس از پرداخت پیش‌پرداخت، نیز تنها در صورتی می‌توانند نسبت به تنظیم قرارداد اجاره با اشخاص ثالث و انتقال و واگذاری هر نوع حقوق ناشی از این قرارداد و پس از اخذ مجوز کتبی و در محل دفتر فروش شرکت ایران اطلس کیش و پس از پرداخت هزینه نقل و انتقال اقدام نماید و شروط ذیل محقق شده باشد، در غیر این صورت موجر می‌تواند به دلیل تخلف مستأجر از شرط مندرج در این ماده، نسبت به فسخ قرارداد حاضر، به موجب بند «۷-۱» ماده ۷ این قرارداد اقدام نماید، بدیهی است با فسخ قرارداد، کلیه قراردادهای و مکتوبات احتمالی بعدی نیز از درجه اعتبار ساقط خواهد بود. در این گونه موارد، مسئولیت پاسخگویی به موجر و اشخاص ثالث و جبران خسارات احتمالی به آن‌ها، بر عهده مستأجر خواهد بود:

۶-۱- موجر کتباً با درخواست کتبی مستأجر مبنی بر انتقال موضوع قرارداد به غیر، موافقت نماید.

۶-۲- مراتب انتقال، به موجب الحاقیه‌ی این قرارداد تنظیم و به امضاء انتقال‌دهنده (مستأجر)، انتقال‌گیرنده و موجر برسد.

۶-۳- برای واگذاری موضوع قرارداد قبل از اتمام مدت قرارداد، مستأجر معادل ۲٪ (دو درصد) کل اجاره‌بها بر اساس قیمت کارشناسی بروز توسط دفتر فروش شرکت ایران اطلس کیش (ایاک) را به عنوان حق واگذاری امتیاز به موجر پرداخت نماید.

تبصره ۵: واگذاری این قرارداد به هیچ وجه به انتقال‌گیرنده حق نمی‌دهد برای مطالبه و جوهی که تحت هر عنوان و مستند به هر سندی بابت این قرارداد و قبل از واگذاری آن پرداخت نموده به موجر مراجعه نماید.

تبصره ۶: هر گونه نقل و انتقال مالکیت منافع و یا واگذاری حقوق ناشی از این قرارداد که بدون رعایت موارد فوق، قبل از خاتمه قرارداد انجام پذیرد از درجه اعتبار ساقط است، مطابق بند «۳-۷» ماده ۷ این قرارداد با مستأجر رفتار خواهد شد.

مستأجر:

.....

موجر: (وکالتاً)

شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش

.....

رئیس هیات مدیره

.....

مدیر عامل و عضو هیات مدیره

ماده ۷) فسخ قرارداد:

۷-۱- تأخیر ۳۰ روزه در پرداخت هر یک از اقساط اجاره بهاء یا تخلف از هر یک از تعهدات این قرارداد موجب حق فسخ برای موجر خواهد شد و وصول اقساط بعدی توسط موجر، مسقط حق فسخ ایجادی نسبت قسط پرداخت نشده نخواهد بود و موجر می‌تواند بدون مراجعه به مراجع قضائی و داوری و یا بدون رعایت تشریفات قانونی از بابت احراز تخلف، قرارداد را فسخ کند.

۷-۲- مستأجر 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 بند 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.

۷-۳- در صورت اعمال فسخ قرارداد از طرف موجر، معادل وجه ماده ۴ بند یک (مبلغ پیش پرداخت)، به عنوان اجاره بهای قرارداد حاضر در مالکیت موجر منظور می‌گردد و مابقی وجوه دریافت شده مال الاجاره ظرف مدت شش ماه از تاریخ تخلیه، به مستأجر مسترد خواهد شد و مستأجر حق هر گونه اعتراضی را از خود ساقط نمود.

۷-۴- وصول اجاره بهای معوق (به تأخیر افتاده) از سوی موجر، به هیچ وجه دلالت بر انصراف از حق فسخ به وجود آمده برای موجر، تلقی نخواهد شد؛ بنابراین وصول اقساط معوق، به منزله انصراف از حق فسخ به وجود آمده برای موجر قلمداد نخواهد شد و موجر می‌تواند مطابق این بند و بند ۱-۷ با مستأجر رفتار نماید.

۷-۵- در صورت تأخیر در پرداخت هر قسط در موعد مقرر، مستأجر متعهدند وجه التزامی بر مبنای ماهانه معادل ۳٪ (سه درصد) مبلغ تأخیر شده به نسبت روزهای تأخیر (تا زمان وصول چک) به موجر بپردازند. در صورتی که تأخیر مزبور بیش از یک ماه 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 بند قبل این قرارداد، اقدام نماید. بدیهی است اعمال فسخ قرارداد از سوی موجر فوریت نداشته و ملاک احراز تخلف مستأجر در این مورد، صدور گواهی عدم پرداخت بانک محال علیه خواهد بود.

۷-۶- چنانچه مستأجر پیشنهاد انصراف از قرارداد را قبل از اتمام مدت قرارداد و یا قبل از تسویه حساب کامل ارائه دهد، موجر می‌تواند پس از دریافت مبلغ مندرج در بند «۱-۴» این ماده، نسبت به اقاله قرارداد (یا انصراف از قرارداد) به شرط موافقت کتبی بانک انصار با مستأجر اقدام نماید.

۷-۷- کلیه اختیارات علی‌الخصوص خیار غبن ولو فاحش به جز موارد فسخی که در قرارداد آمده است به هر عنوان و ادعا و به هر میزان با اقرار از طرفین ساقط است 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.

۷-۸- در صورت اعمال فسخ از طرف موجر، مستأجر مکلفند حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از ابلاغ فسخ قرارداد، نسبت به تخلیه و تحویل ملک، به صورت صحیح و سالم به موجر اقدام نمایند در غیر این صورت موجر حق خواهد داشت بدون انجام تشریفات قضائی و داوری نسبت به تخلیه عین مستأجره و تصرف مورد اجاره اقدام نماید، مضافاً اینکه مستأجر می‌بایست به ازاء هر روز تأخیر مبلغ یک در هزار مبلغ ریالی اجرت المسمی تا زمان تخلیه، در وجه موجر پرداخت نماید و مستأجر در ضمن این عقد به موجر وکالت دادند تا خسارت مذکور را از هر گونه حساب یا اموال مستأجر و یا مطالبات وی، برداشت نماید.

ماده ۸) تضمینات:

۸-۱- مستأجر، به منظور تضمین حسن انجام تعهدات (قانونی و قراردادی) خود از قبیل: تخلیه‌ی به موقع عین مستأجره، پرداخت اجرت‌المثل، جبران خسارت‌های وارده و غیره، یک فقره چک به مبلغ ریال (به حروف معادل) عهده بانک شعبه

مستأجر:

.....

موجر: (وکالتاً)

شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش

.....

.....

رئیس هیات مدیره

مدیر عامل و عضو هیات مدیره

..... به شماره از حساب جاری بدون تاریخ صادر و در اختیار موجر قرار داد. بدیهی است همزمان با تخلیه‌ی به موقع عین مستأجره و تحویل آن به موجر، چک مذکور، به مستأجر عودت داده خواهد شد.

۸-۲- مستأجر در ضمن این قرارداد به موجر وکالت داد تا در صورت تخلف از تعهداتی همچون: عدم پرداخت اجرت‌المثل، خودداری از جبران هر گونه خسارت وارده از سوی مستأجر به عین مستأجره و یا وجود هزینه‌های پرداخت نشده‌ی آب و برق و گاز و تلفن و غیره در پایان مدت قرارداد و یا امتناع از تخلیه‌ی به موقع عین مستأجره (به نحوی که موجر به منظور تخلیه‌ی آن، مبادرت به طرح هر گونه دعوی یا درخواست در مراجع قضائی نماید)، موجر به اختیار با درج تاریخ در چک ضمانت مزبور، نسبت به وصول آن اقدام نماید.

تبصره ۷: چک تضمین مزبور همزمان با تخلیه به موقع و یا تنظیم سند رسمی به نام مستأجر، به ایشان مسترد می‌گردد.

ماده ۹) 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 ۱۰) 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 هرگونه اخطار قانونی به نشانی‌های مزبور، ابلاغ شده تلقی خواهد شد. مگر اینکه نشانی خود را ظرف مدت دو هفته و به صورت کتبی به طرف مقابل اعلام نموده باشد.

ماده ۱۱) فورس ماژور و سایر شرایط عدم امکان انجام تعهدات:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی یا وقایعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایطی که با پیش آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد موضوع قرارداد برای دوره‌های زمانی غیرممکن می‌گردد به نحوی که دفع آن از عهده فروشنده خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان می‌باشد، زمان‌های ناشی از آن، بر زمان این قرارداد اضافه می‌شود.

ماده ۱۲) نسخ قرارداد:

این قرارداد در تاریخ در ۱۲ ماده و ۷ تبصره، در سه نسخه که دارای اعتبار یکسان است، تنظیم شد و پس از امضاء بین طرفین مبادله گردید.

شاهد دوم

شاهد اول

مستأجر:

.....

موجر: (وکالتاً)

شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش

.....

رئیس هیات مدیره

.....

مدیر عامل و عضو هیات مدیره

