

# قرارداد اجاره باغ

این قرارداد در تاریخ ... هجری شمسی، مطابق با ... هجری قمری، در شهر ... بین:

۱. موجر (اجاره‌دهنده):

آقای/خانم ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... صادره از ... به کد ملی ... ساکن ... (کد پستی ...) تلفن همراه ... و تلفن ثابت ...

(که از این پس در این قرارداد «موجر» نامیده می‌شود)

و

۲. مستاجر (اجاره‌کننده):

آقای/خانم ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... صادره از ... به کد ملی ... ساکن ... (کد پستی ...) تلفن همراه ... و تلفن ثابت ...

(که از این پس در این قرارداد «مستاجر» نامیده می‌شود)

با اقرار به اهلیت قانونی (عادل، بالغ، رشید) و اختیار تام برای انعقاد این قرارداد، منعقد گردید و طرفین با امضاء ذیل، تمامی مفاد آن را با علم کامل، ملتزم و متعهد به اجرای آن شدند.

ماده ۱: موضوع قرارداد

عبارت است از اجاره یک قطعه باغ به مشخصات ذیل:

الف) موقعیت و مشخصات باغ:

- موقعیت مکانی: استان ... شهرستان ... بخش ... دهستان ... روستای ...
- نشانی دقیق: ... (همراه با ذکر حدود اربعه: شمالاً به ...، جنوباً به ...، شرقاً به ...، غرباً به ...)
- شماره پلاک ثبتی: ... (در صورت وجود و امکان استعلام)
- مساحت: ... متر مربع (عدد) / ... (حروف)
- نوع سند: ... (ملکی / اوقافی / مشاعی / قولنامه‌ای / ...)

## ب) وضعیت درختان و باغات:

- تعداد و نوع درختان: ... اصله درخت میوه از نوع ... (مانند گردو، بادام، پسته، سیب، ...) با سن تقریبی ... سال.
- وضعیت درختان: (مثلاً: بارده، نهال، نیازمند رسیدگی، ...)
- سیستم آبیاری: (ذکر دقیق نوع سیستم: قطره‌ای، بارانی، غرقابی، ...) و وضعیت ادوات مربوطه.
- تاسیسات و امکانات جانبی: (ذکر کامل: موتورخانه، استخر ذخیره آب با حجم تقریبی ... متر مکعب، اتاق کارگری، انبار، سرویس بهداشتی، حصارکشی، ...)
- وضعیت برق و آب: (ذکر نوع انشعاب برق، شماره کنتور، حبابه از چاه/قنات/رودخانه با ذکر میزان و شرایط آن، ...)

### ماده ۲: مدت قرارداد

مدت این قرارداد از تاریخ ... لغایت ... هجری شمسی به مدت ... (سال / فصل / ماه) تمام می‌باشد و پس از انقضای مدت، خود به خود فسخ گردیده و مستاجر مکلف به تخلیه و تحویل باغ به موجر می‌باشد، مگر آنکه طرفین کتباً و با توافق بر تمدید آن، قرارداد جدیدی منعقد نمایند.

### ماده ۳: مبلغ اجاره بها و نحوه پرداخت

اجاره بهای باغ موضوع این قرارداد، مبلغ ... ریال (معادل ... تومان) به صورت ... (سالانه / فصلی / ماهانه) تعیین گردید که مستاجر مکلف است مبلغ هر قسط را حداکثر تا پایان ... ماه/فصل مربوطه، به صورت ... (نقد / چک / واریز به حساب بانکی به شماره ... نزد بانک ... به نام موجر) پرداخت نماید.

### ماده ۴: ودیعه (رهن)

مبلغ ... ریال (معادل ... تومان) به عنوان ودیعه (رهن) از طرف مستاجر به موجر پرداخت گردید. ودیعه مذکور در پایان مدت قرارداد و پس از تخلیه کامل باغ و تسویه کلیه حساب‌ها و هزینه‌ها (از جمله اجاره بها، مصرف آب و برق، و خسارات احتمالی) بدون سود و بهره به مستاجر مسترد خواهد شد.

### ماده ۵: تعهدات موجر

- ۱- تحویل باغ در تاریخ شروع قرارداد و مطابق با مشخصات ذکر شده در ماده ۱.
- ۲- تضمین مالکیت رسمی و قانونی خود بر باغ و عدم وجود هرگونه ادعای معارض، رهن، یا منع قانونی دیگر بر آن.
- ۳- عدم ایجاد مزاحمت یا ممانعت برای مستاجر در استفاده قانونی از باغ.
- ۴- پرداخت کلیه عوارض و مالیات‌های مرتبط با اصل ملک (مانند مالیات بر اراضی بایر یا ...) که مربوط به قبل از تاریخ قرارداد یا دوره عدم تصرف خود باشد.

۵- اطمینان از صحت عملکرد انشعابات آب و برق و سایر تاسیسات موجود در زمان تحویل.

#### ماده ۶: تعهدات مستاجر

- ۱- پرداخت به موقع اجاره بها و ودیعه طبق مفاد قرارداد.
- ۲- استفاده از باغ صرفاً طبق کاربری تعیین شده (باغبانی، زراعت) و با رعایت کامل قوانین و مقررات زیست‌محیطی، بهداشتی، و فنی.
- ۳- **نگهداری از درختان و باغات:** مستاجر متعهد به نگهداری اصولی و فنی از کلیه درختان، رسیدگی به موقع به آبیاری، کوددهی، سم‌پاشی (در صورت لزوم و با رعایت استانداردها)، و هرس درختان مطابق با اصول باغبانی است.
- ۴- **مدیریت آبیاری:** استفاده بهینه و صرفاً در چارچوب میزان حقبه تعیین شده از منابع آبی موجود و پرهیز از هرگونه اسراف یا هدررفت آب.
- ۵- پرداخت کلیه هزینه‌های جاری مصرفی (آب، برق، گاز، تلفن، ...) که در طول مدت قرارداد به مصرف می‌رسد.
- ۶- انجام تعمیرات جزئی و نگهداری معموله از ادوات و تاسیسات باغ (مانند تعمیرات موتور آب، لوله‌کشی‌های جزئی، ...) و جبران خسارات وارده به درختان یا تاسیسات ناشی از تقصیر یا سهل‌انگاری خود.
- ۷- **عدم تغییر کاربری یا ساخت و ساز:** مستاجر حق ایجاد هرگونه بنای جدید، تغییر کاربری، یا احداث تاسیسات دائم بدون اخذ رضایت کتبی موجر و مجوزهای قانونی مربوطه را ندارد.
- ۸- **عدم واگذاری به غیر:** مستاجر حق واگذاری مورد اجاره به صورت کلی یا جزئی به شخص ثالث را ندارد، مگر با رضایت کتبی و رسمی موجر.
- ۹- **تخلیه و تحویل:** مستاجر متعهد است در پایان مدت قرارداد، باغ را به صورت کامل و صحیح و سالم (با در نظر گرفتن استهلاک متعارف) تخلیه و به موجر تحویل دهد. در صورت پایان فصل برداشت محصول، مستاجر مکلف است نسبت به برداشت محصول نهایی و سپس تخلیه اقدام نماید.
- ۱۰- رعایت کامل اصول فنی باغبانی و حفظ حاصلخیزی خاک و جلوگیری از فرسایش یا آلودگی آن.
- ۱۱- اخذ کلیه مجوزهای لازم برای فعالیت‌های خود از مراجع ذیصلاح.

#### ماده ۷: شرایط خاص و مسئولیت‌ها

- ۱- **خسارات وارده:** کلیه خسارات وارده به درختان، تاسیسات، و ادوات باغ که ناشی از تقصیر، اهمال، یا عدم رعایت اصول فنی توسط مستاجر باشد، به عهده مستاجر است و موجر حق مطالبه جبران آن را خواهد داشت.

۲- هزینه‌های سم‌پاشی و کوددهی: (تعیین تکلیف؛ مثلاً: کلیه هزینه‌های سم‌پاشی و کوددهی بر عهده مستاجر است / هزینه‌های مربوط به کودهای اساسی بر عهده موجر است).

۳- برداشت محصول: (تعیین تکلیف؛ مثلاً: محصول سال اول قرارداد متعلق به مستاجر است / محصول درختان مثمر در زمان پایان قرارداد به صورت توافقی محاسبه و تسویه خواهد شد).

۴- فورس ماژور: در صورت بروز حوادث قهریه مانند سیل، زلزله، خشکسالی شدید و غیرقابل جبران که ادامه فعالیت را غیرممکن سازد، قرارداد با توافق طرفین یا طبق قانون قابل تعدیل یا فسخ خواهد بود.

#### ماده ۸: شرایط فسخ قرارداد

این قرارداد در موارد ذیل قابل فسخ است:

۱- تخلف مستاجر: عدم پرداخت اجاره بها برای دو قسط متوالی، تغییر کاربری، واگذاری غیرمجاز، وارد کردن خسارت عمدی به باغ یا درختان، یا عدم رعایت اصول اساسی نگهداری. در این صورت، موجر حق فسخ قرارداد و مطالبه اجرت‌المثل و خسارات وارده را خواهد داشت.

۲- تخلف موجر: عدم تحویل باغ در موعد مقرر، یا ایجاد ممانعت از تصرف مستاجر.

۳- توافق کتبی طرفین.

۴- رعایت تشریفات قانونی فسخ: اعلام فسخ باید به صورت کتبی (اظهارنامه یا ابلاغیه رسمی) صورت پذیرد و مهلت ... روزه برای رفع تخلف یا تخلیه در نظر گرفته شود.

#### ماده ۹: حل اختلاف

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می باشد.

#### ماده ۱۰: اقرار و تعهد

طرفین اقرار نمودند که این قرارداد را با اراده کامل و اختیار خویش و با علم و اطلاع از مفاد آن منعقد نموده‌اند و متعهد به اجرای تمامی شروط و تعهدات آن هستند.

#### ماده ۱۱: تعداد نسخ

این قرارداد در ۲ نسخه متحدالمتن و با اعتبار واحد، شامل ۱۱ ماده، تهیه و تنظیم گردیده و پس از امضاء ذیل اوراق توسط طرفین، هر نسخه در اختیار یکی از آنان قرار گرفت.

## ماده ۱۲: قانون حاکم

این قرارداد تابع قوانین و مقررات جاری جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.

امضاء موجر: امضاء مستاجر:

....

شاهد اول (در صورت وجود):

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء: ...

شاهد دوم (در صورت وجود):

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء: ...

---

## نکات مهم:

۱. تکمیل جزئیات: تمام قسمت‌هایی که با نقطه چین (...) مشخص شده‌اند را با اطلاعات دقیق و صحیح مربوط به باغ و طرفین تکمیل نمایید.
۲. بررسی حقوقی: حتماً و اکیداً قبل از امضاء، این قرارداد را با کمک یک وکیل متخصص در امور ملکی یا قراردادهای بررسی کنید تا از انطباق کامل آن با قوانین روز و شرایط خاص منطقه و توافقات شما اطمینان حاصل شود.
۳. پیوست‌ها: اگر اطلاعات تکمیلی مانند لیست دقیق درختان، عکس از باغ، کپی مدارک شناسایی، کپی سند ملک، یا مجوزهای مربوط به آب و برق وجود دارد، آن‌ها را به عنوان پیوست به انتهای این قرارداد اضافه کنید و در متن قرارداد به آن‌ها ارجاع دهید.
۴. امضاء و شهود: اطمینان حاصل کنید که هر دو طرف قرارداد را با دقت مطالعه کرده و با علم به مفاد آن امضاء می‌کنند. در صورت امکان، از حضور شهود آگاه و مورد اعتماد نیز بهره بگیرید.