

# قرارداد اجاره دفتر کار (اداری)

این قرارداد در تاریخ .../.../... فی مابین اشخاص زیر منعقد گردید:

## ماده ۱- طرفین قرارداد

### ۱-۱ موجر:

آقای/خانم/شرکت ... به شماره ملی/شناسه ملی ... فرزند/نماینده ... به شماره شناسنامه ... صادره از ...، به نشانی ...، تلفن ... که از این پس در این قرارداد «موجر» نامیده می‌شود.

### ۱-۲ مستأجر:

آقای/خانم/شرکت ... به شماره ملی/شناسه ملی ... فرزند/نماینده ... به شماره شناسنامه ... صادره از ...، به نشانی ...، تلفن ... که از این پس در این قرارداد «مستأجر» نامیده می‌شود.

## ماده ۲- مورد اجاره

مورد اجاره عبارت است از یک واحد دفتر کار/واحد اداری واقع در:

...

به مساحت تقریبی ... متر مربع، دارای پلاک ثبتی شماره ... بخش ...، مشتمل بر ... اتاق، ... سرویس بهداشتی، ... آشپزخانه/آبدارخانه، واقع در طبقه ... واحد ...، به همراه/بدون پارکینگ، انباری، آسانسور، خط تلفن، اینترنت و سایر متعلقات و مشاعات مربوطه.

مستأجر با رؤیت کامل ملک، از کمیت، کیفیت، وضعیت ظاهری، امکانات و موقعیت آن اطلاع کافی حاصل نموده و مورد اجاره را با علم و آگاهی کامل تحویل می‌گیرد.

## ماده ۳- موضوع و کاربری اجاره

موضوع این قرارداد، اجاره دفتر کار با کاربری اداری جهت استفاده در امور قانونی و اداری و فعالیت‌های مجاز است.

مستأجر متعهد است صرفاً در چارچوب کاربری اداری و قوانین و مقررات جاری از مورد اجاره استفاده نماید و حق تغییر کاربری، استفاده مسکونی، یا انجام هرگونه فعالیت غیرقانونی، مزاحم، خلاف مقررات یا مغایر با شئون و مقررات ساختمان/مجموعه را ندارد.

---

## ماده ۴- مدت اجاره

مدت اجاره از تاریخ .../.../... لغایت .../.../... به مدت ... ماه/سال شمسی می‌باشد.

تمدید قرارداد صرفاً با توافق کتبی طرفین معتبر خواهد بود.

---

## ماده ۵- مال الاجاره و نحوه پرداخت

۱. مبلغ اجاره‌بهای ماهیانه مورد اجاره مبلغ ... ریال/تومان تعیین گردید.
۲. مستأجر متعهد است اجاره‌بها را حداکثر تا روز ... هر ماه به حساب/کارت/نقداً به موجر پرداخت نماید.
۳. مشخصات حساب موجر جهت واریز:
  - نام بانک: ...
  - شماره حساب/شبا: ...
  - شماره کارت: ...
۴. در صورت تأخیر در پرداخت هر یک از اقساط اجاره‌بها، موجر حق مطالبه خسارت تأخیر تأدیه و نیز اعمال حقوق قانونی خود را خواهد داشت.

---

## ماده ۶- ودیعه / قرض الحسنه / رهن

مستأجر مبلغ ... ریال/تومان به عنوان ودیعه/رهن/قرض الحسنه نزد موجر تودیع نمود که در پایان مدت اجاره، پس از تخلیه کامل مورد اجاره، تسویه حساب نهایی و احراز عدم وجود بدهی، خسارت یا ادعای ثالث، به مستأجر مسترد خواهد شد.

استرداد ودیعه منوط به تسویه کامل اجاره‌بها، قبوض مصرفی، خسارات احتمالی و تعهدات قراردادی مستأجر است.

---

## ماده ۷ - تسلیم مورد اجاره

موجر متعهد است مورد اجاره را در تاریخ شروع قرارداد، سالم، قابل بهره‌برداری و مطابق اوصاف مندرج در این قرارداد به مستأجر تحویل دهد.

مستأجر اقرار می‌نماید که ملک را رؤیت کرده و در زمان تحویل، وضعیت آن را مورد قبول قرار داده است، مگر عیوبی که صراحتاً در صورت‌جلسه تحویل ذکر شده باشد.

## ماده ۸ - تعهدات موجر

موجر متعهد است:

۱. مورد اجاره را در موعد مقرر تحویل دهد.
۲. در صورت وجود عیب اساسی که مانع انتفاع متعارف از مورد اجاره باشد، نسبت به رفع آن مطابق قانون اقدام نماید، مگر آنکه عیب ناشی از استفاده نادرست مستأجر باشد.
۳. در طول مدت اجاره، از ایجاد مزاحمت برای انتفاع مستأجر خودداری نماید.
۴. در صورت توافق، همکاری لازم را برای تمدید یا تنظیم قرارداد جدید به عمل آورد.
۵. نسبت به ارائه مدارک و مستندات لازم جهت اثبات مالکیت یا اختیار اجاره، در صورت درخواست مستأجر، اقدام نماید.

## ماده ۹ - تعهدات مستأجر

مستأجر متعهد است:

۱. اجاره‌بها و سایر هزینه‌های قراردادی را در مواعد مقرر پرداخت نماید.
۲. از مورد اجاره صرفاً برای کاربری اداری و قانونی استفاده کند.
۳. از هرگونه تغییر در بنا، دکوراسیون، تأسیسات، سیم‌کشی، نصب تجهیزات ثابت یا هرگونه تعمیرات اساسی بدون اجازه کتبی موجر خودداری نماید.
۴. بدون رضایت کتبی موجر، تمام یا بخشی از مورد اجاره را به غیر واگذار، منتقل، صلح، مشارکت یا اجاره مجدد نکند.
۵. در حفظ و نگهداری مورد اجاره، اموال، تجهیزات و مشاعات نهایت دقت را به عمل آورد.
۶. هزینه مصرف آب، برق، گاز، تلفن، اینترنت، شارژ ساختمان و سایر قبوض مصرفی را در مواعد مقرر پرداخت نماید.
۷. مقررات ساختمان، مقررات شهرداری، صنفی، بهداشتی، ایمنی و سایر قوانین مرتبط را رعایت نماید.
۸. از ایجاد هرگونه آلودگی صوتی، رفت‌وآمد نامتعارف، تخریب، مزاحمت برای سایر ساکنان یا واحدها و فعالیت مغایر با نظم ساختمان خودداری نماید.

۹. در پایان مدت اجاره، مورد اجاره را در همان وضعیتی که تحویل گرفته، با استثنای استهلاک متعارف، تخلیه و تحویل موجر دهد.
۱۰. هرگونه خسارت ناشی از تقصیر، تعدی، تفریط، سوءاستفاده یا استفاده خارج از قرارداد را جبران نماید.

---

## ماده ۱۰- تعمیرات

۱. تعمیرات اساسی و کلی که مربوط به اصل بنا، تأسیسات زیربنایی و عیوب غیر ناشی از استفاده مستأجر باشد، بر عهده موجر است.
۲. تعمیرات جزئی، مصرفی و ناشی از استفاده روزمره، بر عهده مستأجر است.
۳. تشخیص نوع تعمیرات و انتساب هزینه‌ها در صورت اختلاف، بر اساس نظر کارشناس رسمی یا توافق کتبی طرفین خواهد بود.
۴. مستأجر حق ندارد بدون اجازه موجر تعمیرات اساسی انجام داده و هزینه آن را از اجاره‌بها کسر کند، مگر با توافق کتبی قبلی.

---

## ماده ۱۱- تضمین حسن انجام تعهدات

مستأجر بابت حسن انجام تعهدات خود:

- تعداد ... فقره چک/سفته به شماره‌های ...
- به مبلغ ...
- و/یا ضمانت‌نامه / ضامن معتبر

به موجر تسلیم نمود.

این تضمین‌ها صرفاً برای اجرای تعهدات قراردادی بوده و در صورت تخلف مستأجر، موجر حق استفاده از آنها را مطابق مفاد قرارداد و قوانین جاری خواهد داشت.

---

## ماده ۱۲- حق انتقال به غیر

مستأجر تحت هیچ عنوان حق انتقال منافع مورد اجاره، به‌طور کلی یا جزئی، را به غیر ندارد؛ مگر با اجازه کتبی و صریح موجر. در صورت تخلف، موجر حق فسخ قرارداد و مطالبه خسارات قانونی را خواهد داشت.

---

## ماده ۱۳- فسخ قرارداد

موارد زیر از مصادیق حق فسخ برای موجر محسوب می‌گردد:

۱. عدم پرداخت اجاره‌بها در موعد مقرر بیش از ... روز.
۲. استفاده غیرمجاز یا خلاف کاربری اداری.
۳. انتقال مورد اجاره به غیر بدون اجازه کتبی موجر.
۴. ورود خسارت عمدی یا فاحش به ملک.
۵. نقض اساسی سایر تعهدات قراردادی.

موارد زیر از مصادیق حق فسخ برای مستأجر محسوب می‌گردد:

۱. عدم تحویل مورد اجاره در موعد مقرر.
۲. عدم امکان استفاده متعارف از ملک به علت عیب اساسی موجود در زمان تحویل، در صورتی که موجر از رفع آن خودداری کند.
۳. اثبات مالک نبودن موجر یا فقدان اختیار قانونی وی در اجاره دادن مورد اجاره.

فسخ باید به صورت کتبی و با اعلام قبلی انجام شود، مگر در مواردی که قانون ترتیب دیگری مقرر کرده باشد.

---

## ماده ۱۴- تخلیه و تحویل

مستأجر متعهد است در پایان مدت اجاره یا در صورت فسخ، ظرف مدت ... روز مورد اجاره را تخلیه و با تحویل کلید و لوازم مربوطه به موجر یا نماینده قانونی وی، صورت جلسه تحویل تنظیم نماید.

در صورت استنکاف از تخلیه، موجر حق پیگیری از مراجع صالح قانونی را خواهد داشت.

---

## ماده ۱۵- قبوض، شارژ و هزینه‌ها

پرداخت هزینه‌های مصرفی از قبیل آب، برق، گاز، تلفن، اینترنت، شارژ ساختمان، هزینه نگهداری مشاعات و سایر هزینه‌های مرتبط با بهره‌برداری مستأجر، بر عهده مستأجر است؛ مگر آنکه در این قرارداد خلاف آن تصریح شده باشد.

---

## ماده ۱۶ - 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 ۱۷ - اقامتگاه قانونی

نشانی مندرج در ماده ۱، اقامتگاه قانونی طرفین محسوب می شود و هرگونه ابلاغ، اخطار یا اعلامیه به همان نشانی معتبر خواهد بود، مگر آنکه تغییر نشانی کتبا اعلام شده باشد.

---

## ماده ۱۸ - نسخ قرارداد

این قرارداد در ... نسخه متحدالمتن، با اعتبار یکسان، تنظیم و امضا گردید و برای طرفین و عنداللزوم مراجع قانونی لازم‌الاجرا است.

---

## ماده ۱۹ - امضای طرفین و شهود

موجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء: ...

مستأجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء: ...

## شاهد اول:

نام و نام خانوادگی: ...

کد ملی: ...

امضاء: ...

## شاهد دوم:

نام و نام خانوادگی: ...

کد ملی: ...

امضاء: ...

---

## پیوست‌ها

۱. تصویر سند مالکیت / وکالت‌نامه / مدرک اختیار موجر
۲. تصویر کارت ملی طرفین
۳. صورت جلسه تحویل مورد اجاره
۴. لیست تجهیزات و اموال موجود در دفتر
۵. تصویر قبوض و وضعیت کنتورها در زمان تحویل