

قرارداد اجاره زمین کشاورزی

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

۱. موجر (اجاره‌دهنده):

آقای/خانم/شرکت ... فرزند ... به شماره ملی ...، به نشانی ...، کد پستی ...، شماره تماس ... (در صورت شخصیت حقوقی: نام شرکت ... به شماره ثبت ... و شناسه ملی ...، به نمایندگی آقای/خانم ... به سمت ...، کد پستی ...، شماره تماس ...) که از این پس "موجر" نامیده می‌شود.

۲. مستاجر (اجاره‌کننده):

آقای/خانم/شرکت ... فرزند ... به شماره ملی ...، به نشانی ...، کد پستی ...، شماره تماس ... (در صورت شخصیت حقوقی: نام شرکت ... به شماره ثبت ... و شناسه ملی ...، به نمایندگی آقای/خانم ... به سمت ...، کد پستی ...، شماره تماس ...) که از این پس "مستاجر" نامیده می‌شود.

مقدمه:

نظر به مالکیت قانونی موجر بر مورد اجاره و نیاز مستاجر به اجاره زمین جهت فعالیت کشاورزی، طرفین با اراده کامل و اختیار قانونی، شرایط و مواد این قرارداد را به شرح زیر مورد توافق قرار دادند و بدان ملتزم می‌باشند.

ماده ۱: موضوع و مشخصات مورد اجاره

موضوع این قرارداد عبارت است از اجاره یک قطعه زمین کشاورزی به مشخصات دقیق ذیل:

- **نشانی دقیق:** استان ...، شهرستان ...، بخش ...، دهستان ...، روستای ...، پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی، به مساحت تقریبی ... (....) متر مربع.
- **حدود اربعه:**
 - شمالاً: ... (به طول ... متر)
 - جنوباً: ... (به طول ... متر)
 - شرقاً: ... (به طول ... متر)
 - غرباً: ... (به طول ... متر)
- **نوع کاربری مجاز:** زمین مورد اجاره صرفاً برای کشت و زرع محصولات کشاورزی (طبق عرف منطقه و با ذکر نوع محصولات مجاز در صورت لزوم) و فعالیت‌های مرتبط با آن، قابل استفاده می‌باشد. هرگونه تغییر کاربری بدون اخذ مجوزهای قانونی و رضایت کتبی موجر، ممنوع است.

- **وضعیت سند:** موجر اقرار به مالکیت رسمی و قانونی خود بر زمین مذکور و ارائه تصویر مصدق سند مالکیت به مستاجر را نمود. (در صورت اوقافی بودن، ذکر واقف، سند اجاره و شرایط آن الزامی است).
- **تجهیزات و امکانات:** کلیه تاسیسات، بناها، انهار، چاه آب (در صورت وجود با ذکر مشخصات دقیق، حجم آب مجاز، حبابه و مجوزها)، موتورخانه، استخر، حصارکشی، و سایر امکانات موجود در زمین که در زمان تحویل در اختیار مستاجر قرار می‌گیرد، به صورت لیست پیوست (پیوست شماره ۱) در این قرارداد ذکر و مورد تایید طرفین قرار گرفت.

ماده ۲: مدت قرارداد

مدت این قرارداد از تاریخ ... هجری شمسی (مطابق با ... میلادی) به مدت ... (....) سال کشاورزی/شمسی، از تاریخ ... هجری شمسی تا تاریخ ... هجری شمسی می‌باشد.

تبصره ۱: تمدید قرارداد منوط به توافق کتبی طرفین حداقل دو ماه قبل از پایان مدت قرارداد و با شرایط جدید خواهد بود. عدم توافق به منزله عدم تمدید قرارداد است.

ماده ۳: مبلغ اجاره بها و نحوه پرداخت

مبلغ اجاره بهای سالانه برای کل زمین مورد اجاره، مبلغ ... (....) ریال تعیین گردید که مستاجر متعهد است آن را به شرح ذیل پرداخت نماید:

- **پرداخت سالانه:** کل مبلغ اجاره بها سالانه، یعنی ... ریال، حداکثر تا تاریخ ... هر سال شمسی، به صورت ... (نقدی/چک/واریز به حساب بانکی شماره ... نزد بانک ... به نام موجر) پرداخت گردد.
- **پرداخت فصلی/ماهانه:** (در صورت توافق) اجاره بهای هر فصل/ماه به مبلغ ... ریال، حداکثر تا پایان ... ماه/فصل شمسی، به شرح فوق پرداخت گردد.

تبصره ۱: موجر اقرار می‌نماید که هیچگونه اجاره بها یا بدهی معوقه دیگری نسبت به زمین مورد اجاره تا تاریخ امضای این قرارداد ندارد.

ماده ۴: ودیعه (رهن) و استرداد آن

مستاجر مبلغ ... (....) ریال به عنوان ودیعه (رهن) نزد موجر امانت می‌گذارد. این مبلغ در پایان قرارداد و پس از تخلیه کامل و تحویل زمین، تسویه حساب کامل بدهی‌های مستاجر (شامل اجاره بها، هزینه‌های مصرفی، خسارات احتمالی) و با کسر موارد قانونی یا توافقی، بدون هیچگونه بهره‌ای به مستاجر مسترد خواهد شد.

ماده ۵: تعهدات موجر

۱- تحویل زمین مورد اجاره به مستاجر در تاریخ شروع قرارداد و در وضعیتی که در ماده ۱ و پیوست شماره ۱ توصیف شده است.

۲- تضمین مالکیت خود و رفع هرگونه معارض یا ادعای احتمالی از سوی اشخاص ثالث نسبت به زمین در طول مدت قرارداد.

۳- پرداخت کلیه مالیات‌ها و عوارض دولتی و شهرداری که مربوط به اصل ملک و مالکیت آن باشد (مانند مالیات بر اراضی بایر یا مالیات سالانه ملک، در صورتی که جزو تکالیف موجر باشد).

۴- عدم ایجاد مزاحمت یا ممانعت از سوی خود یا وابستگانش برای مستاجر در استفاده متعارف از زمین در طول مدت قرارداد.

۵- در صورت وجود چاه آب، اطمینان از صحت عملکرد آن و داشتن مجوزهای لازم برای میزان آب تعیین شده در قرارداد (در صورت توافق).

ماده ۶: تعهدات مستاجر

۱- پرداخت به موقع و کامل اجاره بها و ودیعه طبق مفاد قرارداد.

۲- استفاده از زمین صرفاً در چارچوب فعالیت کشاورزی تعیین شده در ماده ۱ و با رعایت کلیه قوانین و مقررات زیست‌محیطی، بهداشتی، ایمنی، و سایر ضوابط دولتی و محلی مربوط به فعالیت کشاورزی.

۳- انجام کلیه هزینه‌های مربوط به بهره‌برداری از زمین، از جمله:

الف) هزینه‌های مصرفی آب، برق، گاز، و سایر حامل‌های انرژی.

ب) هزینه‌های نگهداری و تعمیرات جزئی ادوات و تاسیسات موجود در زمین (مطابق پیوست ۱).

ج) هزینه‌های مربوط به کود، بذر، سموم، نیروی کارگری، و سایر ملزومات کشاورزی.

د) کلیه عوارض و مجوزهای لازم برای فعالیت کشاورزی (مانند مجوز جهاد کشاورزی، پروانه بهره‌برداری و ...) و پرداخت جرایم احتمالی ناشی از عدم رعایت قوانین.

۴- حفظ و نگهداری از زمین و کلیه تاسیسات و امکانات موجود در آن (طبق پیوست ۱) و جبران هرگونه خسارت وارده ناشی از تقصیر یا سهل‌انگاری خود.

۵- عدم کشت محصولات ممنوعه یا مخرب محیط زیست.

۶- عدم احداث هرگونه بنای دائم، سازه، یا تغییر اساسی در وضعیت زمین بدون اخذ رضایت کتبی موجر و مجوزهای قانونی لازم. در صورت توافق بر احداث بنای موقت یا دائم، کلیه هزینه‌ها، نحوه اجرا، مالکیت نهایی بنا، و شرایط جمع‌آوری یا واگذاری آن در پایان قرارداد باید به صورت مکتوب و به صورت الحاقیه به این قرارداد قید گردد.

۷- عدم انتقال، واگذاری، یا اجاره دادن تمام یا بخشی از مورد اجاره به غیر (چه به صورت رسمی و چه غیررسمی) بدون رضایت کتبی و رسمی موجر.

۸- همکاری با موجر در صورت نیاز به بازدید از ملک (با اطلاع قبلی و در زمان متعارف).

۹- در پایان قرارداد، تخلیه کامل زمین و تحویل آن به موجر در وضعیت اولیه (با در نظر گرفتن استهلاک متعارف و تغییرات مجاز) و تسویه کلیه حساب‌ها.

ماده ۷: شرایط خاص مربوط به آب و خاک

۱- حقا به تخصیص یافته به چاه یا منبع تامین آب مورد اجاره، ... لیتر در ثانیه/متر مکعب در ساعت/روز تعیین می‌گردد. مستاجر متعهد به رعایت سقف تعیین شده و عدم برداشت مازاد بر آن است.

۲- مسئولیت رعایت قوانین و مقررات مربوط به مصرف بهینه آب و جلوگیری از آلودگی منابع آبی بر عهده مستاجر است.

۳- در صورت نیاز به لایروبی چاه، تعمیرات اساسی موتورخانه، یا تاسیسات آبرسانی، توافق طرفین (مسئولیت و هزینه) باید به صورت مکتوب صورت پذیرد. (در صورت توافق بر عهده مستاجر، ذکر شود).

۴- مستاجر متعهد به انجام اقدامات لازم جهت حفظ حاصلخیزی و سلامت خاک زمین است و از انجام فعالیت‌هایی که باعث فرسایش شدید، شور شدن، یا آلودگی غیرقابل جبران خاک شود، خودداری خواهد کرد.

ماده ۸: فورس مازور (حوادث قهریه)

در صورت وقوع حوادث قهریه مانند سیل، زلزله، خشکسالی شدید و مستمر (که طبق نظر کارشناس مربوطه، ادامه کشاورزی را غیرممکن سازد)، آتش‌سوزی ناشی از عوامل طبیعی، یا جنگ و شورش، که ادامه اجرای قرارداد را برای هر یک از طرفین غیرممکن سازد، قرارداد به صورت موقت یا دائم (بسته به شدت حادثه و توافق طرفین) تعلیق یا فسخ خواهد شد. در صورت فسخ، هیچ یک از طرفین مسئولیتی در قبال خسارات ناشی از فورس مازور نخواهند داشت، مگر در خصوص بدهی‌های قطعی شده تا قبل از وقوع حادثه.

ماده ۹: شرایط فسخ قرارداد

این قرارداد در موارد ذیل قابل فسخ است:

۱- **تخلف مستاجر:** عدم پرداخت اجاره بها برای مدت ... ماه متوالی، تغییر کاربری بدون مجوز، واگذاری مورد اجاره به غیر بدون رضایت موجر، یا وارد آوردن خسارت اساسی به زمین یا تاسیسات آن. در این موارد، موجر می‌تواند با اخطار کتبی به مستاجر، قرارداد را فسخ و نسبت به تخلیه ملک و دریافت خسارات وارده اقدام نماید.

۲- **تخلف موجر:** عدم تحویل زمین در موعد مقرر، یا ایجاد ممانعت مستمر از تصرف و استفاده مستاجر.

۳- **توافق طرفین:** با توافق کتبی و رضایت طرفین.

۴- **شرایط خاص:** (در صورت توافق بر شرایط فسخ زودتر از موعد با پرداخت جریمه، ذکر شود. مثال: اگر مستاجر بخواهد زودتر تخلیه کند، باید X ماه اجاره بها را به عنوان جریمه پرداخت نماید).

تبصره ۱: در صورت فسخ به دلیل تخلف مستاجر، مستاجر موظف است علاوه بر تخلیه فوری، کلیه خسارات وارده به موجر و اجاره بهای معوقه را نیز پرداخت نماید.

ماده ۱۰: 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 ۱۱: محرمانه بودن و اطلاعات

کلیه اطلاعات مربوط به این قرارداد و فعالیت‌های طرفین، محرمانه تلقی شده و هیچ یک از طرفین حق افشای آن را بدون رضایت طرف دیگر ندارد، مگر در مواردی که قانونا ملزم به ارائه آن باشند.

ماده ۱۲: اقرار و تعهد

طرفین اقرار نمودند که تمامی مفاد و شروط این قرارداد را به دقت مطالعه نموده، مفهوم و آثار حقوقی آن را کاملاً درک کرده و بدان ملتزم هستند. این قرارداد در ... نسخه متحدالمتن و رسمیت، تهیه، امضا و مبادله گردید و هر نسخه در حکم واحد است.

امضاء موجر: ... امضاء مستاجر: ...

شهود:

۱- نام و نام خانوادگی: ... امضاء: ... شماره ملی: ...

۲- نام و نام خانوادگی: ... امضاء: ... شماره ملی: ...

پیوست شماره ۱: لیست وضعیت تأسیسات، ادوات و امکانات موجود در زمین

شرایط استرداد در پایان قرارداد	مسئولیت تعمیر و نگهداری در طول قرارداد (موجر/مستاجر)	وضعیت فعلی (کاربردی/نیازمند تعمیر/خراب)	شرح مورد (مثال: موتور پمپ، استخر ذخیره آب، حصارکشی، انبار کوچک، سیستم آبیاری قطره‌ای، کانال آب، ...)	ردیف
				۱
				۲
				۳
				...

نکات مهم حقوقی و فنی برای تکمیل:

- **نوع محصولات کشاورزی:** اگر زمین برای کشت خاصی اجاره داده می‌شود (مثلاً گلخانه، باغ پسته، زمین گندم)، باید به صورت دقیق نوع محصولات و الزامات خاص آن ذکر شود.
- **سند مالکیت:** حتماً از صحت سند مالکیت موجر و عدم وجود رهن، وثیقه، یا هرگونه محدودیت قانونی دیگر بر روی ملک اطمینان حاصل کنید. کپی برابر اصل سند را دریافت نمایید.
- **مجوزها:** در مورد زمین‌های کشاورزی، مجوزهای مربوط به چاه آب، حقابه، مجوزهای محیط زیستی، و مجوزهای فعالیت کشاورزی از سازمان‌های ذیربط (مانند جهاد کشاورزی) بسیار حیاتی هستند. مسئولیت اخذ و تمدید این مجوزها باید مشخص باشد.
- **حقابه و آب:** میزان دقیق آب قابل برداشت، کیفیت آب، و ساعات مجاز استفاده بسیار مهم است. در صورت وجود چاه، مشخصات فنی آن (عمق، قطر، نوع پمپ، قدرت موتور) باید قید شود.
- **مالیات و عوارض:** دقیقاً مشخص شود کدام مالیات‌ها و عوارض بر عهده موجر و کدام بر عهده مستاجر است.
- **خسارات:** در بخش تعهدات مستاجر، دقیقاً مشخص کنید چه نوع خساراتی (علاوه بر اجاره بها) بر عهده اوست (مانند خسارت وارده به تأسیسات، افت کیفیت خاک، ...)
- **شرط داوری:** استفاده از داوری می‌تواند به حل سریع‌تر اختلافات کمک کند، اما باید داور مورد اعتماد و آگاه به مسائل کشاورزی و حقوقی انتخاب شود.
- **حق سرقفلی/کسب و پیشه:** برای زمین‌های کشاورزی معمولاً این مفهوم مطرح نیست، مگر اینکه مستاجر با اجازه موجر در آن مستحدثاتی (بنا) ایجاد کرده باشد. در این صورت، باید تکلیف آن در پایان قرارداد مشخص شود.
- **شرایط پیش از امضا:** قبل از امضا، حتماً زمین را شخصاً بازدید کرده و از صحت مشخصات ذکر شده در قرارداد (مخصوصاً حدود اربعه و وضعیت تأسیسات) اطمینان حاصل کنید.