

قرارداد اجاره سالن زیبایی

موضوع قرارداد: اجاره بخشی از پلاک ثبتی به منظور دایر نمودن واحد صنفی سالن زیبایی بانوان

تاریخ تنظیم: ۱۰/۰۳/۱۴۰۳ (برابر با ۲۰۲۴-۰۵-۳۰ میلادی)

مشخصات طرفین:

الف) موجر (مالک):

خانم/آقا: ... فرزند: ... به شماره ملی: ...

به آدرس: ... تلفن همراه: ... تلفن ثابت: ...

ب) مستأجر (صاحب سالن):

خانم/آقا: ... فرزند: ... به شماره ملی: ...

به آدرس: ... تلفن همراه: ... تلفن ثابت: ...

(که از این پس در این قرارداد «موجر» و «مستأجر» نامیده می‌شوند)

مقدمه:

با عنایت به اینکه موجر مالک شش دانگ یک واحد آپارتمان/اداری/تجاری به پلاک ثبتی ... واقع در ... می‌باشد و مستأجر قصد دارد از بخشی از این ملک به عنوان سالن زیبایی بانوان استفاده نماید، طرفین با اراده کامل و اختیار قانونی، با رعایت قوانین و مقررات جاری کشور، به‌ویژه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و آیین‌نامه‌های مربوطه، این قرارداد را در یازده (۱۱) ماده و دو (۲) تبصره تنظیم و امضاء نمودند.

ماده ۱: موضوع و مشخصات عین مستأجره

موجر به موجب این قرارداد، بخشی از شش‌دانگ ملک خود به مشخصات فوق، شامل:

- مساحت: حدوداً ... متر مربع
- موقعیت: واقع در طبقه ...، واحد شماره ... (شرح دقیق بخش مورد اجاره، مثلاً: شامل یک اتاق به متراژ تقریبی ... متر مربع، دسترسی به سرویس بهداشتی مشترک، و فضای انتظار مشترک)

- **کاربری:** صرفاً جهت دایر نمودن واحد صنفی «سالن زیبایی بانوان» (شامل خدمات: ناخن، میکاپ، رنگ مو، کراتین، کوتاهی، اپیلاسیون و سایر خدمات مرتبط با زیبایی بانوان)

را به مستأجر به اجاره واگذار می‌نماید. مستأجر اقرار نمود که از مشخصات، کمیت و کیفیت مورد اجاره بازدید و آن را مشاهده و قبول کرده است.

تبصره ۱: مستأجر حق واگذاری مورد اجاره، چه به صورت کلی و چه جزئی، به غیر، اعم از انتقال منافع، صلح منافع، یا وکالت بلاعزل در اجاره دادن را بدون کسب اجازه کتبی از موجر ندارد.

ماده ۲: مدت اجاره

مدت اجاره از تاریخ ... لغایت ... به مدت ... (شمسی / میلادی) تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: پس از انقضای مدت قرارداد، چنانچه موجر تمایل به تمدید قرارداد داشته باشد و مستأجر نیز مطابق مفاد این قرارداد، کلیه تعهدات خود را ایفا نموده باشد، قرارداد برای مدت مشابه با افزایش اجاره‌بها به میزان نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی (یا توافق طرفین) قابل تمدید خواهد بود. تمدید قرارداد منوط به تنظیم سند رسمی یا الحاقیه کتبی بین طرفین است.

ماده ۳: مبلغ اجاره‌بها و نحوه پرداخت

مبلغ اجاره‌بها به ازای هر ماه مبلغ ... (به عدد) ریال (معادل ... (به حروف) ریال) تعیین گردید که مستأجر متعهد گردید آن را در ابتدای هر ماه شمسی (یا طبق توافق) به صورت ... (نقد / چک / حواله بانکی به شماره حساب موجر: ...) پرداخت نماید.

تبصره ۱: عدم پرداخت اجاره‌بها در مواعد مقرر، موجب ضمانت اجرای فسخ قرارداد توسط موجر و مطالبه خسارت طبق ماده ۵ این قرارداد خواهد بود.

ماده ۴: مبلغ و نحوه پرداخت قرض الحسنه (ودیعه)

مبلغ ... (به عدد) ریال (معادل ... (به حروف) ریال) به عنوان قرض الحسنه (ودیعه) توسط مستأجر به موجر پرداخت گردید. موجر اقرار به دریافت مبلغ مذکور نمود. این مبلغ در پایان مدت اجاره و پس از تخلیه کامل مورد اجاره و تسویه کلیه حساب‌ها، بدون کسر هیچ‌گونه وجهی (مگر در صورت وجود خسارات یا بدهی طبق مفاد این قرارداد) به مستأجر مسترد خواهد گردید. این مبلغ سود و بهره‌ای ندارد.

ماده ۵: شرایط فسخ قرارداد و خسارات

- الف) در صورتیکه مستأجر در پرداخت اجاره‌بها بیش از ... روز تأخیر نماید، موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.
- ب) در صورتیکه مستأجر بدون اجازه کتبی موجر، مورد اجاره را به غیر واگذار نماید یا تغییر کاربری دهد و یا بر خلاف عرف سالن زیبایی بانوان از آن استفاده نماید، موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.
- ج) در صورت فسخ قرارداد توسط موجر به دلایل فوق، مستأجر موظف است ظرف مدت ... روز از تاریخ اعلام فسخ، مورد اجاره را تخلیه و تحویل نماید. همچنین، مستأجر موظف به پرداخت مبلغ ... ریال به عنوان خسارت (علاوه بر اجاره‌بهای معوقه) به موجر خواهد بود.
- د) چنانچه مستأجر در پایان مدت قرارداد، مورد اجاره را تخلیه ننماید، علاوه بر پرداخت اجاره‌بهای روزانه به مبلغ ... ریال، مستأجر مسئول کلیه خسارات وارده به موجر ناشی از عدم تخلیه خواهد بود.
- ه) موجر در صورت نیاز شخصی به ملک (با ارائه دلایل موجه و اثبات شده) و با رعایت قوانین روابط موجر و مستأجر و پرداخت حقوق قانونی مستأجر (مانند هزینه جابجایی و ضرر و زیان ناشی از عدم‌الاجاره)، می‌تواند قرارداد را فسخ نماید.

ماده ۶: تعهدات مستأجر

۱. مستأجر متعهد به رعایت کلیه ضوابط و مقررات شهرسازی، بهداشت، ایمنی، و صنفی مربوط به سالن‌های زیبایی بانوان و کسب مجوزهای لازم از اتحادیه‌های مربوطه (مانند اتحادیه آرایشگران) در صورت نیاز است.
۲. مستأجر مکلف است هزینه‌های مصرفی آب، برق، گاز (در صورت تفکیک کنتور یا طبق توافق)، و همچنین هزینه شارژ ماهیانه (در صورت وجود) را به عهده بگیرد و در پایان هر دوره (ماهانه یا سالانه) مدارک مربوطه را به موجر ارائه نماید. (در صورت عدم تفکیک کنتور، طبق توافق در ماده ۱۰ محاسبه خواهد شد).
۳. مستأجر متعهد است از انجام هرگونه تغییرات اساسی در بنا، تاسیسات، و تزئینات ملک (مانند تخریب دیوار، تغییر لوله‌کشی، سیم‌کشی) بدون کسب اجازه کتبی از موجر خودداری نماید. در صورت نیاز به تغییرات جزئی (مانند نصب قفسه، رنگ‌آمیزی) مستأجر مسئول جبران خسارت ناشی از آن در پایان قرارداد است، مگر اینکه با اجازه کتبی موجر و با توافق در خصوص بازگرداندن به حالت اول صورت گیرد.
۴. مستأجر مسئول حفظ و نگهداری کامل مورد اجاره و کلیه تاسیسات و تجهیزات موجود در آن (در صورت وجود) می‌باشد و باید از هرگونه تعدی و تفریط نسبت به آن خودداری نماید.
۵. مستأجر متعهد به رعایت سکوت و آرامش در ساعات استراحت (مخصوصاً شب‌ها) و جلوگیری از ایجاد مزاحمت برای همسایگان و سایر مستأجرین (در صورت وجود) می‌باشد.

۶. مستأجر مکلف است پس از پایان مدت اجاره، مورد اجاره را به صورت کامل، تمیز و بدون هیچ‌گونه بدهی و با تخلیه کامل تخلیه و تحویل موجر نماید.

۷. مستأجر اقرار می‌نماید که خدمات ارائه شده در سالن زیبایی، مطابق با موازین شرعی و عرفی جامعه خواهد بود.

۸. مستأجر مسئولیت هرگونه عواقب ناشی از عدم رعایت شئونات اسلامی، قانونی و عرفی در محل کار خود را بر عهده دارد.

ماده ۷: تعهدات موجر

۱. موجر متعهد می‌گردد مورد اجاره را در تاریخ شروع قرارداد، سالم، مناسب برای دایر نمودن سالن زیبایی بانوان، و آماده تحویل به مستأجر ارائه نماید.

۲. موجر حق ورود به محل اجاره بدون کسب اجازه کتبی از مستأجر را ندارد، مگر در موارد اضطراری (مانند آتش‌سوزی، زلزله) و یا با هماهنگی قبلی جهت بازدید و رفع نواقص اساسی که مربوط به بنا و تاسیسات اصلی ملک باشد.

۳. موجر متعهد به پرداخت هزینه‌های مربوط به تعمیرات اساسی و کلی بنا و تاسیسات اصلی که ناشی از فرسودگی عادی نباشد (مانند پوسیدگی لوله‌های اصلی آب، مشکلات ساختاری بنا، سقف و ...) در صورت عدم تقصیر مستأجر می‌باشد.

ماده ۸: حقوق موجر در صورت عدم تخلیه

در صورتیکه پس از انقضای مدت قرارداد و با وجود عدم تمدید آن، مستأجر از تخلیه مورد اجاره خودداری نماید، موجر حق دارد با مراجعه به اجرای احکام دادگاه محل، نسبت به دستور تخلیه اقدام نماید و کلیه هزینه‌های مربوط به این فرآیند بر عهده مستأجر خواهد بود.

ماده ۹: فورس ماژور (حوادث قهریه)

در صورتی که وقوع حوادث قهریه مانند سیل، زلزله، آتش‌سوزی گسترده، جنگ، و بلایای طبیعی دیگری، ادامه اجاره را برای طرفین غیرممکن سازد، قرارداد به تشخیص و توافق طرفین (یا حکم مرجع قضایی) با جبران خسارات وارده به نحوی که قانون مقرر می‌دارد، فسخ خواهد شد.

ماده ۱۰: توافقات جانبی و شرایط خاص (در صورت وجود)

(در این ماده، هرگونه توافق خاص بین موجر و مستأجر که در مواد قبل ذکر نشده، باید به صورت شفاف و دقیق قید گردد. مثال‌ها:)

- نحوه محاسبه مصرف آب و برق و گاز در صورت عدم تفکیک کنتور: (مثلاً: بر اساس صورتجلسه اولیه کنتورها و محاسبه مصرف درصدی از کل یا توافق بر روی یک مبلغ ثابت ماهانه).
- حق سرقفلی/حق کسب و پیشه: (این مورد بسیار مهم است؛ اگر مستأجر در مکانی اجاره می‌کند که سال‌ها قبلاً سرقفلی داشته و منتقل شده، باید دقیق قید شود. در غیر این صورت، معمولاً سرقفلی به صورت قانونی به مستأجر منتقل نمی‌شود مگر با شرایط خاص).
- هزینه‌های نصب تابلو یا دکوراسیون خارجی: (آیا مستأجر حق نصب تابلو در نمای ساختمان را دارد؟ هزینه‌ی آن با کیست؟)
- تجهیزات موجود در محل: (لیست تجهیزاتی که در زمان تحویل در محل وجود داشته و مستأجر مسئول نگهداری از آن‌هاست).
- تعداد پارکینگ یا انباری اختصاصی: (در صورت وجود)

ماده ۱۱: 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 می‌نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می‌باشد.

قانون حاکم: این قرارداد تابع قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.

تعداد نسخ: این قرارداد در ۲ نسخه متحدالمتن و برابر با اصل، در تاریخ فوق بین طرفین تنظیم، امضاء و مبادله گردید و هر یک از نسخ دارای اعتبار واحد می‌باشد.

امضاء و اثر انگشت طرفین:

از طرف موجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء و اثر انگشت: ...

از طرف مستأجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء و اثر انگشت: ...

نکات تکمیلی و توضیحات تیم حقوقی سایت ایران کارگاه:

۱. **اهمیت تنظیم سند رسمی:** این قرارداد در صورتی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود (به صورت اجاره‌نامه رسمی)، از اعتبار و استناد بیشتری برخوردار خواهد بود. این قرارداد در حال حاضر به صورت عادی تنظیم شده است.
۲. **کسب مجوزهای لازم:** مستأجر (صاحب سالن) مسئولیت کامل کسب مجوزهای لازم از اتحادیه آرایشگران، شهرداری، اماکن، و سایر ارگان‌های ذیربط را بر عهده دارد. این قرارداد به تنهایی مجوز کسب و کار محسوب نمی‌شود.
۳. **سرقفلی و حق کسب و پیشه:** مطابق قوانین فعلی، در اجاره‌نامه‌های عادی (غیررسمی) و با رعایت شرایط قانون سال ۱۳۷۶، به مستأجر حق سرقفلی تعلق نمی‌گیرد، مگر اینکه در خود قرارداد صراحتاً به موضوع سرقفلی اشاره و توافقی صورت گرفته باشد. معمولاً در اجاره بخشی از یک واحد، بحث سرقفلی پیچیده‌تر است.
۴. **کاربری ملک:** اطمینان حاصل شود که کاربری ملک (اداری/تجاری) اجازه دایر نمودن سالن زیبایی را می‌دهد.
۵. **بازدید و معاينه:** مستأجر باید قبل از امضاء قرارداد، به طور کامل از محل بازدید و از وضعیت استحکام بنا، تاسیسات، و انشعابات (آب، برق، گاز) اطمینان حاصل نماید.
۶. **تجهیزات:** اگر موجر تجهیزات یا دکوراسیونی را در محل واگذار می‌کند، لازم است لیست کامل آن ضمیمه قرارداد شود.
۷. **مشورت حقوقی:** توصیه می‌شود قبل از نهایی کردن قرارداد، طرفین (به خصوص مستأجر) با یک مشاور حقوقی یا وکیل مشورت نمایند تا از حقوق خود به طور کامل آگاه شوند.