

قرارداد جامع اجاره سوله صنعتی/تجاری

مقدمه:

این قرارداد به منظور تنظیم روابط حقوقی موجر و مستأجر در خصوص اجاره یک واحد سوله صنعتی/تجاری، بین طرفین این قرارداد، با رعایت کامل قوانین و مقررات جاری کشور، به‌ویژه قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶، منعقد می‌گردد. هدف از این قرارداد، ایجاد چارچوبی روشن، شفاف و قانونی برای بهره‌برداری از سوله و تضمین حقوق و منافع طرفین است.

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱. موجر:

- نام و نام خانوادگی/نام شرکت: ...
- فرزند: ...
- شماره شناسنامه/ثبت شرکت: ...
- کد ملی/کد اقتصادی: ...
- آدرس اقامتگاه قانونی: ...
- تلفن همراه: ... تلفن ثابت: ...

۲. مستأجر:

- نام و نام خانوادگی/نام شرکت: ...
- فرزند: ...
- شماره شناسنامه/ثبت شرکت: ...
- کد ملی/کد اقتصادی: ...
- آدرس اقامتگاه قانونی: ...
- تلفن همراه: ... تلفن ثابت: ...

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد اجاره

۱. موضوع قرارداد: اجاره یک واحد سوله صنعتی/تجاری.

۲. مشخصات سوله:

- آدرس دقیق سوله: ...
- پلاک ثبتی: ...
- مساحت کل سوله (مترمربع): ...
- ارتفاع مفید سوله (متر): ...
- مساحت محوطه/فضای باز (در صورت وجود، مترمربع): ...
- کاربری سوله: (صنعتی / تجاری / انبار / تولیدی / خدماتی / ...) ...
- تجهیزات و امکانات موجود در سوله (مانند برق سه فاز، آب، گاز، تلفن، سیستم اطفاء حریق، جرثقیل سقفی (در صورت وجود)، ...): ...
- وضعیت سند/مجوزها: ...

ماده ۳: مدت اجاره

مدت این قرارداد از تاریخ ... لغایت ... به مدت ... (شمسی) می باشد.

ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

۱. مبلغ اجاره بها: اجاره بهاها ماهانه مورد اجاره مبلغ ... (به حروف: ...) ریال تعیین گردید.
۲. نحوه پرداخت: مستأجر موظف است اجاره بهاها هر ماه را حداکثر تا تاریخ ... (روز) همان ماه به صورت ... (نقد/واریز به حساب بانکی موجر به شماره ... نزد بانک ...) پرداخت نماید.
۳. تدبیر اجاره بها: تأخیر در پرداخت اجاره بها بیش از ... روز (با احتساب ایام تعطیل)، از مصادیق تخلف از شرایط قرارداد تلقی شده و موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و مستأجر مکلف به پرداخت جریمه دیرکرد به ازای هر روز تأخیر به مبلغ ... ریال خواهد بود.

ماده ۵: ودیعه (رهن) و ضمانت اجرای آن

۱. مبلغ ودیعه: مستأجر مبلغ ... (به حروف: ...) ریال به عنوان ودیعه (رهن) به موجر پرداخت نموده است.

۲. **بازگرداندن ودیعه:** موجر مکلف است در پایان مدت قرارداد و پس از تخلیه کامل سوله و تسویه کلیه هزینه‌ها و بدهی‌های مربوط به مورد اجاره (مانند قبوض آب، برق، گاز، تلفن، شارژ، و ...)، مبلغ ودیعه را در صورت عدم وجود خسارت یا بدهی از سوی مستأجر، مسترد نماید.

۳. **کسر هزینه‌ها از ودیعه:** موجر حق دارد در صورت وارد آمدن خسارات مازاد بر استهلاك متعارف به سوله و تأسیسات آن، یا بدهی‌های پرداخت نشده توسط مستأجر، هزینه‌های مربوطه را از مبلغ ودیعه کسر و مابقی را مسترد نماید.

ماده ۶: تعهدات موجر

۱. تحویل سوله مورد اجاره در تاریخ شروع قرارداد، مطابق با مشخصات ذکر شده در ماده ۲ و با کلیه امکانات و تجهیزات ذکر شده، به مستأجر.

۲. تأمین و پرداخت هزینه‌های مربوط به اصل بنا و اسکلت سوله و همچنین هزینه‌های تعمیرات اساسی که ناشی از استهلاك بنا باشد (مگر آنکه خسارت ناشی از سوء استفاده یا تقصیر مستأجر باشد).

۳. عدم ایجاد مزاحمت یا ممانعت برای مستأجر در استفاده از مورد اجاره در طول مدت قرارداد، مگر در موارد پیش‌بینی شده در قانون و این قرارداد.

۴. ارائه مدارک لازم و همکاری جهت انجام امور اداری مربوط به ثبت قرارداد (در صورت لزوم).

ماده ۷: تعهدات مستأجر

۱. استفاده از سوله صرفاً برای کاربری تعیین شده در ماده ۲ (صنعتی/تجاری/انبار/تولیدی/خدماتی) و بر اساس مجوزهای قانونی مربوطه.

۲. پرداخت به‌موقع اجاره‌بها و کلیه هزینه‌های مصرفی (آب، برق، گاز، تلفن، شارژ، ...) و همچنین هزینه‌های مربوط به نگهداری و تعمیرات جزئی مورد اجاره.

۳. حفظ و نگهداری سوله و تأسیسات آن در طول مدت اجاره و بازگرداندن آن در پایان قرارداد به صورت اولیه (با در نظر گرفتن استهلاك متعارف).

۴. عدم ایجاد تغییرات اساسی در بنا، تأسیسات و استحکام سوله بدون کسب اجازه کتبی از موجر.

۵. عدم انتقال مورد اجاره به غیر (چه به صورت اجاره، چه صلح منفعت و چه انتقال منافع) ولو به صورت موقت، بدون رضایت کتبی و رسمی موجر.

۶. همکاری با موجر جهت بازدید از سوله در زمان‌های متعارف و با اطلاع قبلی، در صورت نیاز موجر به بازدید.

۷. رعایت کلیه قوانین و مقررات ایمنی، بهداشتی و زیست‌محیطی مربوط به فعالیت در سوله.

۸. تخلیه کامل سوله در پایان مدت قرارداد و تحویل آن به موجر.

ماده ۸: شرایط فسخ قرارداد

در موارد زیر، هر یک از طرفین حق فسخ قرارداد را با رعایت تشریفات قانونی و اعلام کتبی به طرف مقابل خواهند داشت:

۱. تخلف هر یک از طرفین از مفاد این قرارداد و عدم رفع آن ظرف مدت ... روز پس از اعلام کتبی طرف مقابل.

۲. ورشکستگی یا توقف فعالیت مستأجر.

۳. کشف فساد یا بیماری مسری در مورد اجاره که بهره‌برداری از آن را غیرممکن سازد.

۴. در صورت نیاز موجر به سوله به صورت ناگهانی و ضروری (با ارائه دلایل مستند و پرداخت خسارت به مستأجر طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری).

ماده ۹: مرجع 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: موارد متفرقه

۱. این قرارداد در دو نسخه متحدالمتن و با اعتبار واحد تنظیم و پس از امضاء و مبادله بین طرفین، لازم‌الاجرا می‌باشد.

۲. هرگونه تغییر یا الحاق به این قرارداد باید به صورت کتبی و با امضای هر دو طرف معتبر باشد.

۳. کلیه هزینه‌های مربوط به تنظیم این قرارداد (مانند کد رهگیری، مالیات نقل و انتقال، ...) طبق توافق طرفین به شرح ذیل خواهد بود: ...

۴. تعداد و مشخصات کلیدهای تحویل شده به مستأجر: ...

ماده ۱۱: فورس ماژور (حوادث قهری)

در صورت بروز حوادث قهری مانند سیل، زلزله، آتش‌سوزی (خارج از تقصیر مستأجر)، جنگ، اعتصابات عمومی و ... که مانع اجرای تعهدات طرفین گردد، تعهدات مربوطه تا زمان رفع مانع به تعویق افتاده و مسئولیتی متوجه هیچ‌کدام از طرفین نخواهد بود.

امضاء طرفین:

موجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء و مهر (در صورت داشتن): ...

تاریخ: ...

مستأجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء و مهر (در صورت داشتن): ...

تاریخ: ...