

به نام خدا
بایها الذین امنوا اوفوا بالعقود
اجاره
به شرط تملیک

خلاصه این قرارداد در صفحه دفتر ثبت

شاور ، جلد به شماره در

اریخ / / 13 ثبت شده است

شماره سریال

مشاور املاک شماره

حوزه ثبتی

ماده 1 : طرفین قرارداد

1-1- موجر / موجرین اصالتاً / وکالتاً / قیمومتاً / ولایتاً /

وصایتاً / فرزند به شماره شناسنامه

صادره کدملی

متولد ساکن

..... تلفن

2-1- مستأجر / مستأجرین اصالتاً / وکالتاً / قیمومتاً /

ولایتاً / وصایتاً / فرزند به شماره شناسنامه

صادره کدملی

متولد ساکن

..... تلفن

ماده 2: موضوع و مشخصات قرارداد مورد اجاره به شرط تملیک

تملیک عین مستأجره پس از پرداخت تمامی اقساط اجاره بها از طرف مستأجر به موجر طبق

شرایط این قرارداد دانگ / دستگاه / یک باب به

مساحت متر مربع دارای پلاک ثبتی شماره فرعی از

اصلی واقع در بخش حوزه ثبتی

دارای سند مالکیت به شماره صفحه دفتر

صادره بنام با حق

استفاده آب / برق / گاز به صورت اختصاصی / اشتراکی / شوفاژ روشن / غیر روشن / کولر /

پارکینگ فرعی به متراژ متر مربع / انباری فرعی

..... به متراژ متر مربع / تلفن دایر به شماره

..... / غیر دایر و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوطه که به رویت
مستأجر / مستأجرین رسیده است و مورد قبول قرار گرفته است .

ماده 3 : مدت اجاره

مدت اجاره ماه / سال شمسی از تاریخ / / 13
لغایت / / 13 می باشد .

ماده 4 : اجاره بهاء

کل مبلغ اجاره بها مبلغ ریال معادل

..... تومان می باشد که مبلغ

..... ریال به عنوان پیش پرداخت ، نقداً / طی چک شماره

..... بانک شعبه تحویل موجر گردید و

باقیمانده در مواعد توسط مستأجر به موجر پرداخت می گردد .

ماده 5 : شروط و آثار قرارداد

5-1- طرفین قرارداد کردند که پس از پرداخت آخرین قسط اجاره بها ، عین مستأجره به
مالکیت مستأجر در آید .

5-2- طرفین متعهد شدند در صورت تحقق مفاد بند 1 ماده 5 قرارداد در تاریخ / /

13 در دفتر اسناد رسمی شماره واقع در

..... حاضر شوند و نسبت به

تنظیم سند رسمی بنام مستأجر اقدام نمایند .

5-3- عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت

ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سردفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی

عدم حضور می باشد .

5-4- در صورتیکه مستأجر در مدت اجاره ، تمامی مبلغ اجاره بها را یکجا پرداخت کند ، عین

مستأجره از همان تاریخ به مالکیت مستأجر در آمده و طرفین مکلف خواهند بود ظرف مدت

..... از تاریخ پرداخت ، نسبت به اجرای مفاد بند 2 ماده 5 اقدام نمایند .

در صورت امتناع موجر از دریافت اجاره بها ، مستأجر می تواند با پرداخت اجاره بهای مذکور به

صندوق ثبت یا دادگستری تعهد خود را اجرا نماید .

5-5- اگر مستأجر از پرداخت اجاره بها در مورد مقرر بیش از ماه تخلف نماید ،

موجر حق خواهد داشت قرارداد را فسخ کند . در اینصورت بخشی از اجاره بهای پرداختی در

مواعد گذشته به میزان ریال بعنوان اجاره بهای قرارداد در

مالکیت موجر مستقر و مابقی را به ضمیمه پیش پرداخت به مستأجر مسترد خواهد شد . در

صورتیکه از ابتدای قرارداد اجاره بهای اقساطی بعنوان اجاره بها پرداخت نشده باشد ، موجر می

تواند با کسر اجاره بها از محل پیش پرداخت ، مابقی را به مستأجر مسترد نماید .

5-6- در صورت تخلف از مفاد تعهد مندرج در بند 2 ماده 5 متخلف ، مکلف است به ازای هر روز تاخیر معادل ریال به عنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد به طرف مقابل پرداخت کند و این خسارت مانع از الزام اجرای تعهد اصلی نخواهد بود . خسارت مذکور در این بند نسبت به تخلف مندرج در بند 4 ماده 5 نیز قابل اجرا خواهد بود .

5-7- موجر حق نقل و انتقال مورد معامله را به هر عنوان به دیگری نخواهد داشت تخلف از این تعهد هیچ تاثیری در اجرای تعهدات مندرج در این قرارداد ندارد و مستأجر حق خواهد داشت قرارداد را فسخ کند و یا اینکه با اقامه دعوا به طرفیت موجر و منتقل الیه ابطال انتقال را از دادگاه تقاضا کند . در صورتیکه الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده است را پرداخت کرده و معادل مبلغ ریال به عنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید .

5-8- مستأجر نمی تواند / می تواند در طول مدت اجاره نسبت به اجرای تعهدات و حقوق مندرج در این قرارداد شخص دیگری را بعنوان طرف مورد معامله با موجر جایگزین خود کند . در صورتیکه طبق توافق مستأجر حق واگذاری مورد معامله را به دیگری داشته باشد انتقال گیرنده از حیث اجرای تعهدات و پرداخت اقساط و سایر آثار قرارداد مثل مستأجر سابق خواهد بود .

5-9- مستأجر متعهد به حفظ و نگهداری عین مستأجره می باشد و در صورت تعدی و تفریط در نگهداری عین مستأجره مسئول جبران خسارت خواهد بود .

5-10- تعمیرات و هزینه های کلی از قبیل نصب و راه اندازی به منظور بهره برداری از دستگاه تهویه / شوفاژ / کولر / آسانسور / شبکه آب / برق / گاز به عهده موجر است و هزینه های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستأجر است که نوع و میزان آن را عرف تعیین می کند .

ماده 6

کلیه خیارات از جمله خیار غبن به هر عنوان و ادعا و به هر میزان با اقرار طرفین مبنی بر علم و اطلاع کامل از عرف بازار اسقاط گردید . موارد تقلب و تدلیس که بطور واضح و آشکار علت غبن باشد مستثنی است .

ماده 7

با استناد به ماده 2 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 شهود با مشخصات زیر ، این قرارداد را گواهی و امضاء می نمایند .

ماده 8

حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان به طور جداگانه به عهده طرفین است که همزمان با امضاء

این قرارداد مبلغ ریال پرداخت شده و رسید دریافت نمایند . فسخ
یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت .

ماده 9

این قرارداد در تاریخ / / 13 ساعت در دفتر مشاور املاک شماره

نشانی

در سه نسخه بین طرفین تنظیم و امضاء و مبادله گردید . مشاور املاک موظف است ضمن
ممه‌ور نمودن نسخ قرارداد به مهر مخصوص دفتر املاک ، نسخه اول و دوم را به موجر و
مستأجر تسلیم نماید و نسخه سوم را در دفتر مخصوص بایگانی کند . هر سه نسخه دارای
اعتبار یکسان است و در صورت تنظیم سند رسمی از درجه اعتبار ساقط است .

ماده 10

موارد حقوقی مفاد این قرارداد مطابق با مقررات جاری است و تأیید می‌شود .

توضیحات

نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی

با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد
اجاره تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و
گواهی اینجانب رسید .
مهر و امضاء مشاور املاک

نام و نام خانوادگی
شهود

نام و نام خانوادگی
مستأجر

نام و نام خانوادگی
موجر

(دستورالعمل اجرائي اجاره به شرط تمليك)

ماده 1- اجاره به شرط تمليك عقد اجاره ايست كه در آن شرط شود مستاجر در پايان مدت اجاره در صورت عمل به شرايط مندرج در قرارداد عين مستاجره را مالك گردد.

ماده 2- بانكها مي توانند به منظور ايجاد تسهيلات لازم جهت گسترش امور خدمات، كشاورزي، صنعتي و معدني، به عنوان موجد مبادرت به معاملات اجاره به شرط تمليك بنمايند.

ماده 3- بانكها مي توانند منحصرأ بنا به درخواست كتبي و تعهد متقاضي مبني بر انجام اجاره به شرط تمليك و استفاده خود، اموال منقول و غير منقول موضوع ماده 2 را خريداري و به صورت اجاره به شرط تمليك در اختيار متقاضي قرار دهند.

ماده 4- بانكها مي توانند به منظور ايجاد تسهيلات لازم جهت گسترش امر مسكن، واحدهاي مسكوني ارزان قيمت را كه مستقيماً و يا از طريق اعطاي هر يك از انواع تسهيلات بانكي توسط آنها احداث شده باشد منحصرأ بنا به درخواست كتبي و تعهد متقاضيان مبني بر اجاره به شرط تمليك اين گونه واحدها، به صورت اجاره به شرط تمليك واگذار نمايند.

تبصره 1- بانكها مكلفند مباشرت مستاجر در استيفا منافع از عين مستاجره موضوع اين ماده را مگر در موارد قهري و اضطراري، به تشخيص بانك، در قراردادها قيد نمايند.

تبصره 2- شرايط اعطاي تسهيلات به متقاضيان واحدهاي مسكوني موضوع اين ماده از قبيل پيش پرداخت و زمان دريافت آن، طول مدت اجاره و امثالهم توسط شوراي پول و اعتبار تعيين خواهد شد.

تبصره 3- ضوابط اعطاي تسهيلات به متقاضيان واحدهاي مسكوني موضوع اين ماده از قبيل سطح زيربناي واحد مسكوني، نوع مجوزهاي لازم، توزيع جغرافيايي، حداكثر ميزان تسهيلات و امثالهم با پيشنهاد وزارت مسكن و شهرسازي و تصويب شوراي اقتصاد تعيين خواهد شد بانكها مكلفند اين ضوابط را كه توسط بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران ابلاغ خواهد شد رعايت نمايند.

تبصره 4- حداقل يا حداكثر نرخ سود (نرخ بازده) مورد انتظار براي طرحهاي ساختماني توسط شوراي پول و اعتبار تعيين خواهد شد.

ماده 5- درخواست كتبي و تعهد متقاضي (مستاجر) بايد حاوي نكات زير باشد:

الف- تعيين دقيق نوع و مشخصات اموال موضوع اين دستورالعمل.

ب- قبول مسئوليت انتخاب تحويل، حمل و نصب اموال مذكور توسط متقاضي (مستاجر).

ماده 6- بانكها مكلفند در قرارداد اجاره به شرط تمليك ضمن ساير شرايط موارد ذيل را دقيقاً ملحوظ دارند:

الف- مكلف نمودن مستاجر به حفظ و نگهداري و کاربرد صحيح اموال مورد اجاره.

- ب- شرط عدم واگذاری عین یا منافع عین مستاجر به اشخاص دیگر از طریق اجاره و یا تحت هر عنوان دیگر.
- ج- پرداخت هر گونه هزینه تعمیرات حتی در مواردی که این تعمیرات اساسی و کلی باشد و همچنین هزینه های تکمیلی و نظایر آن در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از موجر بر عهده مستاجر خواهد بود.
- د- مستاجر حق تغییر محل، تغییر شکل و یا هر نوع تغییر دیگری در عین مستاجر را بدون موافقت قبلی بانک ندارد.
- ه- پرداخت کلیه مالیاتها و عوارض متعلقه به عین مستاجر، بدون حق مطالبه از موجر بر عهده مستاجر خواهد بود.
- و- حق بازرسی و بازدید از عین مستاجر برای موجر در طول مدت اجاره به منظور اعمال نظارت لازم و کافی.
- ماده 7- خرید اموالی که به تشخیص بانک مصرف انحصاری و یا محدود داشته و یا بر اثر نصب و بهره برداری استفاده مجدد آن مقرون به صرفه نباشد، به منظور اجاره به شرط تملیک ممنوع است، مگر آن که بانک تامین اضافی لازم در این خصوص از مستاجر اخذ نموده باشد.
- ماده 8- مدت اجاره به شرط تملیک نباید از طول عمر مفید اموال موضوع ماده 3 تجاوز نماید. مبدا محاسبه طول عمر مفید، تاریخ شروع بهره برداری به تشخیص بانک خواهد بود.
- تبصره 1- معاملات اجاره به شرط تملیک اموالی که طول عمر مفید آنها کمتر از دو سال باشد برای بانکها ممنوع است.
- تبصره 2- طول عمر مفید انواع مورد اجاره به شرط تملیک بشرح جدول طول عمر مفید موضوع ماده 2 دستورالعمل معاملات فروش اقساطی وسایل، ماشین آلات و تاسیسات می باشد.
- ماده 9- میزان مال الاجاره در مورد اموال خریداری و یا واحدهای مسکونی موضوع ماده 4 که به اجاره به شرط تملیک واگذار می شوند با در نظر گرفتن قیمت تمام شده و سود بانک تعیین می گردد.
- تبصره 1- در احتساب سود، مبلغ پیش دریافت موضوع ماده 11 از قیمت تمام شده کسر خواهد شد.
- تبصره 2- حداقل و یا حداکثر نرخ سود به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد رسید.
- ماده 10- دریافت مال الاجاره توسط بانکها به اقساط مساوی و یا غیر مساوی در سررسیدهای معین مجاز می باشد.
- ماده 11- بانکها مکلفند قبل از انعقاد قرارداد، حداقل 20 درصد قیمت تمام شده اموالی را که به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار می کنند، بابت قسمتی از مال الاجاره برای طول مدت اجاره «پیش دریافت» نمایند.

ماده 12- بانکها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تمليك شرط نمايند که در پايان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرين قسط مال الاجاره، در صورتي که کليه تعهدات مستاجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عين مستاجره در مالکيت مستاجر درآيد.

تبصره- در صورتيکه مستاجر قبل از پايان مدت اجاره مبادرت به پرداخت و تسويه کامل باقيمانده مال الاجاره بنمايد، بانکها مجاز مي باشند که علاوه بر اعطاي تخفيف لازم در مبلغ مال الاجاره باقيمانده به مستاجر، عين مستاجره را طبق قرارداد به مستاجر انتقال دهند. در هر صورت شرايط انتقال عين مستاجره قبل از پايان مدت اجاره بايد در قرارداد ذکر شده باشد.

ماده 13- بانکها مي توانند به منظور انجام تشريفات مربوط به پرداخت مالياتها و عوارض تحصيل مجوز و پروانه هاي لازم و امور مشابه براي استفاده از اموال مورد اجاره به شرط تمليك به مستاجر وکالت و يا نمايندگي لازم بدهند. در هر حال کليه وجوه پرداختي و هزينه هاي مربوط در اين مورد بدون حق مطالبه از موجر، به عهده مستاجر مي باشد.

ماده 14- بانکها مکلفند ترتيبی اتخاذ نمايند که اموال موضوع اين دستورالعمل همه ساله تا پايان مدت اجاره به شرط تمليك به نفع بانک بيمه شود.

ماده 15- بانکها عنداللزوم مي توانند به منظور حسن اجراي قرارداد اجاره به شرط تمليك از مستاجر تامين کافي اخذ نمايند.

ماده 16- بانکها مکلفند موارد فسخ و نحوه تصفيه حساب را صراحتاً در قرارداد اجاره به شرط تمليك ذکر نمايند.

ماده 17- بانکها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تمليك قيد نمايند که قرارداد مذکور بر اساس توافق طرفين، در حکم اسناد لازم الاجرا و تابع آيين نامه اجراي اسناد رسمي مي باشد.

تبصره- معاملاتي که طبق قوانين و مقررات موضوعه بايد در دفاتر اسناد رسمي انجام شود، کماکان طبق تشريفات مربوطه انجام خواهد شد.

اين دستورالعمل مشتمل بر 17 ماده و 10 تبصره در پانصد و بيست و پنجمين جلسه مورخ 1363/1/19 شوراي پول و اعتبار به تصويب رسيد.
