

بسمه تعالی

اشاره:

چه موجر و چه مستأجر دارای حقوق و وظایفی اند که بعد از تنظیم قرارداد اجاره برای آنها به وجود می آید. از طرفی با توجه به تغییر قوانین مربوط به این عقد در سال ۱۳۷۶ ضروری است تا به آثار این قرارداد برای طرفین عقد اشاره ای داشته باشیم. اجاره نامه هم می تواند به صورت رسمی در محضر و هم توسط افراد عادی تنظیم شود.

۱- تعریف عقد اجاره: عقدی است که برابر آن مستأجر مالک منافع مالی می شود که به اجاره او در می آید. (عین مستأجره)
۲- مدت: در اجاره مسکن مدت اجاره که عبارت است از یک ماه، یکسال و ... باید مشخص و در قرارداد گنجانده شود و الا عقد باطل است.

موجر: کسی است که مالک بوده و یا از طرف مالک اجازه دارد تا ساختمان را اجاره دهد. (اجاره دهنده)

مستأجر: کسی است که ساختمان را از موجر اجاره می کند.

(اجاره کننده)

توجه:

مشخصات اجاره دهنده و اجاره کننده باید دقیقاً در قرارداد آورده شود و اگر هر کدام از آنها به رضایت و نمایندگی از طرف دیگری

مبادرت به تنظیم عقد می کنند باید دلیل قابل اطمینان و موثقی (مانند وکالت نامه رسمی) ارائه دهند.

عین مستأجره: مورد اجاره باید با مشخصات کامل در قرارداد آورده شود برای مثال تمامی شش دانگ یک واحد آپارتمان واقع در خ... به مساحت ... جزو پلاک ثبتی ... با حق استفاده از آب، گاز، تلفن و ... پارکینگ.

نوع استفاده از عین مستأجره: باید در قرارداد قید شد که از عین مستأجره چه استفاده ای می شود برای مثال جهت سکونت، دفتر اداری، دفتر وکالت، آرایشگاه زنانه و ... و اگر برای سکونت خانواده است تعداد نفرات آورده شود.

اجاره بها: معمولاً اجاره بها ماهانه تعیین می شود و مبلغی نیز به عنوان پول پیش یا رهن و ... پرداخت می شود که ضروری است نحوه پرداخت و شماره چکها یا سفته های رد و بدل شده و ... دقیقاً در قرارداد بیاید. برای مثال اجاره بها در مدت یک سال شمسی از تاریخ ... لغایت ... از قرار ماهی ... ریال است که در اول هر ماه و طی رسید کتبی از سوی مستأجر پرداخت می شود. ضمانت اجرای عدم پرداخت اجاره: در صورت عدم پرداخت اجاره بها موجر می تواند شروطی را به نفع خود در قرارداد بگنجانند برای مثال در قرارداد ذکر شود:

در صورت تأخیر بیش از ده روز در پرداخت اجاره بها موجر می تواند اجاره نامه را فسخ و طبق قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۷۶ مورد اجاره را تخلیه کند.

پیش پرداخت: اگر مستأجر مبلغی به عنوان ودیعه، رهن، پیش

پرداخت و ... به موجر پرداخت باید در قرارداد ذکر شود برای مثال:

مستأجر مبلغ ... ریال نقداً یا طی چک شماره ... به عنوان قرض

الحسنه و ... به موجر پرداخت نموده است. زمان باز پرداخت این

وجه، پایان مدت اجاره یا زمان فسخ می باشد و وجه هنگامی مسترد

می شود که مستأجر هزینه های مربوط به مدت استفاده اش از قبیل

شارژ ساختمان، هزینه آب، برق، تلفن، گاز و ... را پرداخته باشد و

مورد اجاره را تحویل مستأجر کند.

شروط: هریک از طرفین حق دارند بر مبنای منافع و امکانات و

اراده خود شرایطی را در قرارداد بگنجانند که اگر مورد قبول طرف

مقابل قرار گرفت دارای اثر حقوقی خواهد بود برای مثال:

۱ - مالیات مستغلات و عوارض شهرداری و تعمیرات اساسی

برعهده موجر و هزینه های استفاده از حفاظت و نظافت ساختمان با

مستأجر است.

۲ - مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به دیگری دارد یا ندارد.

۳ - مستأجر متعهد است که عین مستأجره را سالم و بدون عیب

و نقص (از قبیل عدم شکسته شدن درب، پنجره، کلید و ...) تحویل

موجر دهد.

۴ - اگر مستأجر قبل از پایان مدت اجاره تمایل به تخلیه عین

مستأجره دارد مکلف است مراتب را یک ماه قبل، از طریق اظهارنامه

به اطلاع موجر برساند و یک ماه اجاره بهای اضافی و بلاعوض
را به موجر بپردازد.

توجه:

بهتر است در قرارداد اجاره قید شود که مورد اجاره به تصرف
مستأجر داده شده است یا خیر.

امضاء: قرارداد باید به امضای موجر و مستأجر و دو نفر گواه
برسد یک نفر گواه موجر و یک نفر گواه مستأجر، زیرا اگر طرفین
بخواهند قرارداد اجاره آنها تحت شمول مقررات ماده ۲ قانون روابط
موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ قرار بگیرد امضاء دو نفر گواه زیر
قرارداد ضروری است.