**نمونه قرارداد اجاره به شرط تملیک املاک غیر منقول**

**ماده ۱- طرفین قرارداد**

۱-موجر/ موجرین ............................................. فرزند .............................. به شماره شناسنامه ........................................ صادره از ....................... کد ملی ................................... متولد .............................. ساکن ................................................................................................................ تلفن .............................................

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت............................................. فرزند .............................. به شماره شناسنامه ....................................... کد ملی .................................. متولد ......................... به موجب .................................

1-2 مستاجر/مستاجرین ............................................. فرزند .............................. به شماره شناسنامه ....................................... صادره از ....................... کد ملی .................................. متولد ......................... ساکن .......................................................................................................... تلفن .............................................

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت............................................. فرزند .............................. به شماره شناسنامه ....................................... کد ملی .................................. متولد ......................... به موجب .................................

**ماده ۲- موضوع و مشخصات قرارداد مورد اجاره به شرط تملیک**

 تملیک عین مستاجره پس از پرداخت تمامی اقساط اجاره بها از طرف مستاجر 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 مستاجر / مستاجرین رسیده است و مورد قبول قرار گرفته است .

**ماده ۳- مدت اجاره**

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

**ماده ۴ – 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 مستاجر به موجر پرداخت می گردد .

**ماده ۵ – شروط و آثار قرارداد**

۱-۵ طرفین قرارداد کردند که پس از پرداخت آخرین قسط اجاره بها ، عین مستاجره به مالکیت مستاجر در آید .

۲-۵ طرفین متعهد شدند در صورت تحقق مفاد بند ۱ ماده ۵  قرارداد در تاریخ …………………………… در دفتر اسناد رسمی شماره ………………… حاضر شوند و نسبت به تنظیم سند رسمی بنام مستاجر اقدام نمایند .

۳-۵ عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سردتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد .

۴-۵ در صورتیکه مستاجر در مدت اجاره ، تمامی مبلغ اجاره بها را یکجا پرادخت کند ، عین مستاجره از همان تاریخ به مالکیت مستاجر در آمده و طرفین مکلف خواهند بود ظرف مدت …………………………… از تاریخ پرداخت ، نسبت به اجرای مفاد بند ۲ ماده ۵ اقدام نمایند . در صورت امتناع موجر از دریافت اجاره بها ، مستاجر می تواند با پرداخت اجاره بهای مذکور به صندوق ثبت یا دادگستری تعهد خود را اجرا نماید .

۵-۵ اگر مستاجر 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 مستاجر به ضمیمه پیش پرداخت به مستاجر 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 مستاجر مسترد نماید .

۶-۵ در صورت تخلف از مفاد تعهد مندرج در بند ۲ ماده ۵ متخلف ،‌ مکلف است  به ازای هر ورز 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 ۴ ماده ۵ نیز قابل اجرا خواهد بود .

۷-۵ 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 مستاجر 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 پردخت کرده و معادل مبلغ ……………………………………………….. ریال به عنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید .

۸-۵ مستاجر نمی تواند / می تواند  در طول مدت اجاره نسبت به اجرای تعهدات وحقوق مندرج در این قرارداد شخص دیگری را بعنوان طرف مورد معامله با موجر جایگزین خود کند . در صورتیکه طبق توافق مستاجر حق واگذاری ورد معامله را به دیگری داشته باشد انتقال گیرنده از حیث اجرای تعهدات و پرداخت اقساط و سایر آثار قرارداد مثل مستاجر سابق خواهد بود .

۹-۵ مستاجر متعهد به حفظ و نگهداری عین مستاجره می باشد و در صورت تعدی و تفریط در نگهداری عین مستاجره مسئول جبران خسارت خواهد بود .

۱۰-۵ 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 جزیی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است که نوع و میزان آن راعرف تعیین می کند .

**ماده ۶- خیارات قرارداد**

 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 ۷- نُسخ قرارداد**

قرارداد حاضر در ……….. ماده و ………… نسخه تهیه و به  امضاء طرفین رسیده است و هر نسخه حکم واحد و یکسان دارد و با استناد به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ شهود با مشخصات زیر ، این قرارداد را گواهی و امضاء می نمایند .

**محل امضاء و اثر انگشت موجر                                 نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت شاهد نخست**

**محل امضاء و اثر انگشت مستأجر                              نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت شاهد دوم**