

این متن صرفاً به عنوان نمونه و جهت افزایش اطلاعات و آگاهی شما در این زمینه ارائه شده است. موارد حقوقی مرتبط با امور ملکی از جمله قرارداد اجاره به شرط تملیک بسیار پیچیده و متنوع هستند. هر پرونده ویژگی‌های منحصر به فرد خود را داشته و نیازمند بررسی دقیق توسط وکیل متخصص است. به همین علت توصیه می‌شود برای حفاظت از حقوق خود و اتخاذ تصمیم صحیح، از مشاوره حقوقی تخصصی بهره‌مند شوید.

### مشاوره با وکیل ملکی | اجاره به شرط تملیک

ماده ۱- طرفین قرارداد

1-1- موجر/ موجرین ..... با ..... اصالت/ وکالت/ قیمومیت/ ولایت/ وصایت/ فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... صادره از ..... کدملی ..... تلفن ..... به نشانی .....  
2-1- مستاجر/ مستاجران ..... با ..... اصالت/ وکالت/ قیمومیت/ ولایت/ وصایت/ فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... صادره از ..... کدملی ..... تلفن ..... به نشانی .....  
.....

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

تملیک عین مستاجر 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 به نام ..... با حق استفاده برق/ آب/ گاز به صورت اختصاصی/ اشتراکی/ شافژ روشن/ غیر روشن/ کولر/ پارکینگ به شماره و انباری به متراژ ..... متر مربع/ تلفن دایر به شماره ..... غیر دایر و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوط که به رویت مستاجر/ مستاجرین رسیده و مورد قبول قرار گرفته است.

ماده ۳- مدت اجاره

مدت اجاره ..... ماه / سال شمسی از تاریخ ..... لغایت ..... میباشد.

ماده ۴- اجاره بها و نحوه پرداخت

کل اجاره بها مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان می‌باشد که مبلغ ..... ریال به عنوان پیش پرداخت نقداً/ طی چک شماره ..... بانک ..... شعبه ..... تحویل موجر گردیده و باقیمانده در مواعد ..... توسط مستاجر به موجر پرداخت میگردد.

## ماده ۵- شرایط و آثار قرارداد

1-5- طرفین قرارداد تعهد کردند که پس از پرداخت آخرین قسط اجاره بها، عین مستاجره به مالکیت مستاجر درآید .

2-5- 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 به نام مستاجر اقدام نمایند .

3-5- عدم ارایه 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 .

4-5- در صورتی که مستاجر در مدت اجاره، تمامی مبلغ اجاره بها را یکجا پرداخت کند، عین مستاجره از همان تاریخ به مالکیت مستاجر درآمده 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 میتواند با پرداخت اجاره بهای مذکور به صندوق ثبت یا دادگستری تعهد خود را اجرا نماید .

5-5- اگر مستاجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر بیش از .... ماه تخلف نماید، موجر حق خواهد داشت قرارداد را فسخ کند. در این صورت بخشی از اجاره بهای پرداختی در مواعد گذشته به میزان ..... ریال به عنوان اجاره بهای قرارداد در مالکیت موجر مستقر و مابقی را به مستاجر، به ضمیمه پیش پرداخت به مستاجر مسترد خواهد شد. در صورتی که از ابتدای قرارداد اجاره بهای اقساطی به عنوان اجاره بها پرداخت نشده باشد، موجر میتواند با کسر اجاره بها از محل پیش پرداخت، مابقی را به مستاجر مسترد نماید .

6-5- در صورت تخلف از مفاد تعهد مندرج در بند ۲ ماده ۵ 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 ۴ ماده ۵ نیز قابل اجرا خواهد بود .

7-5- 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 را که خریدار متقبل شده است پرداخت کرده و معادل مبلغ ..... ریال به عنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید .

5-8- مستأجر نمیتواند/ میتواند در طول مدت اجاره نسبت به اجرای تعهدات و حقوق مندرج در این قرارداد شخص دیگری را به عنوان طرف مورد معامله با موجر جایگزین خود کند. در صورتی که طبق توافق مستأجر حق واگذاری و رد 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 به حفظ و نگهداری عین مستأجره متعهد مییاشد و در صورت تعدی و تفریط در نگهداری آن 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 میکند.

ماده ۶- کلیه خيارات 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. چنانچه موارد تقلب و تدلیس به طور واضح و آشکار علت غبن باشد مستثنی است .

ماده ۷- به استناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ شهود با مشخصات زیر این قرارداد را امضا و گواهی می نمایند .

ماده ۸- حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان ..... بالمناصفه بر عهده طرفین است که هم زمان با امضای این قرارداد مبلغ ..... ریال به موجب قبض شماره ..... و ..... پرداخت شد .

ماده ۹- این قرارداد در تاریخ ..... ساعت ..... در دفتر مشاور املاک شماره ..... به نشانی ..... در سه نسخه بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله گردید. مشاور املاک مکلف است ضمن ممهور نمودن نسخ قرارداد به مهر مخصوص مشاور، 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 واحد است.

ماده ۱۰- موارد حقوقی مفاد این قرارداد مطابق با مقررات جاری است و تایید میشود.

نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی

فروشنده خریدار شهود

نام و نام خانوادگی نام و نام خانوادگی نام و نام خانوادگی

با احراز هویت متعاملین و مدارک و اسناد مورد معامله، تمام مراتب مندرج در این اجاره نامه به تایید و گواهی اینجانب میرسد.

مهر و امضای مشاور املاک