

# توافقنامه اجاره فرعی

توافقنامه اجاره فرعی

ما بین: **[نام موجر فرعی]** ("موجر فرعی")، شرکتی که تحت قوانین [کشور] تاسیس گردیده و فعالیت می نماید و دفتر مرکزی آن در آدرس ذیل قرار دارد:

**[آدرس کامل شما]**

و: **[نام مستاجر فرعی]** ("مستاجر فرعی")، شخصی که آدرس محل سکونت دائم وی در آدرس ذیل قرار دارد یا شرکتی که تحت قوانین [کشور] تاسیس گردیده و فعالیت می نماید و دفتر مرکزی آن در آدرس ذیل قرار دارد:

**[آدرس کامل]**

منعقد و از تاریخ [تاریخ ذکر گردد] معتبر محسوب می گردد.

**[آدرس کامل]**

**شرح بخشی از محتویات سند:**

با توجه به تعهدات و توافقات ذکر شده، که باید توسط طرفین اجرا و حفظ شود، بدین وسیله "موجر فرعی" مستقلات اجاره داده شده، توضیح داده شده را برای یک دوره و با اجاره نامه، تحت شرایط و الزامات زیر به "مستاجر فرعی" اجاره می دهد و "مستاجر فرعی" آن را از "موجر فرعی" اجاره می کند:

**۱- توضیحات مستقلات**

الف) مستاجر، یک ساختمان [تعداد] طبقه را که تقریباً [تعداد] متر از فضای اداره را شامل شده و در آدرس [آدرس]، [شهر]، [استان] واقع می باشد، از موجر، [نام] اجاره کرده است.

ب) مستاجر [تعداد] متر مربع از ساختمان را که در طبقه [شماره] قرار گرفته و در ضمیمه "الف" کامل توضیح داده شده، به "مستاجر فرعی" اجاره می‌دهد.

## ۲- مدت اجاره فرعی

الف) دوره اولیه توافقنامه اجاره فرعی [تعداد] سال می‌باشد، که در تاریخ [تاریخ] آغاز، و در تاریخ [تاریخ] پایان می‌یابد، مگر اینکه قبل از تاریخ اتمام، به دلیل نقض شرایط و تعهدات قرارداد، باطل شود.

ب) موجر موافقت می‌کند که "مستاجر فرعی" طی دوره کامل این اجاره فرعی می‌تواند به عنوان مالک مستقلات اجاره داده شده باقی بماند، مگر اینکه تغییری در وضعیت مستاجر یا توافقنامه اجاره ما بین مستاجر و موجر بوجود آید.

## ۳- پذیرش مستقلات اجاره داده شده

اشغال مستقلات اجاره داده شده توسط مستاجر، مدرک نهایی پذیرش تمام پیشرفت‌های سازنده مستقلات با وضعیتی خوب و مناسب از طرف موجر است. "مستاجر فرعی" باید مالکیت و استفاده از مستقلات اجاره داده شده را با همین وضعیت و با تمام کاستی‌های موجود بپذیرد. مستاجر باید با هزینه خودش، با تمام قوانین قابل اجرا، فرمان‌ها، روش‌ها و دستورات مسئولان حکومتی که استفاده یا اشغال مستقلات اجاره داده شده را طی دوره کنترل می‌کنند، موافقت کند و در صورت الزام قوانین ذکر شده، تغییرات لازمه را در مستقلات صورت دهد.

## ۴- ادامه تصرف ملک

ادامه تصرف ملک از طرف "مستاجر فرعی" پس از انقضای دوره، باید با رضایت کتبی موجر انجام گیرد و به صورت اجاره‌داری ماهانه با اجاره‌بهای ماهانه به مبلغی برابر [تعداد]٪ از اجاره‌بهای قرض "موجر فرعی" برای ماه بعدی، تصرف شود و در غیر این صورت، با همان دوره، شرایط و تعهدات مشخص شده در اینجا خواهد بود.

## ۵- اتمام اجاره فرعی و شرایط مستقلات

هنگام اتمام اجاره‌نامه فرعی به هر دلیلی، "مستاجر فرعی" باید مالکیت مستقلات اجاره داده شده را در وضعیتی مناسب به "موجر فرعی" یا نماینده رسمی او باز پس دهد. مستاجر و "موجر فرعی" باید در یا قبل، و در هر صورت حداکثر [تعداد] روز پس از تاریخی که "مستاجر فرعی" مستقلات اجاره داده شده را

خالی کرده و مالکیت را به "موجر فرعی" یا نماینده رسمی او پس داده، برای بازرسی مستقلات اجاره داده شده گرد هم آیند. پس از آن، "مستاجر فرعی" باید بلافاصله با هزینه خودش نقص‌ها و کاستی‌های موجود در مستقلات اجاره داده شده را اصلاح کند.

## ۶- اجاره‌بها

"مستاجر فرعی" باید طی دوره این توافقنامه اجاره فرعی از تاریخ [تاریخ]، مبلغ [مبلغ] را به عنوان اجاره‌بهای پایه در روز [روز] هر ماه به "موجر فرعی" بپردازد. "مستاجر فرعی" باید طبق شرایط این توافقنامه اجاره فرعی، کل وجوه قرض را در تاریخ پرداخت اجاره‌بهای پایه که پس از پرداخت اجاره‌بهای اضافی انجام می‌گیرد، به عنوان اجاره‌بهای اضافی بپردازد.

## ۷- پرداخت اجاره‌بها

بدین وسیله "مستاجر فرعی" متعهد می‌شود که اجاره‌بها را بدون کاهش و با روش مشخص شده در اینجا به "موجر فرعی" بپردازد. تمام اجاره‌بها باید به آدرسی که در اینجا مشخص شده پرداخت شود، مگر اینکه روش دیگری به صورت کتبی به اطلاع "مستاجر فرعی" برسد. پرداخت حداقل اجاره‌بهای پایه به صورت ماهانه، از تاریخ آغاز ذکر شده و در روز اول هر ماه قابل پرداخت است، و در صورتیکه تا روز سوم هر ماه از دوره این اجاره فرعی، پرداخت نشود، نقض محسوب می‌شود. اجاره‌بهای دوره کمتر از یک ماه، باید متناسب با قسط بندی ماهانه باشد. پرداخت‌های لازمه بند ۶ و سایر هزینه‌های قابل پرداخت توسط "مستاجر فرعی"، باید به عنوان اجاره‌بهای اضافی در نظر گرفته شود.

## ۸- پرداختها

"مستاجر فرعی" موافقت می‌کند در صورتیکه نتواند طی [تعداد] روز پس از قرض شدن وجه، اجاره‌بها یا اقساط یا دیگر هزینه‌ها، دستمزدها و مالیات‌های قابل پرداخت این اجاره‌نامه فرعی را بپردازد، "موجر فرعی" هزینه‌های وصول، نگهداری و ابطال اعتبار وام را که ممکن است اجاره‌نامه ضمانت آن باشد، به آن اضافه کند. هر دو طرف موافقت می‌کنند که در این شرایط، "موجر فرعی"، علاوه بر دیگر غرامات، مسئول تسویه هزینه دیرکرد "مستاجر فرعی"، برابر [%] مبلغ پرداخت نشده طی دوره [تعداد] روزه خواهد بود. به علاوه، هزینه‌های قرض این اجاره‌نامه فرعی باید هر ماه سودی کمتر از [%] یا به اندازه حداکثر میزان مجاز قانون اجرایی باشد. همچنین "مستاجر فرعی" موافقت می‌کند، هزینه‌های بوجود آمده توسط "موجر فرعی" در وصول وجوه قرض را که شامل و نه محدود به هزینه‌های وکالت و یا هزینه‌های آژانس وصول است، بپردازد. "موجر فرعی" حق دارد از "مستاجر فرعی" بخواهد پولهای قرض را به صورت چکی بانکی یا با حواله پستی بپردازد. هیچ یک از این موارد نباید دیگر غرامات "موجر فرعی" را با توجه به قصور در پرداخت محدود کند.

## ۹- سپرده ضمانت

در اجرای این اجاره‌نامه فرعی، "مستاجر فرعی" باید برای تهیه ضمانت اجرایی شرایط این اجاره‌نامه فرعی، مبلغی برابر [مبلغ] (سپرده ضمانت) نزد "موجر فرعی" سپرده‌گذاری نماید. در صورتیکه "مستاجر فرعی" در انجام وظایفش قصور کند، "موجر فرعی" می‌تواند، اما مجبور نیست، برای جبران قصور یا خسارت از این سپرده ضمانت استفاده کند. "مستاجر فرعی" باید بلافاصله، در صورت درخواست "موجر فرعی"، مبلغی برابر با بخشی از سپرده ضمانت به همان مقدار اولیه باقی بماند. در زمان اتمام یا انقضای این اجاره‌نامه فرعی، "موجر فرعی" باید سپرده ضمانت را که کمتر از آن برای جبران قصورات "مستاجر فرعی" لازم است، به "مستاجر فرعی" یا جانشینان او باز گرداند، تا خسارات وارد بر مستقلات اجاره داده شده در نتیجه اعمال "مستاجر فرعی"، تعمیر شود یا مستقلات اجاره داده شده در صورت نیاز، تمیز شوند. در صورت فروش یا انتقال مستقلات اجاره‌داده شده، سپرده ضمانت به خریدار یا تحویل‌گیرنده منتقل خواهد شد و "موجر فرعی" از تمام مسئولیتهای مربوط به این سپرده ضمانت میرا خواهد شد. لازم نیست "موجر فرعی"، سپرده ضمانت را جدا از دیگر وجوه نگه دارد، و (مگر اینکه الزام قانون طور دیگری باشد) "مستاجر فرعی" مسئول سود سپرده ضمانت نخواهد بود.

## ۱۰- استفاده از مستقلات

**الف) استفاده مجاز:** مستقلات اجاره داده شده تنها برای هدف [توضیح دهید] توسط "مستاجر فرعی" به کار خواهد رفت. "مستاجر فرعی" نباید طی دوره این اجاره‌نامه فرعی یا تمدید آن، مستقلات اجاره داده شده را برای هدفی غیر از اهداف توضیح داده شده در بخش "الف" اشغال نموده و برای هدفی غیر از هدف ذکر شده بکار برد یا اجازه چنین کاری را به کس دیگری بدهد.

**ب) فعالیت‌های ممنوع:** طی دوره اجاره‌نامه فرعی یا تمدید آن "مستاجر فرعی" نباید:

۱- مستقلات اجاره داده شده را برای اهداف خلاف قوانینی که استفاده و اشغال مستقلات را کنترل می‌کند، به کار برد یا به فردی اجازه این کار را بدهد.

۲- موجب اتلاف مستقلات اجاره داده شده یا اجازه این کار را بدهد.

۳- از مستقلات اجاره داده شده طوری استفاده کند که موجب صدمه دیدن آنها شود یا موجب آسیب دیدن "موجر فرعی" یا وابستگان او شود یا به فردی اجازه این کار را بدهد.

۴- اجازه انجام فعالیتها یا نگهداری از موادی را که موجب افزایش حق بیمه شده، یا شرایط قرارداد بیمه نگه داشته شده توسط "موجر فرعی" را نقض کند، ندهد.

۵- مواد منفجره، رادیو اکتیو، خطرناک یا سمی در مستقالات اجاره داده شده نگه دارد.

۶- از مستقالات اجاره داده شده به عنوان خوابگاه، اتاق مسکونی یا برای اهداف غیر قانونی استفاده کند یا به کس دیگری اجازه این کار را بدهد.

۷- هر نوع نرده، دیوار یا مانع دیگری ایجاد نماید، یا رادیو، تلویزیون، ضبط صوت، آنتن، بلندگو، تقویت کننده صدا یا وسایل مشابه را در سقف، دیوارهای خارجی یا پنجره‌های مستقالات اجاره داده شده نصب کند، یا بدون رضایت کتبی قبلی "موجر فرعی" تغییراتی را در بخشهای داخلی یا خارجی مستقالات اعمال کند.

**ج) مجوزهای قابل استفاده:** "مستاجر فرعی"، قبل از تاریخ آغاز، باید تمام مجوزها یا پروانه‌های مورد درخواست قانون را که شامل و نه محدود به پروانه‌های تجاری است، تحویل گرفته و طی دوره این اجاره‌نامه فرعی یا تمدید آن بدون هزینه برای "موجر فرعی" حفظ کند.

**د) مطابقت با قانون:** "مستاجر فرعی" باید از تمام قوانین، احکام و آیین‌نامه‌های استانی، شهری یا کشوری یا دستورات حکومتی یا نهاد، هیئت، آژانس یا کمیسیونهای شبه حکومتی، که برای مستقالات اجاره داده شده و تجارت "مستاجر فرعی" قابل اجرا هستند، پیروی نماید.

## ۱۱- تجهیزات و مالیاتها

**الف) هزینه‌های تجهیزات:** "مستاجر فرعی" باید طی دوره این اجاره فرعی یا نوسازی آن، "موجر فرعی" و دارایی او را از تمام هزینه‌های گاز، الکتریسیته، تلفن و دیگر تجهیزات عمومی مستقالات اجاره داده شده یا حذف آشغال از مستقالات مبرا نگه دارد. "موجر فرعی" مسئول خسارت دیدن یا عدم موفقیت یا توقف خدمات مربوط به تجهیزات تامین شده برای مستقالات اجاره داده شده، نخواهد بود و این عدم موفقیت یا توقف، "مستاجر فرعی" را مجبور به پایان این اجاره‌نامه فرعی خواهد کرد.

**ب) مالیاتهای دارایی شخصی:** "مستاجر فرعی" باید تمام مالیاتها یا سایر هزینه‌های در نظر گرفته شده توسط نهاد حکومتی برای تجهیزات، لوازم تجاری، اسباب، کالاها و دیگر داراییهای شخصی را قبل از اینکه نقض شوند، بپردازد. داراییهای شخصی بدون محدودیت شامل طبقات، شمارنده‌ها، دربهای طاقدار، گاو صندوقهای دیواری، پارتیشن‌ها، ماشین آلات یا تجهیزات اداری مستقالات اداری است، چه قبل و چه بعد از تاریخ آغاز این اجاره فرعی در آن قرار گرفته است، می باشد.

**ج) مالیاتهای دارایی غیر منقول:** "مستاجر فرعی" باید تمام مالیاتهای (تعریف شده در اینجا) مرتبط با مستقالات اجاره داده شده را به مسئولین شارژ بپردازد. "مستاجر فرعی" باید تمام مالیاتها را در یا قبل از [تعداد] روز پیش از قصور بپردازد. "مستاجر فرعی" باید بلافاصله بعد از پرداخت مالیاتها، رسید کتبی یا دیگر مدارک مشخص کننده پرداخت را به "موجر فرعی" تحویل دهد. همانطور که در

اینجا آمده است، مالیاتها از این پس تمام مالیاتها، دستمزدها، هزینه‌ها و جریمه‌ها (اگر این جریمه‌ها از قصور "مستاجر فرعی" در پرداخت ناشی شود) را چه کلی و چه خاص، معمولی یا غیر معمولی، قبلاً تهیه شده یا نشده (که بدون محدودیت شامل تمام اقساط اصلی و سود لازم برای پرداخت مالیاتهای کلی یا خاص برای پیشرفتهای عمومی است) شامل می‌شود. چنین هزینه‌های توسط مسئول دارای صلاحیت مستقیم یا غیر مستقیم برای ایجاد مالیات، تعیین شده و بدون محدودیت شامل مسئولین شهری، استانی، کشوری، یا حکومتی یا شبه حکومتی و یا حوزه پیشرفت و تعیین مالیات یا دیگر آژانسهای تعیین مالیات می‌شود. این هزینه‌ها به صورت زیر تعیین شده‌اند:

۱- با توجه به ارزش، اشغال یا استفاده از یک بخش یا تمام مستقالات اجاره داده شده (همانطور که حالا ساخته شده یا همانطور که هر زمانی از این پس ساخته، تغییر یافته یا اصلاح شود)، یا سود قانونی "موجر فرعی" در مستقالات اجاره داده شده؛ یا

۲- با توجه به اجاره یا اداره مستقالات اجاره داده شده؛ یا

۳- با توجه به فضای مستقالات اجاره داده شده یا بخشی از آن یا دریافتیهای ناخالص، درآمد یا اجاره‌بها و دیگر وجوه قابل پرداخت توسط "مستاجر فرعی" (بدون محدودیت، شامل درآمد ناخالص یا مالیات غیر مستقیم تعیین شده با توجه به مبالغ دریافتی این اجاره‌نامه فرعی)؛ یا

۴- تحت این معامله یا مدرکی که "مستاجر فرعی" یکی از طرفین ایجاد کننده یا منتقل کننده سود آن در مستقالات اجاره داده شده است؛ یا

۵- طی دوره این اجاره فرعی یا تمدید آن، به دلیل تغییر در مالکیت این مستقالات اجاره داده شده که نتیجه افزایش مالیاتهای دارایی غیر منقول است؛ یا

۶- مالیات شرح داده شده موجود (چه به دلیل تغییر در روش مالیات بندی یا بوجود آمدن مالیات یا هزینه جدید یا دلایل دیگر تعیین شده باشد) در جانشینی جزئی یا کلی یا مالیاتهای قبلی مشمول تعریف مالیاتها یا مالیاتهایی که قبلاً، چه به صورت معمول و چه با تفکر طرفین، در تعریف مالیاتها وجود داشت.

مالیاتها همچنین باید تمام هزینه‌ها یا دستمزدهای تعیین شده به دلیل قوانین محیطی یا دیگر کنترل‌های حکومتی مستقالات اجاره داده شده، و تمام هزینه‌ها و مخارج و دستمزدهای منطقی وکالت پرداخت شده یا بوجود آمده توسط "موجر فرعی"، موارد زیر را شامل شود:

۱- هر اقدامی برای اعتراض به تعیین یا وصول مالیاتها.

۲- مذاکره با مسئولان عمومی درباره مالیاتها.

د) توزیع متناسب مالیاتها: مسئولیت "مستاجر فرعی" برای پرداخت مالیاتها جهت محاسبه بخش کوچکی از مالیات محاسباتی در دوره اجاره‌نامه و آغاز و انقضای آن باید بر پایه سال ۳۶۵ روزه به نسبت تقسیم شود.

ه) کوتاهی در پرداخت مالیات: عدم موفقیت "مستاجر فرعی" در پرداخت سریع هزینه‌های لازم پرداخت تحت این متن به عنوان قصور در پرداخت اجاره‌بها در نظر گرفته می‌شود، و اگر "موجر فرعی" بخواهد عمل ضبط غیر قانونی تحت قصور ذکر شده را تعقیب کند، مسئول مطالبه وجه اجاره‌بهای اضافی قرض و قابل پرداخت توسط "مستاجر فرعی" خواهد بود.

و) دیگر هزینه‌ها: "مستاجر فرعی" باید تمام هزینه‌ها، دستمزدها، مالیاتها و دیگر وجوه قرض "موجر فرعی" به موجر اصلی مستقلات اجاره داده شده را قبل از تاریخ قرض شدن، در یا بعد از تاریخ این اجاره‌نامه فرعی به "موجر فرعی" بپردازد.

ز) هزینه‌های نگهداری فضای مشترک: "مستاجر فرعی" مسئول پرداخت تمام هزینه‌ها، دستمزدها، مخارج، مالیاتها و پرداخت‌ها است که با توجه به اداره، نگهداری و تعمیر فضای مشترک مستقلات اجاره داده شده، تحت اجاره‌نامه اصلی "موجر فرعی" ملزم و مسئول آنهاست. "فضای مشترک" بدون محدودیت، شامل تمام فضاهای اطراف دارایی می‌باشد که مستقلات اجاره داده شده بخشی از آنهاست و برای استفاده عمومی، راحتی و نفع ساکنان دارایی و مشتریان و کارمندان آنها در نظر گرفته شده است و بدون محدودیت شامل فضاهای پارک اتومبیل، پیاده‌روها، فضاهای تزئین شده و دیگر فضاهای مورد استفاده افراد پیاده و اتومبیلها است.

تا جاییکه "موجر فرعی" مبالغ در نظر گرفته شده برای هزینه فضای مشترک را بپردازد، "مستاجر فرعی" باید این هزینه‌ها را در صورت درخواست به "موجر فرعی" بپردازد و تا زمانیکه بازپرداختها توسط "موجر فرعی" دریافت شود، وی مسئول بازپرداختها و/یا غرامات هزینه‌های فضای مشترک خواهد بود.

## ۱۲- نگهداری و تعمیرات

الف) نگهداری توسط "مستاجر فرعی": "مستاجر فرعی" باید با هزینه خود، تمام بخشهای مستقلات اجاره داده شده و تجهیزات وابسته به آن که بدون محدودیت شامل لوله‌کشی، گرمایش، تهویه، تجهیزات روشنایی و الکتریکی، دیوارهای داخلی، سطوح داخلی یا دیوارهای خارجی، طبقات، سقف، پنجره‌ها، دیوارها، ورودی‌ها، تمام شیشه‌ها (شامل قدیمی) و پنجره طاقهای واقع در آن، گردشگاهها، فضاهای پارکینگ و خدماتی مجاور مستقلات اجاره داده شده و "موجر فرعی" مسئول نگهداری یا تعمیر آنها به عنوان مستاجر تحت اجاره اصلی می‌باشد، را در وضعیت خوبی نگه دارد و اگر مستقلات اجاره داده شده به این ترتیب نگهداری نشوند، و این وضعیت [تعداد] ساعت بعد از

اخطار یا انقضا یا اتمام اجاره‌نامه ادامه یابد، "موجر فرعی" می‌تواند موجب شود تا این نگهداری با هزینه مستاجر انجام گیرد و/یا قراردادهای نگهداری برای حفظ را بدست آورده و "مستاجر فرعی" را مسئول آن کند. در صورت لزوم، "موجر فرعی" باید تمام تعمیرات لازم را بر روی مستقالات اجاره داده شده انجام دهد و "مستاجر فرعی" بدین وسیله رضایت خود را برای این اقدام "موجر فرعی" اعلام می‌کند. "موجر فرعی" در صورتیکه فکر می‌کند این تعمیرات به دلیل سوء استفاده یا بی‌توجهی مستاجر به وجود آمده است، می‌تواند "مستاجر فرعی" را مسئول همه تعمیرات قبلی کند. "مستاجر فرعی" نباید بدون رضایت کتبی قبلی "موجر فرعی" مستقالات اجاره داده شده را تغییر داده، اصلاح کند یا چیزی به آن اضافه نماید.

**ب) خسارت، کاهش اجاره‌بها:** "مستاجر فرعی" باید در صورت لزوم، با هزینه خودش، تمام بخشهای مستقالات اجاره داده شده را که توسط "مستاجر فرعی"، کارمندان، نمایندگان، مهمانان، مشتریان یا ملاقات کنندگان او صدمه دیده‌اند، تعمیر کند. طی دوره تعمیرات، نباید کاهش در اجاره‌بها یا دیگر وجوه قابل پرداخت توسط مستاجر یا "موجر فرعی" ایجاد شود.

**ج) تغییرات و حقوق تصرف:** "مستاجر فرعی" نباید بدون دریافت رضایت کتبی "موجر فرعی"، به مستقالات اجاره داده شده یا تجهیزات وابسته به آن چیزی اضافه نماید، آن را تغییر داده یا اصلاح کند. "مستاجر فرعی" باید مستقالات اجاره داده شده را از تمام حقوق تصرف، ادعاها و درخواستهای مواد تجهیز شده، یا اقدامات انجام شده بر مستقالات اجاره داده شده آزاد گرداند. اگر "موجر فرعی" بخواهد برای اعمال تغییرات به "مستاجر فرعی" رضایت بدهد، می‌تواند از او بخواهد در انقضای اجاره‌نامه فرعی یا پایان زودتر آن، تغییرات اعمال شده را حذف کند و مستقالات را به حالتی که در روز اول بودند، باز گرداند. قبل از ایجاد تغییرات، "موجر فرعی" ممکن است از "مستاجر فرعی" بخواهد با هزینه خودش، برای "موجر فرعی" یک حق تصرف و قید تکمیل معادل با یک و نیم برابر هزینه این تغییرات تهیه کند تا "موجر فرعی" را برای مسئولیت حق تصرف و تکمیل کار مطمئن کند. اگر "مستاجر فرعی" تغییراتی را قبل از دریافت رضایت کتبی "موجر فرعی" ایجاد کند، باید با هزینه خودش، تغییرات را حذف کند.

**د) بازرسی توسط "موجر فرعی":** "مستاجر فرعی" باید به "موجر فرعی" یا نمایندگان، جانشینان، تحویل گیرنده‌ها، یا کارمندان او اجازه بدهد، برای بازرسی مستقالات اجاره داده شده جهت تشخیص اینکه آیا "مستاجر فرعی" مطابق با شرایط اجاره فرعی عمل می‌کند و برای انجام اعمال قانونی لازم برای حفظ سود "موجر فرعی" در مستقالات اجاره داده شده تحت این اجاره فرعی یا برای اجرای وظایف "موجر فرعی" تحت این اجاره فرعی، یا برای نشان دادن مستقالات اجاره داده شده به نمایندگان بیمه و طرف سوم یا موارد قانونی دیگر، وارد مستقالات شود.

**ه) برنامه‌ها و مجوزها:** "مستاجر فرعی" باید با هزینه خودش، جزئیات برنامه و مشخصات تغییراتی را که می‌خواهد در یا حوالی مستقالات اجاره داده شده انجام دهد و نیاز به رضایت "موجر فرعی" دارد، در اختیار "موجر فرعی" قرار دهد. رضایت "موجر فرعی" باید مقید به استفاده "مستاجر فرعی" از تمام مجوزهای مورد نیاز برای ایجاد این تغییرات که از آژانسهای دولتی کسب شده‌اند و کپی آنها قبل از آغاز کار به "موجر فرعی" رسیده و مطابق با تمام شرایط مجوزهای ذکر شده با هزینه او، باشد.

و) کار ساختمانی انجام شده توسط "مستاجر فرعی": تمامی کارهای ساختمانی مورد نیاز یا مجاز برای انجام توسط "مستاجر فرعی"، باید توسط یک مقاطعه‌کار و با روشی استاندارد انجام گیرد و به لحاظ کیفیت و طراحی با مستقالات اجاره داده شده مطابقت داشته باشد و نباید به هیچ وجه ارزش مستقالات اجاره داده شده را کاهش دهد. به علاوه، تمامی چنین کارهایی باید مطابق با قوانین، ضوابط و دستورات مسئولان حکومتی و بیمه‌کنندگان مستقالات اجاره داده شده انجام گیرد. "مستاجر فرعی" یا نمایندگان وی باید تمام پروانه‌ها و مجوزهای لازمه را تامین کنند.

ز) **سند تغییرات:** مگر در صورتیکه "موجر فرعی" بخواهد تغییرات انجام شده در مستقالات حذف شود، تغییرات ایجاد شده باید دارای "موجر فرعی" گشته و باقی بماند و در زمان انقضا یا اتمام زودتر دوره این اجاره فرعی، واگذار شود. بدون محدود کردن کلیت موارد قبلی، تمام سیستم گرمایش، روشنایی، الکتریسیته (شامل سیم‌کشی، مجراهای سیم و پنل های اصلی و فرعی)، تهویه، پارتیشن بندی، تزئینات پرده‌ای و نصب فرش که توسط "مستاجر فرعی" انجام شده، بدون توجه به چگونگی اضافه شدن آنها به مستقالات اجاره داده شده، همراه با تمامی تغییراتی که بخشی از مستقالات اجاره داده شده‌اند، باید بخشی از دارایی "مستاجر فرعی" شود و نباید به عنوان اثاثه ثابت قابل تجارت در نظر گرفته شود و باید در هنگام انقضا یا اتمام زود هنگام این اجاره فرعی در مستقالات فرعی قرار گیرند یا تسلیم آن شوند.

ح) **حذف تغییرات:** علاوه بر حق "موجر فرعی" در هنگام اعمال تغییرات برای درخواست از "مستاجر فرعی" مبنی بر حذف تغییرات در هنگام انقضا یا اتمام زود هنگام این اجاره فرعی، موجر می‌تواند با ارسال اخطار به "مستاجر فرعی" حداکثر [تعداد] روز قبل از انقضای دوره، از او بخواهد تغییرات اعمال شده بر مستقالات اجاره داده شده را حذف کند. اگر "موجر فرعی" این کار را نکند، "مستاجر فرعی" باید در هنگام انقضای دوره اجاره‌نامه یا [تعداد] روز پس از اتمام سریع آن، با هزینه خودش، این تغییرات، تعمیرات یا صدمات را حذف کرده، مستقالات اجاره داده شده را به حالت تاریخ آغاز یا هر وضعیت دیگری که "موجر فرعی" به طور منطقی بخواهد، باز گرداند.

### ۱۳- غرامت و بیمه

الف) **شرط نگهداری بدون خسارت:** "مستاجر فرعی" موافقت می‌کند دارایی "موجر فرعی"، و مستقالات اجاره داده شده را از تمام مطالبات، مسئولیتها، فقدان، صدمه یا هزینه‌های بوجود آمده در نتیجه این اجاره فرعی یا سکونت "مستاجر فرعی" در آنجا و استفاده از مستقالات اجاره داده شده (غیر از مواردی که نتیجه بی‌توجهی ناخالص "موجر فرعی")، که بدون محدودیت شامل مطالبه، مسئولیت، فقدان یا صدمه که نتیجه موارد زیر است، مبرا نگه دارد:

۱- عمل انجام شده در مستقالات اجاره داده شده با درخواست "مستاجر فرعی" یا نماینده یا کارمند "مستاجر فرعی".

۲- عدم موفقیت "مستاجر فرعی" در اجرای شرایط این اجاره فرعی یا در تطابق با درخواستهای قانونی یا مسائل در نظر گرفته شده توسط آژانس یا بخشهای دولتی برای استفاده "مستاجر فرعی" از مستقالات اجاره داده شده.

۳- نگهداری بیمه مورد نیاز تحت این متن، "مستاجر فرعی" را از الزامات پرداخت غرامت موجود در این بخش مبرا نمی‌کند.

**ب) بیمه‌نامه مسئولیت:** "مستاجر فرعی" باید طی دوره این اجاره‌نامه فرعی با هزینه خود، وجود قرارداد بیمه ترکیبی مصدومیت جسمی و صدمه دارایی را که توسط یک شرکت بیمه‌ای قابل اطمینان مسئول بیمه [شهر/ استان] صادر شده است، ضمانت کند. این بیمه‌نامه، "مستاجر فرعی" را علیه زیانهایی که در اثر اسکان "مستاجر فرعی" در مستقالات اجاره داده شده بوجود آمده، حداقل به مبلغ [مبلغ] در هر مورد بیمه می‌کند.

**ج) بیمه آتش سوزی و تلفات:** در طی دوره اجاره فرعی، "مستاجر فرعی" باید مستقالات اجاره داده شده و دارایی شخصی را علیه زیان و صدمات آتش سوزی، طوفان، تگرگ، انفجار، وحشیگری و تصادفات و دیگر خطراتی که معمولاً در پوشش اضافی بیمه قرار می‌گیرد و شامل پوشش وقفه در تجارت به مبلغی حداقل برابر با [تعداد] قسمت از ارزش واقعی جانشینی مستقالات اجاره داده شده و دارایی شخصی، لوازم ثابت و دیگر دارایی واقع در مستقالات اجاره داده شده است، بیمه کند.

**د) بیمه غرامت کارگر:** طی دوره این اجاره فرعی، "مستاجر فرعی" باید با تمام قوانین غرامت کارگر که از این تاریخ قابل اجرا است یا از آن پس قانونی شده است، موافقت کند و قرارداد بیمه غرامت کارگر را که تمام کارمندان را به هر روشی در ارتباط با تجارتی که "مستاجر فرعی" هدایت می‌کند و در ارتباط با این اجاره فرعی پوشش می‌دهد، نگه دارد و تمام حق بیمه‌ها، سهام، مالیات‌ها و دیگر هزینه‌های این چنینی را که وابسته به این پوشش بیمه است، بدون دریافت هزینه از "موجر فرعی" بپردازد.

**ه) شکل قرارداد:** قراردادهای بیمه مورد نیاز تحت این اجاره فرعی باید توسط شرکتهای معتبر و مسئول که برای فعالیت در [شهر/ استان] صلاحیت دارند و حداقل برچسب A دارند، صادر شده باشند. کپی های اجرا شده این قراردادهای بیمه باید حداکثر طی [تعداد] روز قبل از آغاز فعالیت تجاری "مستاجر فرعی" در مستقالات اجاره داده شده، تحت این اجاره‌نامه فرعی به "موجر فرعی" و موجر اصلی تحویل شوند و از آن پس کپی های اجرا شده قراردادهای جدید بیمه باید طی [تعداد] روز قبل از انقضای دوره هر قرارداد، به "موجر فرعی" تحویل شود و تمام این قراردادهای بیمه باید بندی داشته باشد که طی آن شرکت بیمه در صورت ابطال، انقضا، یا تغییر در تاریخ یا شرایط قرارداد، باید حداقل [تعداد] روز قبل، خطاری کتبی برای "موجر فرعی" بفرستد. تمام قراردادهای بیمه مورد نیاز تحت این اجاره‌نامه فرعی باید به عنوان پوشش اولیه نوشته شود و موجر اصلی را تحت اجاره‌نامه اصلی و "موجر فرعی" را به عنوان گیرنده زیان و بیمه شده‌های اضافی در لیست ثبت کند. در صورتیکه "موجر فرعی" نتواند بیمه‌نامه‌ای را آنگونه که در این بخش ذکر شده، نگه داشته یا بدست آورد، یا کپی ها یا گواهی‌نامه‌های درخواست شده در اینجا را تهیه کند، "موجر فرعی" می‌تواند، علاوه بر تمام غرامات دیگری که ممکن است داشته باشد، این بیمه‌نامه‌ها و/ یا کپی ها یا گواهیهای

تصدیق شده را بدست آورد و "مستاجر فرعی" باید به سرعت تمام حق بیمه‌ها و دیگر هزینه‌های بوجود آمده در این موارد را به "موجر فرعی" باز پرداخت نماید.

**و) ابطال وکالت:** بدین وسیله "مستاجر فرعی" موافقت می‌کند، در صورت زیان یا صدمه دیدن در اثر خطرات تحت پوشش بیمه، از تمام مطالباتی که ممکن است با توجه به خطر بیمه شده علیه "موجر فرعی" داشته باشد، چشم پوشی کند. بدین وسیله "مستاجر فرعی" تا جاییکه قراردادهای بیمه ای قابل اجرا بدون ابطال پوشش، مجاز بدانند، بدون در نظر گرفتن بی‌توجهی "موجر فرعی"، نماینده، کارمند، مقاطعه‌کاران "موجر فرعی" را از تمام حق پوشش ناشی از خطرات بیمه شده مبرا می‌کند. "مستاجر فرعی" نباید تا جاییکه اظهارنامه بیمه در دسترس وی می باشد. برای نفع "موجر فرعی"، حق وکالتی که ممکن است بیمه‌گران با مزیت پرداخت فقدان تحت پوشش این بیمه علیه "موجر فرعی" را مطالبه‌کنند، باطل کند و خطاری مبنی بر شمول این ابطال در این اجاره‌نامه به موسسه یا موسسات بیمه بفرستد.

#### ۱۴- نشانه‌ها و ادوات بازرگانی

**الف) نصب لوازم ثابت تجاری:** تا زمانیکه "مستاجر فرعی" در انجام شرایط، تعهدات و دوره این اجاره فرعی قصور نداشته باشد، حق دارد هر زمانی یا هر از گاهی طی دوره این اجاره فرعی و تمدید یا نوسازی دوره آن، با هزینه خود لوازم (که در اینجا لوازم ثابت تجاری نامیده می‌شود) مورد استفاده در تجارت یا مبادله را که لازم و منطقی می‌داند در یا به مستقلات اجاره داده شده نصب کرده، اضافه کند.

**ب) نشانه‌ها:** با توجه به نیازهایی که اکنون یا از این پس توسط آژانس تنظیمی بخش، شهرستان یا شهر دارای حوزه قضایی، قانونی شده‌اند و با توجه به رضایت کتبی "مستاجر فرعی"، وی ممکن است با هزینه خود، یک نشانه مشخص کننده مستقلات اجاره داده شده در مستقلات اجاره داده شده قرار دهد. "مستاجر فرعی" باید با هزینه خودش، نشانه ذکر شده را حفظ کند.

**ج) حذف نشانه‌ها و ادوات بازرگانی:** علاوه بر حق "موجر فرعی"، در هنگام نصب علائم، در درخواست از "مستاجر فرعی" مبنی بر حذف این علائم در هنگام انقضا یا اتمام زودتر اجاره‌نامه فرعی، "موجر فرعی" می‌تواند با فرستادن یک اخطار حداقل [تعداد] روز قبل از انقضای دوره یا طی [تعداد] روز پس از اتمام زودتر از موقع مقرر به "مستاجر فرعی"، از او بخواهد نشانه‌ها و ادوات بازرگانی تحت مالکیتش را حذف کند. در صورت درخواست "موجر فرعی"، "مستاجر فرعی" باید با هزینه خود، در زمان انقضا یا طی [تعداد] روز پس از اتمام زودتر آن، این نشانه یا ادوات بازرگانی را حذف کند و صدمات وارده در اثر آنها را تعمیر کند و مستقلات اجاره داده شده را به حالت تاریخ آغاز یا هر حالتی که "موجر فرعی" بخواهد، درآورد.

#### ۱۵- محکومیت و تخریب

**الف) محکومیت کلی:** در صورتیکه طی دوره این اجاره‌نامه فرعی یا نوسازی یا تمدید آن، سند و مالکیت مستقلات اجاره داده شده توسط مقام دولتی، آژانس یا نهادی عمومی یا شبه عمومی دریافت شود، این اجاره‌نامه از تاریخی که مالکیت فیزیکی واقعی مستقلات اجاره داده شده توسط آژانس یا نهاد استفاده کننده قدرت عمومی گرفته خواهد شد، فسخ خواهد شد. و طرفین از آن پس، از اتمام الزامات تحت این اجاره‌نامه فرعی مبرا خواهند شد.

**ب) گزینه اتمام برای محکومیت بخشی:** در صورتیکه طی دوره این اجاره‌نامه فرعی، یا نوسازی یا تمدید آن، سند و مالکیت بیش از [تعداد] % از فضای طبقه مستقلات اجاره داده شده، و/ یا بیش از [تعداد] % از فضای پارکینگ مستقلات اجاره داده شده توسط مقام قانونی، آژانس یا نهاد عمومی یا شبه عمومی گرفته شود، "موجر فرعی" می‌تواند این اجاره‌نامه فرعی را فسخ نماید

**ج) محکومیت بخشی بدون اتمام:** اگر موجر و یا "مستاجر فرعی" نتواند از گزینه فسخ توضیح داده شده در این متن استفاده کنند، یا آن بخش از مستقلات اجاره داده شده که تحت قدرت عمومی گرفته شده‌اند، برای نتیجه دادن این گزینه نا کافی باشد:

۱- این اجاره‌نامه فرعی باید با توجه به بخش مستقلات اجاره داده شده که توسط عموم گرفته شده، از روزی که (در اینجا تاریخ دریافت نامیده می‌شود) مالکیت فیزیکی واقعی آن بخش از مستقلات اجاره داده شده توسط آژانس یا نهاد استفاده کننده از قدرت عمومی گرفته شده، تمام شود.

۲- حداقل اجاره‌بهای پایه قابل پرداخت توسط "مستاجر فرعی" به "موجر فرعی"، باید بعد از تاریخ دریافت، با توجه به شرایط این اجاره‌نامه فرعی، به اندازه نسبت حداقل اجاره‌بهای پایه تعیین شده در این اجاره‌نامه فرعی، کاهش یابد. از تاریخ این اجاره‌نامه فرعی، مساحت فضای واقعی مستقلات اجاره داده شده گرفته شده تحت قدرت عمومی، کل مساحت فضای مستقلات اجاره داده شده را شامل می‌شود.

۳- مگر در موردیکه موجر اصلی تحت اجاره‌نامه اصلی مجبور باشد، "مستاجر فرعی" باید با هزینه خودش، ساختمان باقیمانده در بخش مستقلات اجاره داده شده را که با توجه به برنامه‌های توافق شده بین طرفین، توسط عموم به یک نهاد کارآمد معماری تحویل نشده است، بلافاصله بعد، یا در صورتیکه انجام آن ممکن باشد قبل از تاریخ دریافت، بازسازی کند.

**د) رای محکومیت:** در صورتیکه طی دوره این اجاره‌نامه فرعی یا نوسازی یا تمدید آن، سند و مالکیت تمام یا بخشی از مستقلات اجاره داده شده تحت قدرت عموم توسط آژانس یا نهادی عمومی یا شبه عمومی گرفته شود، صدمات یا جبران‌هایی که برای گرفتن مقرر شده است، باید به "موجر فرعی" تعلق یابد و تنها متعلق به وی می‌باشد.

ه) تخریب: در صورتیکه مستقلات اجاره داده شده تخریب شده و صدمه ببیند و کل هزینه‌های تعمیر و بازسازی مستقلات اجاره داده شده از مبلغ [مبلغ] بیشتر شود، "موجر فرعی"، با اختیار خود ممکن است:

۱- این اجاره‌نامه فرعی را از طریق بازسازی، تعمیر و ترمیم مستقلات اجاره داده شده با هزینه خودش یا از طریق پوشش بیمه ادامه دهد؛ یا

۲- این اجاره‌نامه فرعی را از طریق فرستادن اخطار کتبی اتمام به "مستاجر فرعی"، حداکثر تا [تعداد] روز پس از این صدمات، فسخ کند. در این صورت اجاره‌نامه فرعی باید در تاریخ وقوع صدمات تمام شده در نظر گرفته شود.

۳- در صورتیکه مستقلات اجاره داده شده صدمه دیده یا تخریب شوند و "مستاجر فرعی" نتواند [تعداد] روز متوالی به فعالیت خود ادامه دهد، می‌تواند با اختیار خود، این اجاره‌نامه فرعی را از طریق ارسال اخطار کتبی اتمام به "موجر فرعی" حداکثر [تعداد] روز پس از این صدمات، به اتمام برساند، که در این صورت این اجاره‌نامه فرعی در تاریخ این وقوع صدمات تمام شده در نظر گرفته خواهد شد. به هر حال این حق اتمام، مگر در صورتیکه "موجر فرعی" چنین حق اتمامی را تحت اجاره‌نامه اصلی داشته باشد، قابل اجرا نخواهد بود.

۴- در صورتیکه "موجر فرعی" یا اصلی تحت اجاره‌نامه فرعی، بخواهند مستقلات اجاره داده شده را تعمیر و ترمیم کنند و به حالت قبل از تخریب کلی یا جزئی برگردانند:

الف: "مستاجر فرعی" مسئول هیچ یک از صدمات با آسیبهایی که در اثر انجام تعمیرات یا ترمیمات بوجود آمده، نخواهد بود.

ب: "موجر فرعی" و اصلی، در صورت لزوم برای انجام کامل و سریع تعمیرات و ترمیمات، حق ورود و دسترسی به مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن را دارند.

و) **صدمه توسط "مستاجر فرعی":** "مستاجر فرعی" مسئول تمام صدمات و آسیبهای وارده به مستقلات است و باید تمام هزینه‌ها را که شامل و نه محدود به هزینه‌های وکالت ناشی از آسیب بوجود آمده در اثر بی‌توجهی یا سوء هدایت "مستاجر فرعی" یا کارمندان، نمایندگان، مقاطعه‌کاران وی است، به "موجر فرعی" پرداخت نماید.

#### ۱۶- اجاره فرعی دادن، واگذاری، قصور و اتمام

الف) **اجاره فرعی دادن و واگذاری:** "مستاجر فرعی" نباید این اجاره‌نامه فرعی یا سود آن را چه ارادی و چه غیر ارادی یا به اراده قانون بفروشد، واگذار کند، گرو بگذارد، یا انتقال بدهد، و نباید مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن یا حق یا امتیاز آن را به هر دلیل اجاره فرعی بدهد، یا اجازه اشغال آن

را توسط فرد یا افرادی بدهد، یا یک سود ضمانت در سود "مستاجر فرعی" در مستقلات اجاره داده شده با این اجاره‌نامه فرعی یا لوازم واقع در آن را بدون رضایت کتبی قبلی "موجر فرعی" بدهد. برای هدف این بخش، هر نوع تجزیه، امتزاج، تحکیم یا تغییرات مالکیت سرمایه "مستاجر فرعی" که [تعداد] درصد یا بیشتر موجودی اصلی "مستاجر فرعی" را شامل شود، باید به عنوان واگذاری این اجاره‌نامه فرعی در نظر گرفته شود. "مستاجر فرعی" نباید این اجاره‌نامه فرعی را رهن داده، گرو بگذارد یا متوقف کند. رضایت "موجر فرعی" به واگذاری، اجاره فرعی، اشغال یا استفاده توسط فرد دیگری، "مستاجر فرعی" را از الزامات این اجاره‌نامه فرعی مبرا نمی‌کند و به عنوان رضایت برای واگذاری، اجاره فرعی، اشغال یا استفاده بعدی نمی‌باشد. هر نوع واگذاری، گرو گذاری، اجاره فرعی، اشغال یا استفاده بدون رضایت کتبی "موجر فرعی"، باطل است و با اختیار "موجر فرعی"، این اجاره‌نامه فرعی فسخ خواهد شد.

در صورتیکه این اجاره‌نامه فرعی واگذار شود یا مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن توسط فرد یا افرادی غیر از "مستاجر فرعی" اشغال شود یا اجاره فرعی داده شود، "موجر فرعی" می‌تواند اجاره‌بها را از تحویل گیرنده، "مستاجر فرعی" یا ساکن وصول کند، اما هیچ یک از این واگذاری، اجاره فرعی، اشغال یا وصول اجاره‌بها نباید نه به عنوان رضایت برای این موارد یا به عنوان چشم پوشی از شرایط این اجاره‌نامه فرعی و نه به عنوان پذیرش تحویل گیرنده، "مستاجر فرعی" یا ساکن به عنوان یک مستاجر یا به عنوان مبرا شدن "مستاجر فرعی" از اجرای کل تمام دوره‌ها، شرایط و الزامات این اجاره‌نامه فرعی در نظر گرفته شود.

در صورتیکه "مستاجر فرعی" بخواهد این اجاره‌نامه فرعی را واگذار کند یا اجازه بدهد و یا از مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن استفاده شود، باید یک اخطار کتبی [تعداد] روزه که شامل نام تحویل گیرنده یا "مستاجر فرعی" در نظر گرفته شده، کاربرد در نظر گرفته شده برای مستقلات، پیشینه آن، اطلاعات مالی و اعتباری مورد نیاز "موجر فرعی" برای تعیین تجربه تجاری، استحکام مالی و ارزش اعتباری تحویل گیرنده یا "مستاجر فرعی" مورد نظر، و اطلاعات اضافی مورد درخواست "موجر فرعی" را ذکر کند. "مستاجر فرعی" همچنین باید دستمزد اجرایی به مبلغ [مبلغ] را برای بازپرداخت هزینه‌های بازبینی، تجزیه و اقدامات انجام شده در مورد درخواست رضایت واگذاری یا اجاره دادن فرعی به "موجر فرعی" بپردازد.

علاوه بر حق "موجر فرعی" در رضایت دادن به واگذاری در نظر گرفته شده، او حق دارد، با ارسال اخطار کتبی به "مستاجر فرعی" طی [تعداد] روز پس از اینکه قصد خود را برای واگذاری این اجاره فرعی اعلام کرده بود، این اجاره فرعی را با توجه به تمام مستقلات اجاره داده شده، در تاریخ مشخص شده در اخطار فرستاده شده به "مستاجر فرعی"، حداقل [تعداد] روز و حداکثر [تعداد] روز پس از تاریخ اخطار ذکر شده، تمام کند و مستقلات اجاره داده شده را برای استفاده خودش باز پس گیرد. اگر "موجر فرعی" از این حق استفاده کند، "مستاجر فرعی" حق دارد با دادن اخطار به "موجر فرعی" طی [تعداد] روز پس از دریافت اخطار او، از واگذاری در نظر گرفته شده صرف‌نظر کند. در این صورت، استفاده از اختیار "موجر فرعی" سلب خواهد شد، مگر در مورد پرداخت وجوه هزینه شده برای بخش (ج). اگر "موجر فرعی" نخواهد از گزینه اتمام این اجاره‌نامه استفاده کند و به واگذاری یا اجاره فرعی رضایت بدهد، تحویل گیرنده یا "مستاجر فرعی" نامبرده باید تمام اجاره‌بها و دیگر موارد

قابل پرداخت، علاوه بر مبلغ اجاره‌بها یا دیگر موارد قابل پرداخت توسط "مستاجر فرعی" به "موجر فرعی" (چه به عنوان اجاره‌بها در نظر گرفته شده باشد و چه نه) را مستقیماً به "موجر فرعی" بپردازد و باید الزامات "مستاجر فرعی" را به عهده بگیرد.

به عنوان یکی از شرایط رضایت "موجر فرعی" برای واگذاری یا اجاره فرعی، "موجر فرعی" باید مسئول دریافت موارد زیر باشد: ۱- در صورت اجاره فرعی، علاوه بر مبلغ قابل پرداخت توسط "مستاجر فرعی" به "موجر فرعی" و با توجه به شرایط این اجاره‌نامه فرعی، [تعداد] درصد از کل اجاره‌بهای قابل پرداخت توسط "مستاجر فرعی" (تعیین و پرداخت شده) به "موجر فرعی" و ۲- در صورت واگذاری، [تعداد] درصد از کل وجه التزام (چه مستقیم و چه غیر مستقیم) در ارتباط با این واگذاری که از طرف تحویل‌گیرنده به "مستاجر فرعی" داده شده است. برای اهداف این پاراگراف، اصطلاح اجاره‌بها، کل وجه التزام پرداخت یا داده شده (چه مستقیم و چه غیر مستقیم) برای استفاده از مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن را در بر می‌گیرد، و اصطلاح "وجه التزام"، پول، خدمات، دارایی، یا دیگر موارد با ارزش مانند پرداخت هزینه‌ها، ابطال بدهی، تخفیف و موارد مشابه را شامل می‌شود. دیگر اجاره‌بها یا وجه التزام انتقالی به "موجر فرعی" باید به سرعت هنگام دریافت توسط "مستاجر فرعی" و به صورت نقد، بدون توجه به نوع دریافتی "مستاجر فرعی" به "موجر فرعی" پرداخت شود و در صورتیکه اجاره‌بها یا دیگر وجوه التزام دریافت شده توسط "مستاجر فرعی" نقد نباشد، "مستاجر فرعی" باید ارزش تقریبی بخش "موجر فرعی" از این وجه التزام را به صورت نقد به "موجر فرعی" بپردازد.

**ب) موقعیت قصور:** عدم موفقیت "مستاجر فرعی" در پرداخت به موقع اجاره‌بها، مالیاتها یا دیگر هزینه‌های لازم‌الپرداخت طبق شرایط این اجاره‌نامه فرعی، نقض مادی این اجاره فرعی شمرده می‌شود و در صورتیکه طی [تعداد] روز از تاریخ این اجاره‌بها، مالیاتها، یا هزینه‌های قابل پرداخت، توسط "مستاجر فرعی" پرداخت نشود، موقعیت قصور محسوب می‌شود. موقعیتهای قصور این اجاره‌نامه فرعی بدون محدودیت موارد توضیح داده شده را شامل می‌شود، که هر یک از آنها در صورتیکه طی [تعداد] روز پس از وقوع به طور کامل اصلاح نشود، قصور مادی در نظر گرفته می‌شود. این موقعیتهای شامل موارد زیر است:

۱- عدم موفقیت "مستاجر فرعی" در اجرا یا ملاحظه شرایط، تعهدات یا توافقات این اجاره‌نامه فرعی.

۲- نقض این اجاره‌نامه فرعی از طرف "مستاجر فرعی" و ترک مستقلات اجاره داده شده قبل از انقضای دوره آن.

۳- نادرست بودن هر یک از تعهدات و توافقات ایجاد شده توسط "مستاجر فرعی" در ارتباط با این اجاره فرعی، ما بین موجر و "مستاجر فرعی".

۴- اقدام "مستاجر فرعی" تحت لایحه ورشکستگی که اکنون موجود است یا ورشکسته محسوب شدن او تحت لایحه مرتبط با موضوع عجز از پرداخت دیون، یا اتمام قرضهای او، یا اجرای یک برنامه تسویه یا ترکیب توسط وی.

۵- اقدام علیه "مستاجر فرعی" تحت قوانین ورشکستگی غیر داوطلبانه.

۶- عدم توانایی در پرداخت دیون یا ورشکسته اعلام شدن "مستاجر فرعی" در یک دادگاه قضایی دارای صلاحیت، یا انتصاب یک دریافت کننده یا امانت دار دارایی "مستاجر فرعی"، یا ایجاد یک واگذاری به نفع مقاطعه کاران از طرف "مستاجر فرعی".

۷- صدور یک سند الحاقی توسط دادگاهی واقع در حوزه قضایی صلاحیت دار که به عنوان مالیات برای این اجاره نامه در نظر گرفته شود، یا

۸- هر موقعیتی که تحت اجاره نامه اصلی، موقعیت قصور باشد یا با گذر زمان یا دادن اخطار یا هر دوی این موارد موقعیت قصور تلقی شود.

**ج) غرامات "موجر فرعی" برای قصور "مستاجر فرعی":** در صورت وجود آمدن هر یک از موقعیتهای قصور توضیح داده شده در بخش ۲/۱۰، "موجر فرعی" ممکن است با انتخاب خود و بدون درخواست یا اخطار، علاوه بر غرامت یا حقی که به این وسیله یا از طرف قانون به او داده شده است، یکی از موارد زیر را صورت دهد:

۱- "موجر فرعی" می تواند حق مالکیت "مستاجر فرعی" در خصوص مستقلات اجاره داده شده را با دادن اخطار کتبی به وی به اتمام برساند. در صورتیکه "موجر فرعی" اخطار کتبی بدهد، در تاریخ مشخص شده در اخطار، این اجاره نامه فرعی و حق مالکیت "مستاجر فرعی" به پایان می رسد. هیچ اقدام دیگری غیر از دادن اخطار کتبی، این اجاره نامه فرعی را به پایان نمی رساند. نگهداری، تلاش برای اجاره مجدد مستقلات، یا انتصاب یک دریافت کننده با ابتکار "موجر فرعی" برای حفظ سود خود، موجب اتمام حق مالکیت "مستاجر فرعی" نخواهد شد. در هنگام اتمام، وی تحت این اجاره نامه فرعی حق دارد، موارد زیر را از "مستاجر فرعی" وصول کند:

الف: دریافت اجاره بهای پرداخت نشده و دیگر هزینه هایی که در زمان اتمام این اجاره نامه فرعی قرض به "موجر فرعی" می باشد.

ب: بها در زمان اعطای مبلغی که توسط آن (الف) اجاره بهای پرداخت نشده و دیگر هزینه هایی که بعد از زمان اتمام این اجاره نامه فرعی به "موجر فرعی" قرض خواهند شد یا توسط او بدست خواهند آمد تا زمان اعطای افزایش یابند، (ب) مبلغ زیان اجاره ای که "مستاجر فرعی" تأیید می کند منطقاً قابل لغو باشد.

ج: بها در زمان اعطای مبلغی که توسط آن (الف) اجاره‌بهای پرداخت نشده و دیگر هزینه‌های لازم برای موازنه دوره بعد، افزایش می‌یابد، (ب) مبلغ خسارت اجاره‌ای که "مستاجر فرعی" تأیید می‌کند، قابل لغو است؛ و

د: هر مبلغی که در اثر عدم موفقیت "مستاجر فرعی" در اجرای الزامات این اجاره‌نامه فرعی برای جبران ضرر وارده به موجر لازم و بدون محدودیت شامل موارد زیر است: هزینه‌های بوجود آمده توسط "موجر فرعی" در بازپس‌گیری مالکیت مستقلات اجاره داده شده، نگهداری یا حفظ مستقلات اجاره داده شده بعد از این قصور، آماده کردن مستقلات اجاره داده شده برای اجاره مجدد به یک مستاجر جدید، یا تعمیرات و تغییرات انجام شده در مستقلات برای اجاره مجدد و هزینه وکالت منطقی حق‌الزحمه‌های اجاره دادن، هزینه‌های معماری و دیگر هزینه‌های بوجود آمده توسط "موجر فرعی" برای اجاره مجدد مستقلات اجاره داده شده یا برای سازگار کردن آنها با دیگر موارد استفاده پرسود. "مستاجر فرعی" همچنین باید "موجر فرعی" را از تمام مطالبات، درخواستها، مسئولیتها و هزینه‌هایی که (که بدون محدودیت شامل هزینه‌های منطقی وکالت است) قبل از اتمام این اجاره‌نامه فرعی یا در نتیجه استفاده یا اشغال مستقلات اجاره داده شده توسط "مستاجر فرعی" بوجود آمده است، مبرا گرداند.

۲- "موجر فرعی" ممکن است با هر روش قانونی، بدون اتمام این اجاره‌نامه فرعی، مستقلات اجاره داده شده را مجدداً اجاره بدهد یا مالکیت آن را بگیرد یا در غیر این صورت، "مستاجر فرعی" را از الزامات آن مبرا کند. بدین وسیله "موجر فرعی" مسئول است اما مجبور نیست ( مگر در جاییکه الزام قانونی باشد) مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن را مجدداً اجاره بدهد، خود یا وابستگانش از مستقلات استفاده کنند، هزینه‌های منطقی لازم برای اجاره مجدد مستقلات اجاره داده شده را متحمل شود، و مستقلات اجاره داده شده را به مدت، با شرایط و اجاره‌بهایی که ممکن است خودش تعیین کند، مجدداً اجاره دهد. تا زمانیکه مستقلات اجاره داده شده توسط "موجر فرعی"، اجاره مجدد داده شده باشند، "مستاجر فرعی" ملزم به پرداخت تمام هزینه‌های تعیین شده در اینجا می‌باشد. اگر "موجر فرعی" مستقلات را مجدداً اجاره بدهد، اجاره مجدد "مستاجر فرعی" را از الزامات مبرا نمی‌کند، مگر اینکه "موجر فرعی" اجاره‌بها یا دیگر موارد وصول شده در نتیجه اجاره مجدد را به عنوان جبران غرامت عدم اجرای الزامات به "مستاجر فرعی" بپذیرد. این پرداختهای "مستاجر فرعی" باید در زمانهایی که در این اجاره‌نامه فرعی مشخص شده است، انجام گیرد و نیاز نیست "موجر فرعی" برای بازپس‌گیری آنها به صورت قانونی یا با هر روش دیگری، تا اتمام این اجاره‌نامه فرعی صبر کند. ممکن است "موجر فرعی" هر اجاره‌نامه فرعی‌ای را با نام خود اجرا کند، و مستاجر برای رسیدگی کردن به کاربرد اجاره‌بها یا دیگر مبالغ توسط "موجر فرعی" اجباری ندارد و "مستاجر فرعی" حقی در وصول این اجاره‌بها یا موارد دیگر ندارد. ورود یا هر اقدام دیگری از طرف "موجر فرعی" به معنی پذیرش واگذاری مستقلات اجاره داده شده یا سود "مستاجر فرعی" از طرف "موجر فرعی"، یا اتمام این اجاره‌نامه فرعی یا رهایی "مستاجر فرعی" از الزامات اجاره‌نامه نیست، مگر اینکه "موجر فرعی" اعلامیه‌ای کتبی مبنی بر موافقت با یکی از موارد بالا به "مستاجر فرعی" داده باشد.

۳- حتی در صورتیکه "مستاجر فرعی" این اجاره‌نامه فرعی را نقض کرده یا مستقلات اجاره داده شده را خالی یا ترک کند، این اجاره‌نامه باید تا زمانیکه "موجر فرعی" حق مالکیت "مستاجر فرعی" را تمام نکند، ادامه یابد و "موجر فرعی" ممکن است تمام حقوق و غرامات این اجاره‌نامه، شامل حق تسویه اجاره‌بها و دیگر هزینه‌های قرض شده را اجرا کند.

۴- در صورتیکه پس از تخلیه مستقلات اجاره داده شده، چیزی از دارایی شخصی "مستاجر فرعی" در آن باقیمانده باشد، باید طبق روشهای مورد نظر که در مورد وضع دارایی شخصی باقیمانده "مستاجر فرعی" در مستقلات اجاره داده شده بعد از تخلیه تعیین شده، عمل شود.

۵- ممکن است "موجر فرعی" از حقوق در نظر گرفته شده برای موجر اصلی ( که هر کدام در اینجا ثبت شده‌اند)، و دیگر حقوق قانونی در دسترس برای صاحبخانه علیه مستاجر مقصر، استفاده نماید.

۶- "موجر فرعی" نباید برای نظارت یا اجرای شرایط، تعهدات یا توافقات این اجاره‌نامه فرعی که پس از تاریخ قصور توسط "مستاجر فرعی" به اجاره‌نامه افزوده می‌شوند، الزامی داشته باشد.

۷- هر اقدام قانونی از طرف "موجر فرعی" برای اجرای الزامات "مستاجر فرعی" یا با توجه به غرامات باید به موقع بایگانی شده باشد، در صورتیکه قبل از [تعداد] سال پس از انقضای دوره این اجاره‌نامه یا قبل از [تعداد] سال پس از وقوع دلیل اقدامات که بعداً منقضی خواهد شد، آغاز شده باشد.

۸- در صورت هر اقدامی از طرف "موجر فرعی" علیه "مستاجر فرعی" برای نگهداری غیر قانونی به دلیل قصور، اجاره‌بهای منطقی مستقلات اجاره داده شده برای دوره نگهداری غیر قانونی، باید به عنوان مبلغ اجاره و هزینه‌های اضافی اجاره‌نامه فرعی برای این دوره در نظر گرفته شود.

۹- بدین وسیله "مستاجر فرعی" تصدیق می‌کند اگر "موجر فرعی" به دلیل قصوری از طرف "مستاجر فرعی"، او را از مستقلات بیرون کرده یا مالکیت مستقلات را از او بگیرد، وی از حق بازخرید یا رهایی از زیان تحت قوانین کنونی یا آینده چشم‌پوشی میکند.

۱۰- تاخیر یا غفلت "موجر فرعی" در استفاده از حقوقش، به معنی گذشتن از آن حقوق یا قصور "مستاجر فرعی" نخواهد بود.

**د) دریافت کننده:** در صورت بوجود آمدن هر یک از موقعیتهای قصور که در بند ۱۶ توضیح داده شده است یا در صورت اقدامی از طرف "موجر فرعی" علیه "مستاجر فرعی" برای گرفتن مالکیت مستقلات و/ یا برای وصول حداقل اجاره‌بهای پایه یا دیگر هزینه‌های قرض، ممکن است با درخواست "موجر فرعی" برای وصول این اجاره‌بهاها و سودها برای هدایت کار "مستاجر فرعی" که بعد در مستقلات ادامه خواهد یافت و دریافت مالکیت دارایی متعلق به "مستاجر فرعی" که بدون پرداخت غرامت به او برای هدایت کار در مستقلات مورد استفاده قرار گرفته، وی به عنوان یک دریافت کننده انتخاب

شود. نه کاربرد و نه انتخاب چنین دریافت کننده‌ای به معنی تصمیم "موجر فرعی" برای پایان این اجاره‌نامه فرعی نیست، مگر اینکه اخطار کتبی مبنی بر این تصمیم توسط "موجر فرعی" به "مستاجر فرعی" داده شود.

**ه) هزینه وکالت:** اگر در اثر نقض یا قصور در اجرای هر یک از شرایط این اجاره‌نامه فرعی، "موجر فرعی"، برای ضمانت اجرای شرایط یا جبران خسارات از خدمات وکالت استفاده کند یا این اجاره‌نامه فرعی را تمام کند یا "مستاجر فرعی" را اخراج کند، "مستاجر فرعی" باید در صورت درخواست "موجر فرعی"، تمام هزینه‌های وکالت خرج شده توسط وی را که بدون محدودیت شامل هزینه‌های ارزیابی و شاهد می باشد، به وی باز پرداخت نماید. در صورتیکه "مستاجر فرعی" در اقدام قانونی موجر علیه وی، طرف غالب باشد، مسئول جبران هزینه‌های وکالتی است که دادگاه تعیین نماید. "مستاجر فرعی" باید تمام هزینه‌های ایجاد شده توسط "موجر فرعی" در ارتباط با اصلاحات اجاره‌نامه فرعی پیشنهاد شده از طرف "مستاجر فرعی"، واگذاری این اجاره‌نامه فرعی پیشنهاد شده توسط "مستاجر فرعی" یا اجاره مستقلات پیشنهاد شده توسط "مستاجر فرعی" را به "موجر فرعی" بپردازد.

**و) غرامات یکجا؛ بدون چشم‌پوشی:** غرامات مشخص شده که ممکن است "موجر فرعی" از آن استفاده نماید، به صورت یکجا می باشد و منحصر از دیگر غرامات یا وسایل جبران که "موجر فرعی" در صورت قصور، مسئول آن است یا نقض هر یک از قصورات توسط "مستاجر فرعی" نمی‌باشند. در صورتیکه به هر دلیلی "موجر فرعی" نتواند از شرایط این اجاره‌نامه فرعی برای اتمام یا اصلاح استفاده کند، این عدم موفقیت "موجر فرعی" به عنوان چشم‌پوشی از قصور، شرایط، تعهدات یا توافقات این اجاره‌نامه فرعی نیست. چشم‌پوشی "موجر فرعی" از نقض هر یک از شرایط یا تعهدات به معنی چشم‌پوشی از نقضهای بعدی نیست. هیچ یک از شرایط، توافقات یا تعهدات، مگر با رضایت کتبی "موجر فرعی" قابل چشم‌پوشی نیستند. پذیرش متوالی اجاره‌بهای فرعی توسط "موجر فرعی"، بدون توجه به دانش "موجر فرعی" برای نقضهای قبلی در زمان پذیرش این اجاره‌بها، به معنی چشم‌پوشی از نقض قبلی شرایط، توافقات، یا تعهدات این اجاره‌نامه فرعی نیست.

#### ۱۷- عدم امکان انکار پس از اقرار

"مستاجر فرعی" موافقت می‌کند در هر زمانی با دریافت درخواست کتبی از موجر طی [تعداد] روز پس از درخواست، یک اظهارنامه کتبی برای تصدیق بی‌تغییر و کامل بودن اجاره‌نامه فرعی (یا در صورت وجود تغییر، بیان کننده آن تغییر)، تاریخ آغاز و پایان، حداقل اجاره‌بهای پایه، دیگر هزینه‌های قابل پرداخت و دیگر موارد درخواست شده از طرف "موجر فرعی"، برای "موجر فرعی" بفرستد. موافقت می‌گردد که یک مرتبه، ذینفع، یا گیرنده ضمانت یا سود، یا تحویل گیرنده و هر خریدار مستقلات اجاره داده شده، می‌تواند تحت رهن و سند اعتبار پوشش دهنده سود اجاره‌داری در مستقلات اجاره داده شده، از این اظهارنامه به عنوان ضمانت استفاده کند.

#### ۱۸- قوه قاهره - تاخیرات غیر قابل اجتناب

در صورتیکه هر اقدام لازم تحت این اجاره‌نامه فرعی توسط "موجر فرعی" یا "مستاجر فرعی" به دلایل حوادث طبیعی، جنگ، آتش سوزی، سیل، یا دیگر خطرات، عدم توانایی در تضمین مواد، قوانین حکومتی محدود کننده، شرایط آب و هوایی نامناسب، یا دیگر دلایل غیر از عدم توانایی مالی به تاخیر بیافتد یا انجام نشود، زمان قرارداد به مدتی برابر دوره تاخیر تمدید خواهد شد، و عدم اجرای اقدام طی دوره تاخیر بخشیده خواهد شد. هیچ یک از موارد موجود در این بخش، پرداخت سریع اجاره‌بها یا دیگر وجوه قرض این اجاره‌نامه فرعی توسط "مستاجر فرعی" یا اجرای اقداماتی را که تنها به دلیل موقعیت مالی طرف مورد نظر برای انجام آن سخت شمرده می‌شود، لغو نخواهد کرد.

## ۱۹- اخطارها

مگر در مواردی که قانون روش دیگری را مطرح کند، تمام اخطارها یا دیگر ارتباطات مورد نیاز و مجاز این اجاره‌نامه فرعی باید به صورت کتبی بوده و تحویل آنها به طرف مورد نظر، موجر یا "مستاجر فرعی" یا کارمند آن به صورت شخصی یا [تعداد] ساعت بعد از قرار دادن در پست پیشتاز یا سفارشی و با پست پیش پرداخت شده یا از طریق رونوشت به آدرس طرفین که در پایین ذکر شده، فرستاده شود.

## ۲۰- اصلاحات

ترمیم، تغییر، یا اصلاح این اجاره‌نامه فرعی معتبر نیست، مگر اینکه در سند اجرا شده توسط طرفین که بیان کننده هدف طرفین برای ترمیم، تغییر، یا اصلاح این اجاره‌نامه فرعی است، ذکر شود.

## ۲۱- وفق دادن و رضایت

هیچ یک از پرداختهای "مستاجر فرعی" یا دریافتهای "موجر فرعی" که کمتر از اجاره‌بهای ماهانه است، غیر از اجاره‌بهای در نظر گرفته شده می‌باشد، و هیچ امضا یا توضیح چک یا نامه همراه چک یا پرداخت نباید به عنوان اجاره‌بها، وفق و رضایت در نظر گرفته شود و "موجر فرعی" می‌تواند آن چک یا پرداخت را بدون تعصب، در مورد حق تسویه تراز اجاره‌بهای "موجر فرعی" یا متعاقب دیگر غرامت در نظر گرفته شده توسط قانون در این اجاره‌نامه فرعی بپذیرد.

## ۲۲- عدم وجود آژانس

هیچ یک از موارد موجود در این اجاره‌نامه نباید توسط طرفین یا طرف سوم به عنوان رابطه فرد اصلی و نماینده، همکاری، یا اجتماع بین موجر و "مستاجر فرعی" در نظر گرفته شود.

## ۲۳- حق الزحمه واسطه

"مستاجر فرعی" تصدیق می‌کند که هیچ یک از افرادش در ارتباط با معامله این اجاره‌نامه، از خدمات واسطه‌دارایی غیر منقول، یا دیگر افراد یا نهادها، استفاده نکرده‌اند و بنابراین در صورتیکه "مستاجر فرعی" این بیان را نقض کند، باید تمام مطالبات حق‌الزحمه واسطه یا هزینه‌های مرتبط با معامله را به "موجر فرعی" بپردازد و "موجر فرعی" را از تمام مسئولیتهای ناشی از این مطالبات، که بدون محدودیت شامل هزینه‌های وکالت در این ارتباط است، مبرا گرداند.

#### ۲۴- توافقنامه

این سند تنها توافقنامه ما بین موجر و "مستاجر فرعی" در مورد مستقلات اجاره داده شده یا اجاره دادن مستقلات به "مستاجر فرعی" می‌باشد. "موجر فرعی" هیچ تعهدی چه اظهار شده یا ضمناً حذف شده، غیر از موارد ذکر شده در این اجاره‌نامه فرعی، نسبت به "مستاجر فرعی" ندارد.

#### ۲۵- قابلیت جداسازی و قانون حاکمه

این اجاره‌نامه تحت قوانین [شهر/ استان] کنترل می‌شود. هر زمانی که ممکن باشد، هر یک از شرایط این اجاره‌نامه فرعی باید با روشی معتبر تحت قانون قابل اجرا تفسیر شود، اما اگر هر یک از شرایط این اجاره‌نامه فرعی تحت قانون قابل اجرا غیر معتبر یا غیر قابل اجرا اعلام شود، این تعهد بدون ابطال بقیه شرایط، تا جاییکه قانون مشخص کرده، باطل خواهد شد.

#### ۲۶- ساخت و سرفصلها

هر کجا که لازم و قابل اجرا باشد، تمام مراجع مفرد موجود در اینجا، مراجع جمع، مذکر، مونث یا جنس خنثی را نیز شامل می‌شود. سرفصلهای موجود برای راحتی رجوع بوده و بخشی از این اجاره‌نامه فرعی نمی‌باشد و معنی تعهدات را محدود یا گسترده نمی‌کند. شرایط این اجاره‌نامه فرعی باید متناسب با معنی آنها و نه بر یا علیه موجر و "مستاجر فرعی"، ساخته شود.

#### ۲۷- تاثیر اجرا

واگذاری فرعی این اجاره‌نامه فرعی برای امتحان تعهدات، طرف واگذار کننده را تحت تاثیر قرار نمی‌دهد و این اجاره‌نامه فرعی تنها با اجرای کامل توسط هر دو طرف تاثیر گذار خواهد بود.

#### ۲۸- حق واگذاری

"موجر فرعی" باید حق کامل و غیر بازدارنده برای واگذاری این اجاره‌نامه فرعی داشته باشد. تعهدات، توافقات، و محدودیتهای ذکر شده در اینجا باید جانشینان مجاز "مستاجر فرعی" را نیز ملزم کند.

### ۲۹- اهمیت زمان

زمان دارای اهمیت بسیار زیادی می باشد.

### ۳۰- عدم کاهش روشنایی، هوا، یا منظره

کاهش یا از بین رفتن برق، هوا یا منظره توسط هر ساختاری که ممکن است در زمینهای مجاور مستقلات اجاره داده شده اتفاق بیافتد، به هیچ وجه این اجاره‌نامه فرعی یا مسئولیتهای آن را تحت تاثیر قرار نخواهد داد.

### ۳۱- اجاره‌نامه اساسی سه‌گانه

موجر و "مستاجر فرعی" توافق می نمایند که این اجاره‌نامه فرعی، یک "اجاره‌نامه فرعی سه‌گانه" می باشد به طوری که "موجر فرعی" تمام اجاره‌بها و دیگر مبالغ مشخص شده طی دوره این اجاره‌نامه فرعی، یعنی تمام هزینه‌ها و مالیاتها را دریافت کند، و "موجر فرعی" مگر در مواردی که در اینجا ذکر شده است، مسئول این هزینه‌ها، مخارج یا مالیاتها نیست. تمام هزینه‌ها، مخارج و تعهدات مرتبط با تعمیر، ترمیم، تغییر، نگهداری و اداره مستقلات اجاره داده شده باید توسط "مستاجر فرعی" پرداخت شود، مگر اینکه قبلاً طور دیگری بیان شده باشد. "موجر فرعی" باید توسط "مستاجر فرعی" از این هزینه‌ها، مخارج و تعهدات مبرا شود.

### ۳۲- اختیار

هر فرد مجری این اجاره‌نامه فرعی از طرف "مستاجر فرعی" و "موجر فرعی" (اگر "مستاجر فرعی" یک موسسه یا نهادی دیگر باشد) بدین وسیله متعهد می‌شوند که: (۱) "مستاجر فرعی" نهادی اختیاردار و معتبر است، (۲) "مستاجر فرعی" برای انجام این کار در شهر مورد نظر دارای صلاحیت می باشد، (۳) نهاد حق کامل و اختیار ورود به این اجاره‌نامه فرعی را دارد، و (۴) هر فرد اجرا کننده این اجاره‌نامه فرعی از طرف نهاد، اختیار انجام این کار را دارد.

### ۳۳- بقا

تمام تعهدات "مستاجر فرعی" تحت این اجاره‌نامه فرعی، که بدون محدودیت شامل تعهدات پرداخت حداقل اجاره‌بهای پایه است، در صورت عدم اجرا، باید انقضا یا اتمام این اجاره‌نامه فرعی را موجب شود.

### ۳۴- ابطال

بدین وسیله "مستاجر فرعی" از تمام حقوق قابل اجرا که ممکن است تحت شرایط [قانون] داشته باشد، و تمام موارد مرتبط با تعمیر مستقلات اجاره داده شده یا اتمام این اجاره‌نامه فرعی پس از تخریب بخشی از مستقلات اجاره داده شده، می‌گذرد.

### ۳۵- ثبت

"مستاجر فرعی" نباید این اجاره‌نامه فرعی یا یادداشت کوتاه را بدون رضایت کتبی "موجر فرعی" ثبت کند.

### ۳۶- انتقال اجاره‌نامه اصلی

در صورت واگذاری یا انتقال اجاره‌نامه اصلی توسط "موجر فرعی" به طرف یا نهادی دیگر، "موجر فرعی" از تمام مسئولیتهای تحت شرایط و تعهدات موجود یا مواردی که در اثر انجام این واگذاری یا معامله بوجود آمده، مبرا می‌باشد، و فرض می‌شود تحویل گیرنده یا منتقل‌الیه، بدون توافقات بعدی بین طرفین یا جانشینان آنها، در سود طرفین و این تحویل گیرنده و منتقل‌الیه، با تمام تعهدات و الزامات "موجر فرعی" تحت این اجاره‌نامه فرعی موافقت می‌کنند. بدین وسیله "مستاجر فرعی" با اجاره به تحویل گیرنده یا امانت‌دار موافقت می‌کند. "مستاجر فرعی" با اجرای تمام مدارک لازم و مناسب توسط "موجر فرعی" برای اثبات موارد قبل موافقت می‌کند.

### ۳۷- تبعیت، اجاره‌داری

بدون نیاز به مدرک اضافی اجرا شده توسط "مستاجر فرعی" برای تاثیر گذاشتن بر تبعیت، این اجاره‌نامه فرعی باید از هر لحاظی و در هر زمانی، موضوع و فرمان حق تصرف رهن یا سند اعتباری‌ای باشد که اکنون موجود است، یا از این پس با مبلغی که مستقلات یا سود "موجر فرعی" یا ملک به عنوان ضمانت آن مشخص شده، اجرا خواهد شد. با وجود موارد قبل، "موجر فرعی" حق دارد هر حق تصرف یا قیدی را تابع این اجاره‌نامه فرعی کند یا موجب تبعیت آن شود. در صورتیکه رهن یا سند اعتباری مسدود شود یا به هر دلیلی به جای مسدود سازی، واگذاری صورت گیرد، "مستاجر فرعی" باید علی‌رغم تبعیت، با

انتخاب جانشین در سود، جانشین او شود. "مستاجر فرعی" در صورت درخواست "موجر فرعی"، با اجرا و تحویل مدارک اضافی نشان دهنده الویت یا تبعیت اجاره‌نامه فرعی موافقت کند.

### ۳۸- عدم امتزاج

واگذاری داوطلبانه یا غیر داوطلبانه این اجاره‌نامه فرعی توسط "مستاجر فرعی"، یا ابطال دوطرفه آن، نباید یک امتزاج باشد، و باید در صورت انتخاب "موجر فرعی"، کل اجاره‌نامه فرعی یا اجاره‌داریهای فرعی را فسخ نماید یا به عنوان واگذاری به "موجر فرعی"، اجاره‌نامه‌ها یا اجاره‌داریهای فرعی را اجرا نماید.

### ۳۹- حق "موجر فرعی" برای اجرا

تمام شرایط، تعهدات و الزامات لازم‌الاجرا یا نظارت این اجاره‌نامه فرعی باید با هزینه و توسط "مستاجر فرعی" و بدون کاهش اجاره‌بهای قابل پرداخت انجام و نظارت شود. اگر "مستاجر فرعی" نتواند هر وجهی غیر از اجاره‌بهای مورد نیاز را بپردازد یا شرایط یا تعهدات خود را انجام دهد، "موجر فرعی" می‌تواند اما ملزم نیست بدون میرا کردن "مستاجر فرعی" از تعهداتش، وجه را بپردازد یا شرایط یا تعهدات "مستاجر فرعی" را انجام دهد. تمام مبالغی که توسط "موجر فرعی" پرداخت می‌شود و تمام هزینه‌های لازم برای این اقدام توسط "موجر فرعی"، همراه با سود آن باید از تاریخ پرداخت، به میزان (۱۸٪) یا بیشترین حد مجاز قانونی، پرداخت شود، و "مستاجر فرعی" تعهد می‌کند این وجه را در صورت درخواست، به "موجر فرعی" بپردازد، و "موجر فرعی" باید در شرایط عدم موفقیت در پرداخت اجاره‌بها، علاوه بر حق یا غرامت "موجر فرعی"، همان حقوق و غرامات موقعیت عدم پرداخت توسط "مستاجر فرعی" را داشته باشد.

### ۴۰- اصلاح برای قرض دهنده

اگر در ارتباط با دریافت هر نوع دارایی، قرض دهنده به عنوان شرط این دارایی، اصلاحات منطقی برای این اجاره‌نامه از "موجر فرعی" درخواست کند، "مستاجر فرعی" نباید بی‌دلیل رضایت خود را برای این اصلاحات دریغ کند، به شرطیکه این تغییرات، حقوق "مستاجر فرعی" را به صورت نامناسب تحت تاثیر قرار ندهند.

### ۴۱- مسئولیت شخصی "موجر فرعی"

مسئولیت "موجر فرعی" نسبت به "مستاجر فرعی" در مورد قصورات "موجر فرعی" تحت شرایط این اجاره‌نامه فرعی باید محدود به سود "موجر فرعی" در مستقلات اجاره داده شده باشد و "مستاجر فرعی"

موافقت می‌کند برای بهبود رای "موجر فرعی" به سود در مستقالات اجاره داده شده رسیدگی کند، با این شرط که "موجر فرعی" مسئول شخصی رای یا نقض نباشد.

#### ۴۲- نقض از طرف صاحبخانه

"موجر فرعی"، ناقض تعهدات لازم‌الاجرا نخواهد بود، مگر اینکه طی [تعداد] روز پس از دریافت اخطار کتبی "مستاجر فرعی" که موارد نقض را مشخص می‌کند، تعهدات را انجام ندهد. در صورتیکه انجام تعهدات "موجر فرعی" بیش از [تعداد] روز وقت نیاز داشته باشد و در صورتیکه این اجرا را طی دوره [تعداد] روزه آغاز کند و تکمیل آن را پیگیری نماید، "موجر فرعی" ناقض شناخته نخواهد شد. در هر صورت، "مستاجر فرعی" باید طی [تعداد] سال از نقض "موجر فرعی"، هر اقدامی در مورد نقض این اجاره‌نامه و یا آسیب مبرا باشد.

#### ۴۳- وجود غرامات

تعهدات طرف زیان‌زننده برای پرداخت غرامت و شرایط صحیح موجود در این اجاره‌نامه فرعی باید انقضا یا اتمام سریعتر این اجاره‌نامه فرعی را تا آخر زمان وقوع موارد زیر حفظ کند: الف) آخرین تاریخ مجاز قانونی برای آغاز مطالبه یا اقدامی که ممکن است با توجه به آن، پرداخت غرامت توسط طرف زیان‌دیده علیه طرف زیان‌زننده، تحت این شرایط مطالبه شود یا، ب) تاریخی که مطالبه یا اقدام برای پرداخت غرامت تحت این شرایط کاملاً انجام شده باشد و در صورت قابل اجرا بودن، هزینه تسویه، قضاوت یا رای به طور کامل از طرف زیان‌زننده پرداخت شده و طرف زیان‌زننده تمام وجوه پرداخت شده توسط طرف زیان‌دیده در تسویه، قضاوت، رای یا دفاع از مطالبه که شامل هزینه‌های وکالت است، را کاملاً به وی بازپرداخت نماید.

#### ۴۴- گزینه نوسازی

با توجه به دریافت تمدید توافقنامه اصلی برای مدتی کافی توسط مستاجر، در هر زمانی قبل از آغاز آخرین ماه تقویمی دوره این توافقنامه اجاره فرعی، "مستاجر فرعی" حق دارد دوره این توافقنامه اجاره فرعی را به مدت [تعداد] سال و همانطور که در این توافقنامه اجاره‌نامه فرعی در نظر گرفته شده، با اجاره‌داری سالانه تمدید کند.

#### ۴۵- معنی رضایت

هر موقعی که انجام اقدام یا شرطی از این اجاره‌نامه فرعی ملزم به رضایت و تأیید "موجر فرعی" باشد، مگر در صورتیکه غیر از این توضیح داده شده باشد، به این معنی خواهد بود که "موجر فرعی" حق کامل و بدون قید و شرط برای دادن یا ندادن رضایت کتبی خواهد داشت.

#### ۴۶- بهره مندی تقریبی

اگر "مستاجر فرعی" دوره‌های این توافقنامه اجاره فرعی را انجام دهد، مستاجر بدون ایجاد وقفه توسط موجر یا مستاجر یا هر دوی آنها یا هر فرد ادعا کننده‌ای از طرف هر دوی آنها، طی دوره این توافقنامه فرعی، از بهره مندی و مالکیت مستقلات توسط "مستاجر فرعی" حمایت می‌کند.

#### ۴۷- اجاره‌نامه اصلی

حقوق اجاره‌نامه فرعی که ممکن است هر از گاهی اصلاح شود، باید موضوع دوره‌ها و شرایط اجاره‌نامه (اجاره‌نامه اصلی) ما بین "موجر فرعی" و مالک دیگر مستقلات اجاره داده شده (موجر اصلی) باشد. "مستاجر فرعی" باید، آنچنانکه گویی تعهدات موجر و "مستاجر فرعی" یکسان می باشد، با الزامات مستاجر تحت اجاره‌نامه اصلی (تمام الزامات بدین وسیله توضیح داده شده‌اند)، که بدون محدودیت شامل هزینه‌ها، مخارج، مالیاتها، پرداختها یا دیگر الزامات پولی (غیر از حداقل اجاره‌بها و اجاره‌بهای درصد) که تحت مسئولیت "موجر فرعی" بر اساس اجاره‌نامه اصلی است، موافقت کرده، آنها را اجرا کند. "مستاجر فرعی" نباید اقدام یا غفلتی که منجر به اختلال دوره‌ها یا شرایط اجاره‌نامه اصلی خواهد شد، انجام دهد یا به کسی این اجازه را بدهد. تاثیر گذاری این اجاره‌نامه وابسته به دریافت رضایت کتبی موجر اصلی توسط "مستاجر فرعی" (اگر تحت اجاره‌نامه اصلی لازم باشد) طی ۱۰ روز از این تاریخ می باشد. اگر اجاره‌نامه اصلی به هر دلیلی تمام شود، همزمان این اجاره‌نامه فرعی بدون مسئولیت "موجر فرعی" نسبت به "مستاجر فرعی" تمام می‌شود.

در حضور شاهدان، طرفین این توافقنامه را در تاریخ ذکر شده در بالا امضاء نموده اند.

مستاجر فرعی

موجر فرعی

---

نماینده مجاز و دارای حق امضاء

نماینده مجاز و دارای حق امضاء

---

نام و نام خانوادگی، سمت سازمانی

نام و نام خانوادگی، سمت سازمانی

ضمیمه "الف"

برای "مستاجر فرعی"

توضیح مستقالات اجاره داده شده