

# اجاره‌نامه بازرگانی

اجاره‌نامه بازرگانی

ما بین: **[نام شرکت شما]** ("موجر")، 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]** ("مستاجر")، 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

**۱- توضیح مستقلات**

"موجر"، مستقلات واقع در [آدرس]، [شهر]، [استان]، که در ذیل توضیح داده شده است، را به "مستاجر" اجاره می دهد.

[توضیحات قانونی را ذکر کنید]

**۲- واگذاری اجاره‌نامه**

بدین وسیله، "موجر" با توجه به اجاره‌بهای پرداخت شده و شرایط و توافقات اجرا شده توسط "مستاجر"، دارایی توضیح داده شده در ضمیمه "الف" (مستقلات اجاره داده شده) و تمام پیشرفت‌های مستقر در آن را به "مستاجر" اجاره می دهد و "مستاجر" آن را از "موجر" اجاره می کند.

### ۳- مدت اجاره‌نامه

**الف) مدت کلی اجاره‌نامه:** مدت این اجاره‌نامه از تاریخ شروع، که در بخش "ب" این توافقنامه ذکر شده است، آغاز شده و در تاریخ [تاریخ] خاتمه خواهد یافت.

**ب) تاریخ شروع:** تاریخ شروع، تاریخی است که "مستاجر" تجارت در دارایی اجاره داده شده را آغاز می‌کند، به شرطیکه این تاریخ بیش از [تعداد] روز پس از اجرای ذکر شده در اینجا نباشد.

### ۴- تمدید

طرفین ممکن است تصمیم بگیرند این توافقنامه را بر اساس شرایط توافق شده در زمان تمدید، که ممکن است کتبی بوده و توسط طرفین امضا شود، تمدید نمایند.

### ۵- تعیین اجاره‌بها

"مستاجر" موافقت می‌کند طی دوره قرارداد و به صورت توضیح داده شده در زیر، اجاره‌بها را به "موجر" بپردازد و "موجر" موافقت می‌کند این اجاره‌بها را بپذیرد.

**الف) اجاره‌بهای سالانه:** اجاره‌بهای سالانه برای دوره قرارداد مبلغ [مبلغ]، به اضافه مالیات فروش خواهد بود.

**ب) پرداخت اجاره‌بهای سالانه:** اجاره‌بهای سالانه باید در تاریخ اول هر ماه، بلافاصله پس از تاریخ شروع، و به تناسب کسری ماهانه، به جز در روز اول هر ماه تقویمی، با اقساط ماهانه به مبلغ [مبلغ] است، پرداخت شود. "مستاجر" همچنین باید اجاره‌بها را به تناسب کسری ماه تقویمی قبلی که در مدت این قرارداد وجود دارد، به "موجر" بپردازد.

**ج) رجوع به اجاره‌بهای سالانه در ذیل نباید بنا بر اینکه این اجاره‌نامه یا شرایط پرداخت اجاره‌بها، سالانه یا برای مدتی کوتاهتر از دوره اجاره‌نامه و دوره تمدید موارد توافق آن است، انجام شود.**

**د) در صورتیکه اجاره‌بها تا قبل یا در روز دهم ماه توسط "موجر" دریافت نشود، مبلغ [مبلغ] باید به عنوان هزینه دیرکرد پرداخت شود.**

### ۶- استفاده از دارایی توسط "مستاجر"

مستقلات اجاره داده شده ممکن است منحصراً به عنوان [توضیح]، که به صورت [توضیح] شناخته می‌شود، توسط "مستاجر" اشغال شده، مورد استفاده قرار گیرد.

هیچ عاملی به "مستاجر" اجازه استفاده از دارایی را برای اهداف دیگر مانند: اجاره فرعی و واگذاری یا دادن پروانه دارایی به "مستاجر" فرعی، تحویل گیرنده یا پروانه‌داری که دارایی را برای هدف دیگری استفاده کند، نمی‌دهد.

#### ۷- محدودیتهای استفاده

"مستاجر" نباید از مستقلات انتقال یافته به نحوی که خطرات تحت پوشش بیمه را افزایش بدهد و منجر به افزایش میزان حق بیمه یا لغو قرارداد بیمه گردد، استفاده کند، حتی اگر چنین استفاده‌ای موجب تقویت اهداف تجاری "مستاجر" گردد.

"مستاجر" نباید هیچ چیزی را که توسط قرارداد بیمه آتش‌سوزی پوشش دهنده مستقلات، ممنوع اعلام شده است، نگهداری یا استفاده کند و یا بفروش رساند. و می‌بایست با تمام درخواستهای بیمه‌گران، که برای حفظ مستقلات در موقع آتش‌سوزی لازم است، موافقت کند.

#### ۸- فعالیت غیر قانونی یا آزار دهنده

"مستاجر" نباید هیچ‌گونه آسیبی را به مستقلات وارد نموده و یا از مستقلات برای اهداف غیر قانونی استفاده کند.

#### ۹- تاخیر در تحویل مالکیت

این توافقنامه اجاره نباید در صورت عدم توانایی "موجر" در تحویل مالکیت در زمان ذکر شده در بخش ۳ باطل یا قابل ابطال تلقی شود. "موجر" برای هرگونه خسارتی که به دلیل چنین تاخیری به وجود آید به "مستاجر" پاسخگو نخواهد بود، به شرطیکه "موجر" حداکثر تا تاریخ [تاریخ] مالکیت را تحویل دهد. در صورتیکه تاخیری در تحویل مالکیت بوجود آید، اجاره‌بهای دوره تاخیر از کل اجاره‌بهای توافقنامه اجاره کم خواهد شد. تمدید این توافقنامه اجاره نباید نتیجه تاخیر در تحویل مالکیت باشد.

#### ۱۰- حساب سپرده ضمانت

"مستاجر" باید مبلغ [مبلغ] را به عنوان ضمانت برای انجام و اجرای کامل شرایط و دوره‌های اجاره‌نامه نزد "موجر" سپرده‌گذاری کند. در صورتیکه "مستاجر" شرایط و الزامات اجاره‌نامه را کامل انجام دهد، وجه سپرده باید پس از انقضای اجاره‌نامه به او بازگردانده شود. در صورت وجود فروش جدی دارایی، که مستقلاً اجاره داده شده جزوی از آن هستند، "موجر" حق انتقال ضمانت به خریدار جهت نگهداری تحت شرایط این اجاره‌نامه را خواهد داشت و "موجر" از تمام مسئولیتها برای بازگرداندن ضمانت به "مستاجر" آزاد خواهد شد.

## ۱۱- مالیاتها

**الف) مالیاتهای دارایی:** "مستاجر" مسئول تمام مالیاتهای در نظر گرفته شده در مورد سود اجاره "مستاجر" یا دارایی شخصی و اثاثه ثابت بازرگانی متعلق به "مستاجر" یا واقع در مستقلاً اجاره داده شده، می باشد.

**ب) مالیاتهای دارایی غیر منقول:** طی دوره این اجاره‌نامه، "موجر" باید یک کپی از مالیاتهای دارایی غیر منقول که در مورد دارایی اجاره داده شده تعیین شده است، را به "مستاجر" تحویل دهد. پس از تاریخ آغاز، "مستاجر" باید حداکثر [تعداد] روز بعد از روزیکه ممکن است همان مقدار قرض شود، تمام مالیاتهای غیر منقول قابل پرداخت به مستقلاً اجاره داده شده را همراه با سود و جریمه‌های قانونی اعمال شده در نتیجه دیر کرد پرداخت "مستاجر"، که باید طی دوره این اجاره‌نامه بر مستقلاً اجاره داده شده اعمال می شود، به "موجر" بپردازد.

**ج) موافقت با مالیاتها:** ممکن است "مستاجر" با هزینه خودش و با روشهای مناسب، مالیات دارایی غیر منقول را مورد نزاع قرار دهد. "مستاجر" می‌تواند، تلاش کند تا با روشی مناسب، کاهش در ارزش اختصاص داده شده به مستقلاً اجاره داده شده برای دریافت مالیات کسب کند. در چنین وضعیتی، با درخواست "مستاجر"، اگر "موجر" با ملحق شدن به "مستاجر" در برآمد هزینه‌های او در اجرا، واگذاری و تحویل برگه‌ها و اسناد لازم برای تعقیب قانونی اقدامات موافقت کند، "مستاجر" حق اعتراض به مبلغ مالیات و نپرداختن آن، در صورتیکه قانونی به "مستاجر" اجازه انجام چنین کاری را بدهد، را دارد.

**د) پرداخت مالیاتهای متداول:** "مستاجر" باید تمام مالیاتها را چه متداول و چه غیر متداول قابل اسناد به یا علیه مستقلاً اجاره داده شده، حداکثر تا [تعداد] روز پس از روزی که این مبلغ قرض خواهد شد، بپردازد. "مستاجر" ممکن است بتواند از حق مجاز قانونی برای پرداخت اقساطی مالیاتها استفاده کند و در این صورت، "مستاجر" مسئول پرداخت اقساط مالیاتها طی دوره مورد نظر خواهد بود.

**ه) تغییر در روش مالیت‌بندی:** "موجر" و "مستاجر" توافق می‌کنند که اگر طی دوره این اجاره‌نامه، روش فعلی مالیات‌بندی دارایی غیر منقول تغییر یابد، به طوریکه تمام یا بخشی از مالیاتهای دارایی غیر منقول یا مالیاتهای دولتی تعیین شده برای مستقلاً اجاره داده شده، به عنوان مالیات بر سرمایه یا مالیات امتیاز موسسه که با توجه به مستقلاً اجاره داده شده یا اجاره‌بهای ناشی از آن برای "موجر" در نظر گرفته شوند، "مستاجر" باید تمام این مالیاتها و هزینه‌ها را بپردازد. هیچ یک از

موارد این اجاره‌نامه، "مستاجر" را ملزم به پرداخت مالیات دارایی، میراث، جانشینی، مالیات بر سرمایه، فرانشیز مشترک، دریافتهای ناخالص، مالیات بر درآمد یا انتقال "موجر" نمی‌کند و همچنین هیچ یک از این موارد نباید به عنوان مالیات دارایی غیر منقول در نظر گرفته شود، مگر اینکه در عوض مالیاتهای دارایی غیر منقول تعیین شوند.

## ۱۲- اصلاحات توسط "مستاجر"

ممکن است "مستاجر" برنامه‌هایی برای ساخت و اصلاح دارایی داشته باشد، در این صورت چنین برنامه‌هایی در ضمیمه "ب" ذکر خواهد شد. "مستاجر" باید تمام مجوزهای لازم را از مقامات دولتی و دیگر مقاماتی که اجازه آنها برای انجام اصلاحات در مستقالات انتقالی لازم است، دریافت کند و آنها را با هزینه خودش حفظ نماید.

"مستاجر" باید بر تمامی قراردادهای تامین خدمات، کار و مواد لازم برای انجام اصلاحات در مستقالات انتقالی نظارت کرده، اجازه انجام آنها را بدهد. تمامی این قراردادها باید طرف قرارداد را ملزم به اجرا، انجام با مهارت و تامین مواد آن برای دوره یک ساله از تاریخ تکمیل ساخت، نماید. "مستاجر" باید نظارت‌های لازمه را برای اجرای تمام قراردادهای مهندسی و روشهای ساخت، به صورت کامل و خوب و به نحوی استاندارد، صورت دهد.

طی دوره ساخت، "مستاجر" باید با هزینه خودش، یک بیمه‌نامه مسئولیت و خطر به مبلغی تا سه برابر هزینه اصلاحات، صادر کند. خطر فقدان یا خسارت به اصلاحات، طی دوره ساخت باید از طریق حق بیمه‌های قابل پرداخت به "موجر"، بر عهده "مستاجر" باشد.

به مجرد تکمیل ساخت، "مستاجر" باید با هزینه خودش، اجازه اشغال و سایر مجوزهای لازم برای انجام اصلاحات را همانطور که در اینجا توضیح داده شده، تامین کند و آنها را به قوت خود حفظ کند.

هیچ عاملی، نباید قصد طرفین را مبنی بر اینکه "مستاجر" مسئول تمام موارد مربوط به انجام اصلاحات مستقالات انتقالی و پرداخت تمام هزینه‌های مرتبط به آن است، تغییر دهد. "موجر" هیچ مسئولیتی در رسیدگی و بررسی اینکه آیا "مستاجر" الزامات را به درستی انجام داده است یا نه، ندارد. به علاوه، نه "مستاجر" و نه هر طرف سوم دیگری حق تفسیر اجازه اعطایی برای ایجاد هر مسئولیتی از طرف "موجر" برای پرداخت اصلاحات، تغییرات یا تعمیرات بوجود آمده توسط "مستاجر" را ندارد. "مستاجر" باید دارایی را از تمام حقوق تصرف مبرا نگه دارد و در صورتیکه نتواند چنین کند، یا طی [تعداد] روز پس از اخطار انجام این کار توسط "موجر"، حق تصرف را از دارایی حذف نکند، موظف است علاوه بر سایر غرامات، بتواند هزینه‌ها را بپردازد و "موجر" را از پرداخت تمام هزینه‌ها، که شامل هزینه‌های وکالت بوجود آمده توسط "موجر" برای حذف حق تصرف از دارایی است، مبرا کند و آن هزینه‌ها باید هر ماه برای "مستاجر" صورت حساب شده، و به صورت اجاره‌بهای ماهانه توسط وی به "موجر" پرداخت شوند.

### ۱۳- تجهیزات

"مستاجر" باید تمامی هزینه های مربوط به آب، بهداشت، فاضلاب، الکتربسیته، روشنایی، گرمایش، گاز، سوخت، و سایر خدمات وابسته به استفاده "مستاجر" از مستقالات اجاره داده شده را بپردازد، چه این هزینه، هزینه شارژ یا عوارض علیه مستقالات اجاره داده شده باشد.

### ۱۴- الزامات تعمیرات

**الف) تعمیرات "موجر":** در صورتیکه در اثر اعمال خلاف شرایط این توافقنامه از طرف مستاجرین فرعی، پروانه‌دارها یا مقاطعه‌کاران، خسارتی بر دارایی وارد شود، "موجر" فقط ملزم به تعمیر کاستیها، نقص مواد می باشد. "موجر" باید مستقالات اجاره داده شده را طی [تعداد] ماه اول دوره توافقنامه، از چنین کاستیهایی مبرا کند.

**ب) تعمیرات مستاجرین:** "مستاجر" باید مستقالات اجاره داده شده را در شرایط خوبی نگه دارد، مگر در مواردی که در اثر بی‌توجهی "موجر"، کارمندان او، نماینده یا مقاطعه‌کاران نیاز به تعمیرات باشد و "موجر" ملزم به انجام تعمیرات باشد.

**ج) التزامات قانون:** "مستاجر" موافقت می‌کند که اگر دولت یا شهرداری یا هر نهادی، مستقالات اجاره داده شده یا بخشی از آن را، از تاریخ آغاز با توجه به شرایط پنهان یا شرایطی که در تاریخ آغاز وجود داشت یا با توجه به گزینه‌هایی که بر اساس بخش "الف" و "ج"، "موجر" موظف به تعمیرات آنهاست، به دلیل عدم تطابق با قوانین یا الزامات مرتبط با ساخت محکوم کند و تغییرات یا تعمیرات لازم برای تطابق با قوانین یا الزامات (که اعتبار آنها نیازمند رضایت "مستاجر" است) را دستور دهد و اگر در نتیجه این قوانین یا دستورات یا کارهای انجام شده توسط "موجر"، "مستاجر" برای مدتی نتواند از مستقالات اجاره داده شده استفاده کند، اجاره‌بها باید کم شود و "موجر" ملزم به انجام تعمیرات با هزینه خودش است. تمامی این تعمیرات، تغییرات و ساخت مجدد باید با توجه به برنامه‌ها و موارد تعیین شده توسط "مستاجر"، انجام شود. اگر این محکومیت، قانون، دستور یا سفارش توضیح داده شده در این مقاله با توجه به الزامات "مستاجر" در تعمیر، که در بخش "ب" این متن آمده، یا با توجه به هزینه‌های خود "مستاجر" انجام گیرد، هیچ تخفیف یا تعدیلی شامل اجاره‌بها نمی‌شود، به شرطیکه "مستاجر" ملزم به بحث بر سر اعتبار باشد.

**د) تغییرات "مستاجر":** "مستاجر" حق دارد با هزینه خودش، هر از گاهی تغییراتی غیر ساختاری، که برای هدفش لازم است، را در مستقالات اجاره داده شده انجام دهد، به شرطیکه این تغییرات، ساختار مستقالات را تخریب نکرده و از ارزش آن نگاهد. "مستاجر" می‌تواند تغییرات ساختاری و اضافی در مستقالات انجام دهد، به شرطیکه رضایت کتبی "موجر" را دریافت کند. "موجر" موافقت می‌کند که بی‌دلیل رضایت کتبی را دریغ نکند. "موجر" باید بر اساس درخواست "مستاجر"، سند یا اسناد نشاندهنده موافقت خود را که ممکن است از طرف عموم برای دریافت جواز یا پروانه انجام تغییرات یا تاسیسات در مستقالات اجاره داده شده درخواست شود، اجرا و تحویل کند و "مستاجر" موافقت می‌کند هزینه‌های آن پروانه‌ها یا جوازها را بپردازد.

ه) مجوزها و هزینه‌ها: هر یک از طرفین موافقت می‌کنند که تمام جوازهای لازم برای اعمال تغییرات، تعمیرات یا دیگر اصلاحات سند را در هنگام درخواست، تامین کنند. هر یک از طرفین باید برای انجام تعمیرات لازم‌الاجرا تحت شرایط این اجازه‌نامه، اختاریه کتبی برای طرف مقابل ارسال نماید و طرف مسئول تعمیرات ذکر شده موافقت می‌کند سریعاً این تعمیرات را آغاز کند و تکمیل آن را با توجه به تاخیراتی که از کنترل او خارج است، تعقیب کند.

هریک از طرفین توافق می‌کنند به سرعت هزینه‌های لازم‌الپرداخت عملیات بر سر مستقالات اجازه داده شده را بپردازند، به طوریکه مستقالات اجازه داده شده از حق تصرف برای کار و مواد آزاد باشند. هر یک از طرفین موافقت می‌کنند طرف دیگر را در مورد آسیب، خسارت یا شکایت به هر فرد یا دارایی بوجود آمده در نتیجه کار هر یک از طرفین، کارمندان، نمایندگان یا مقاطعه‌کاران آنان، محافظت کنند. به علاوه، هر یک از طرفین موافقت می‌کنند که کارهایی را که نیاز به مواد با کیفیت بالا و مطابق با نیازهای دولتی دارد، با روش خوب و استادانه انجام دهند.

#### ۱۵- تعهدات "مستاجر"

"مستاجر" با موارد ذیل موافقت می‌کند:

الف) مجوزها و پروانه‌های مورد نیاز برای استفاده از مستقالات اجازه داده شده توسط "مستاجر" را تهیه کند و در هنگام انقضا و اتمام این اجازه‌نامه، تمام وسایل خود و دیگر افراد را از دارایی بردارد و دارایی را در وضعیتی خوب و تعمیر شده به "موجر" تسلیم کند، در حالیکه خسارات ناشی از آتش یا دیگر خطرات و تعمیرات ساختاری تحت پوشش بیمه "مستاجر" باشد (مگر اینکه "مستاجر" ملزم به انجام این تعمیرات باشد).

ب) به "موجر" و نمایندگان او اجازه داده می‌شود مستقالات اجازه داده شده را در زمانهای لازم به خریداران نشان دهند و به همین خاطر دسته‌ای از کلیدهای دارایی در اختیار "موجر" قرار خواهد گرفت، به این شرط که وی بدون منطوق در قرارداد تجارت "مستاجر" دخالت نکند.

ج) به "موجر" اجازه داده می‌شود برای بررسی تعمیرات، اصلاحات، تغییرات لازم تحت شرایط این اجازه‌نامه، وارد مستقالات اجازه داده شده شود. اگر در مدت انجام این تغییرات و تعمیرات، "مستاجر" نتواند از مستقالات اجازه داده شده استفاده کند، اجازه‌بها باید کاهش یابد.

#### ۱۶- جبرانهای "مستاجر"

"مستاجر" موظف است تا زمانیکه در مستقالات اجازه داده شده سکونت دارد، "موجر" را از هزینه خسارت، شکایت و صدمات وارد بر افراد یا دارایی مبرا کند، مگر اینکه این خسارات در اثر کم‌کاری یا بی‌توجهی "موجر"،

کارمندان، نمایندگان، پروانه‌داران یا مقاطعه‌کاران وی باشد. "مستاجر" موظف است با توجه به مستقالات اجاره داده شده، یک بیمه مسئولیت عمومی با پوشش حداقل [مبلغ] برای جراحی و مرگ و یک بیمه خسارت دارایی با پوشش حداقل [مبلغ] که "موجر" و "مستاجر" را علیه جراحات افراد یا خسارت دارایی بیمه می‌کند، داشته باشد. یک کپی از بیمه‌نامه در یا قبل از تاریخ آغاز به "موجر" تحویل می‌شود و این قرارداد بدون ارسال اخطار کتبی به "موجر" [تعداد] روز قبل از لغو آن، قابل فسخ نمی‌باشد.

## ۱۷- علایم تجاری

**الف) علایم خارجی:** "مستاجر" با هزینه خود و مطابق قوانین قابل اجرا، حق دارد علایم تجاری را در هر بخشی از مستقالات اجاره داده شده ایجاد نماید، تعمیر یا جانشین کند، به شرطیکه در پایان این اجاره‌نامه آنها را برداشته، خسارات وارد شده بر مستقالات اجاره داده شده را تعمیر کند.

**ب) علایم داخلی:** "مستاجر" حق دارد با هزینه خود و مطابق قوانین قابل اجرا، علایم مرسوم و معمول را در مستقالات اجاره داده شده بر پا کرده، قرار دهد و نصب کند.

## ۱۸- بیمه

**الف) مراحل بیمه:** در صورت صدمه دیدن یا تخریب مستقالات اجاره داده شده، "مستاجر" موظف است صدمه را جبران کرده و هزینه آن را با شرکتهای بیمه صادر کننده بیمه‌نامه تسویه کند. طرفین بدین وسیله عواید حاصل از این قراردادهای بیمه را برای اهداف ذکر شده در سطور بعد، به مرتهن، "موجر" و "مستاجر" واگذار می‌کند، در صورتیکه مرتهن اصلی اول، سود مستقالات اجاره داده شده را نگه دارد. تمام عواید این بیمه باید برای تعمیر، ترمیم، ساخت مجدد، جانشینی یا اصلاحات مستقالات اجاره داده شده، به سرمایه امانی تحت کنترل مرتهن اصلی اول یا "موجر" و "مستاجر" واریز شود. در صورت وقوع چنین خسارت یا تخریبی، "موجر" می‌تواند هر از گاهی با ارائه موارد زیر از سرمایه امانی ذکر شده صرف‌نظر کند:

۱- صورت‌حساب کار و مواد بکار رفته در تعمیر، ذخیره، ساخت مجدد، جانشینی یا چند مورد از این گزینه‌ها.

۲- اظهارنامه "موجر" مبنی بر اینکه وجه در قبال مواد و فعالیتها پرداخت خواهد شد.

۳- گواهی‌نامه معمار ناظر (که توسط "مستاجر" و "موجر" انتخاب شده و توسط مرتهن اصلی اول که دستمزدهای او از عواید بیمه‌های نامبرده پرداخت خواهد شد، تأیید شده) که کارهایی را که در قبالتشان وجه پرداخت شده است، تأیید کند. کارهایی که با توجه به برنامه‌هایی که قبلاً "موجر"، "مستاجر" و مرتهن اصلی اول تأیید کرده‌اند و با توجه به الزامات دولتی کامل و خوب و استادانه انجام شده‌اند.

آن دسته از عواید بیمه که بیشتر از هزینه لازم برای تعمیر، ذخیره، بازسازی یا جانشینی دارایی است، باید بعنوان تنها دارایی "موجر" در نظر گرفته شود و در صورتیکه عواید حاصل برای پرداخت این هزینه‌ها کافی نباشد، "مستاجر" باید عدم کارآمدی را تحمل کند.

**ب) نیابت:** بدین وسیله "موجر" و "مستاجر" یکدیگر را بوسیله پوشش قراردادهای بیمه‌گر مستقلات اجاره داده شده و دارایی "مستاجر"، از تمام مسئولیتهای (طرف دیگر یا کسی که از طریق نیابت علیه دیگری شکایت کند) مربوط به آسیب یا خسارت به دارایی مبرا می‌کنند، حتی اگر این خسارت یا تخریب در اثر قصور یا بی‌توجهی طرف دیگر بوجود آمده باشد.

**ج) همکاری:** "مستاجر" باید تمام هزینه‌های بیمه مرتبط یا قابل اجرا در مورد مستقلات اجاره داده شده را که در مورد بیمه‌نامه‌هایی که وی را به عنوان گزینه انحصاری انتخاب می‌کند، به "موجر" بازپردازد.

## ۱۹- خسارت به مستقلات انتقالی

**الف) کاهش یا تعدیل اجاره‌بها:** اگر تمام یا قسمتی از مستقلات اجاره داده شده پس از اجرای این اجاره‌نامه با آتش یا دیگر خطرات صدمه دیده یا تخریب شود، در هر مورد، اجاره‌بهای ذکر شده در قسمت ۴ و دیگر هزینه‌ها متناسب با آن گزینه، و بخشی از مستقلات اجاره داده شده که به دلیل صدمات غیر قابل استفاده هستند، باید تعدیل شده یا کاهش یابد. این تعمیرات، به هیچ عنوان نباید برای تأثیر گذاری در کاهش مبالغ یا هزینه‌های قابل پرداخت تحت قرارداد بیمه اجاره‌بها، انجام گیرد.

**ب) تعمیر و ترمیم:** "موجر" موافقت می‌کند که در صورت خسارت دیدن یا تخریب مستقلات اجاره داده شده، بی‌درنگ اقدامات لازم برای تعمیر، ترمیم، جانشینی یا بازسازی آنها (شامل اصلاحات اجاره‌داری "مستاجر") را انجام دهد، تا همه چیز به حالت قبل از صدمه دیدگی باز گردد. پس از آن "موجر" باید تکمیل بدون تاخیر یا وقفه‌ی کار را مگر در موارد منطقی، تحت کنترل خودش تعقیب کند. با این وجود، اگر "موجر" طی [تعداد] روز پس از تاریخ این خسارت یا تخریب اجازه ساخت را دریافت نکند یا تعمیرات را طی [تعداد] ماه پس از تاریخ خسارت دیدن تکمیل نکند، "مستاجر" می‌تواند اجاره‌نامه را با فرستادن اخطاریه کتبی [تعداد] روزه به "موجر" باطل و فسخ نماید، یا طی دوره [تعداد] روزه ذکر شده، همان اجازه را درخواست کند و "موجر" باید با او در این مورد همکاری نماید. اگر این خسارات طی سال آخر یا دوره نوسازی این اجاره‌نامه اتفاق افتد و [%] یا بیشتر از هزینه جانشین‌سازی (منحصر به زمین و فونداسیون) هزینه داشته باشد، این اجاره‌نامه در نظر هر یک از طرفین قابل اتمام و ابطال است، به شرطیکه اخطار این تصمیم طی [تعداد] روز پس از وقوع صدمه یا تخریب، توسط طرف تصمیم‌گیرنده به طرف دیگر فرستاده شود. پس از فسخ قرارداد، همانطور که قبلاً گفته شد، این اجاره‌نامه و دوره آن به اتمام می‌رسد و اجاره‌بهای دریافت شده یا دیگر هزینه‌هایی که از پیش توسط "مستاجر" پرداخت شده باید به او بازپرداخته شود و از آن پس طرفین باید همدیگر را از تمام مسئولیتهای و الزامات بوجود آمده مبرا کنند.

**الف) دریافت کلی:** در صورتیکه پس از اجرای این اجاره‌نامه و قبل از انقضای دوره آن، تمام مستقلات اجاره داده شده توسط مسئول عمومی یا خصوصی ستانده شود یا توسط "موجر" به جای ستاندن به مسئول نامبرده منتقل شود، این اجاره‌نامه و دوره آن از تاریخ دریافت مالکیت مستقلات اجاره داده شده توسط مسئول دریافت، به پایان می‌رسد و اجاره‌بها یا دیگر هزینه‌ها که از قبل پرداخت شده‌اند، به "مستاجر" بازپرداخته می‌شوند.

**ب) دریافت جزئی:** اگر پس از اجرای این اجاره‌نامه و قبل از انقضای دوره آن، مسئول عمومی یا خصوصی تحت قدرت عمومی، دارایی را بستاند یا "موجر" این دریافت را به مسئول نامبرده منتقل کند، و دارایی موجب کاهش [%] یا بیشتر فضا در مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن شود، و این امر موجب ایجاد وقفه در انجام تجارت در مستقلات شود، "مستاجر" می‌تواند در صورت علاقه، طی [تعداد] روز پس از دریافت اخطار دریافت، با دادن اخطاری مبنی بر تصمیم خود به "موجر"، اجاره‌نامه را فسخ نماید. در صورت اتمام توسط "مستاجر"، این اجاره‌نامه و دوره آن از تاریخ دریافت مالکیت توسط مسئول، به پایان می‌رسد و این امر منجر به یکی از دریافت‌های ذکر شده در بالا می‌شود و اجاره‌بها یا هزینه‌های دیگر که از قبل توسط "مستاجر" پرداخت شده‌اند به او بازپرداخته می‌شوند.

**ج) ترمیم:** در صورت وجود دریافتی که با توجه به آن "مستاجر" حق اتمام اجاره‌نامه را نداشته باشد یا با داشتن این حق، چنین کاری را انجام ندهد، این اجاره‌نامه و دوره آن به قدرت خود باقی خواهد بود و "موجر" حق دارد برای ابقا هر بخشی، از هزینه‌های خرج شده توسط مسئول اختصاصی برای از دست دادن تجارت، خسارت دیدن دارایی و حذف اثاثیه و اصلاحات انجام شده در مستقلات اجاره داده شده، دعوی مستقلی به هزینه یا توسط "مستاجر" و یا هزینه‌های دیگری که مستقیماً توسط مسئول اختصاصی به "مستاجر" پرداخت شده است، اعلام کند.

**ه) رهایی:** در صورت اتمام این اجاره‌نامه در نتیجه شرایط متن ۲۰، طرفین تاثیر گرفته از این اتمام، از تمام مسئولیتها و الزامات نتیجه این اجاره‌نامه مبرا می‌شوند.

## ۲۱- جبرانهای "موجر"

در صورتیکه:

الف) "مستاجر" سه بار یا بیشتر در پرداخت اجاره‌بها یا سایر هزینه‌های لازم‌الپرداخت قصور کند (قصور پرداخت اجاره‌بها ۱۰ روز یا بیشتر پس از تاریخ پرداخت است)، بدون توجه به اینکه این قصور در ماههای بیایی انجام شده یا نه، یا

ب) "مستاجر" باعث شود یک حق تصرف علیه دارایی "موجر" بایگانی شود و حق تصرف ذکر شده طی [تعداد] روز پس از ثبت حذف نشده باشد، یا

ج) "مستاجر" طی دوره [تعداد] روزه پس از دریافت اخطار مبنی بر قصور، در نظارت یا اجرای هر یک از شرایط و توافقات لازم‌الاجرا و نظارت، قصور کند (یا اگر جبران قصور منطقاً بیش از [تعداد] روز طول بکشد، "مستاجر" طی [تعداد] روز کار را آغاز نکرده و تکمیل آن را تعقیب نکرده باشد)، یا

د) [تعداد] روز از تاریخ آغاز، اقدامی برای سازماندهی مجدد، تنظیم، ساخت، تعدیل دوباره، تسویه، تجزیه یا کارهای مشابه تحت لایحه ورشکستگی فعلی یا آینده یا دیگر قوانین قابل اجرای کشوری یا شهرداری توسط یا علیه "مستاجر" چه با پر کردن دادخواست یا روش دیگر، صورت ندهد، (به شرطیکه تا زمان اجرای الزامات، در اجرای هر یک از این اقدامات از طرف "مستاجر" قصور نشود)، "موجر" حق تصمیم‌گیری (مگر اینکه "مستاجر" قصور را قبل از تصمیم رفع کرده باشد) برای استفاده از هر یک حقوق زیر را به طور متوالی یا همزمان دارد:

۱- دادن اخطار اتمام، که در این صورت این اجاره‌نامه در تاریخ مشخص شده در این اخطار با همان قدرت تاریخ اصلی اتمام، منقضی و فسخ خواهد شد و تمام حقوق "مستاجر" در مورد مستقلات تحت این اجاره‌نامه منقضی شده، به پایان خواهد رسید، و "مستاجر" مسئول تمام الزامات این اجاره‌نامه که تا تاریخ پایان بوجود آمده، خواهد بود و باید مستقلات را در تاریخ مشخص شده در اخطار به مالک تحویل دهد، یا

۲- همانطور که در اینجا آمده، اجاره‌نامه را فسخ کرده و تمام خساراتی را که در نتیجه قصور "مستاجر" به "موجر" وارد شده و بدون محدودیت شامل موارد ذیل می‌شود را از او باز پس گیرد: الف) حداقل اجاره‌بها، مالیاتها و سایر وجوهی که توسط "مستاجر" برای دوره زمانی که از روز پیرو تاریخ فسخ قرارداد تا تاریخ مشخص شده برای انقضای دوره کامل، قابل پرداخت بودند. ب) ارزش مجموع اجاره‌بهای منطقی مستقلات، برای همان دوره‌ای که تمام وجوه اضافی، بلافاصله قابل پرداخت خواهد شد، یا

۳- بدون اتمام این اجاره‌نامه، تمام اجاره‌بها، مالیاتها و دیگر اجاره‌ها و مبالغ قرض شده تحت این اجاره‌نامه را همراه با تمام مبالغی که قبلاً قرض و قابل پرداخت بودند، برای باقیمانده دوره، قرض و قابل پرداخت اعلام کند، به شرطیکه این پرداخت، جریمه یا تسویه خسارات در نظر گرفته نشود. طی پرداخت وجوه، "مستاجر" مسئول دریافت تمام اجاره‌بهای است که "موجر" به حساب مستقلات از دیگر تحویل‌گیرنده‌ها، مستاجرین و مستاجرین فرعی دریافت کرده است، به شرطیکه وجوهی که "مستاجر" مستحق آنهاست به هیچ وجه از کل مبلغ پرداخت شده توسط "مستاجر" به "موجر"، هزینه‌ها و دستمزدهای وکالت "موجر" که در ارتباط با اجاره مجدد مستقلات به وجود آمده‌اند، بیشتر نشود، یا

۴- "موجر" ممکن است بدون اتمام این اجاره‌نامه و با یا بدون اخطار به "مستاجر"، با نام خود ولی به عنوان نماینده "مستاجر"، مالکیت مستقلات یا بخشی از آن را دریافت کند، و با انتخاب "موجر"، افراد و دارایی را از آن حذف کند، و در صورت وجود، چنین دارایی‌ای ممکن است با هزینه "مستاجر"، در یک انبار یا جای دیگر نگهداری شود، بدون اینکه مسئول نقض تعهدات یا خسارت یا فقدان به وجود آمده، باشد، و "موجر" ممکن است مستقلات یا بخشی از آن را به عنوان نماینده

"مستاجر" یا بدون تبلیغ و با مذاکرات خصوصی و برای هر مدتی که "موجر" لازم بداند اجاره بدهد. "موجر" به هیچ عنوان مسئول اعطای امتیازات اجاره‌داری یا عدم موفقیت در اجاره مستقلات اجاره داده شده یا بخشی از آن یا عدم موفقیت در وصول اجاره‌بها نیست. در صورت اجاره مجدد، تمام اجاره‌بهای دریافت شده توسط "موجر" باید برای موارد زیر بکار رود: ۱: برای پرداخت هر قرضی (غیر از قروض ذکر شده در اینجا) از "مستاجر" به "موجر". ۲: برای پرداخت هزینه‌ها و مخارج محدودیت، دستمزدهای واسطه و وکالت و هزینه‌های تغییرات و تعمیرات. ۳: برای پرداخت اجاره‌بها و دیگر هزینه‌ها که بعد قرض شده و تا اینجا پرداخته نشده و در صورت وجود، باقیمانده‌ی وجه مورد نظر برای پرداخت اجاره‌بها در آینده، توسط "موجر" نگهداری شده و در اینجا قرض و قابل پرداخت می‌باشد. همانطور که قبلاً گفته شد، "موجر" ممکن است در اجاره دادن مجدد مستقلات، امتیازاتی برای اجاره‌بها بدهد. اگر در هر زمانی، اجاره‌بهای دریافت شده از اجاره مجدد، از حد کافی برای پرداخت کل هزینه‌های قرض "مستاجر" به "موجر" کمتر باشد، "مستاجر" باید کمبود را به "موجر" بپردازد. در صورت انتخاب "مستاجر"، این کمبود باید محاسبه شده، ماهانه پرداخت شود. این اجاره مجدد به معنی تصمیم "موجر" مبنی بر پایان دادن به این اجاره‌نامه نیست، مگر اینکه یک اخطار کتبی مبنی بر این امر، توسط "موجر" به "مستاجر" ارسال شود. با وجود یک چنین اجاره‌ی مجدد بدون پایانی، "موجر" می‌تواند هر زمانی که بخواهد، این اجاره‌نامه را در صورتیکه قصور قبلی اصلاح نشده باشد، فسخ نماید، یا

۵- بدون مسئولیت نسبت به "مستاجر" یا هر دو طرف دیگر و بدون ایجاد خلع یدی یا واقعی، تجهیز و انتقال موقت یا غیر ممتد دارایی، مواد، تجهیزات یا دیگر خدمات به "مستاجر" را تا زمانیکه "مستاجر" طبق این اجاره‌نامه قصور کرده باشد، چه "موجر" ملزم به تجهیز یا انتقال آنها باشد و چه نه، متوقف سازد. یا

۶- مستقلات اشغال نشده باقی بماند و اجاره‌بها را زمانیکه قرض شد، از "مستاجر" وصول کند؛ یا

۷- سود ضمانت توضیح داده شده در اینجا را که شامل دریافت سریع مالکیت تمام دارایی در مستقلات است، مسدود کند؛ یا

۸- دیگر غرامات را همانطور که قانون به وی اجازه می‌دهد، تعقیب نماید.

ه) در صورت تعقیب قانونی یک یا تعداد بیشتری از غرامات توضیح داده شده در بالا توسط "موجر"، وی نباید موارد ذیل را انجام دهد: ۱) غرامات را گزینشی کند یا تعقیب دیگر غرامات موجود در این اجاره‌نامه یا تهیه شده توسط قانون را همزمان یا به صورت جداگانه مسدود سازد، ۲) اساس مطالبه به گونه ای باشد که به "مستاجر" اجازه دهد پرداختها را تحت این اجاره‌نامه نگه دارد.

۲۲- کمک "موجر" به خودش

اگر در اجرا یا نظارت توافقنامه یا شرایط این اجاره‌نامه قصور رخ دهد و این قصور طی [تعداد] روز پس از دریافت اخطار مشخص کننده قصور از طرف "موجر" اصلاح نشود (یا اگر در صورتیکه اصلاح این قصور بیش از [تعداد] روز طول بکشد)، "موجر" می‌تواند با انتخاب خود، بدون چشم‌پوشی از مطالبه‌ی خسارات نقض قرارداد، به جای "مستاجر" این قصور را اصلاح نماید، وجوه لازم را پرداخت کند و مسئولیت قرارداد را متحمل شود و "مستاجر" موافقت می‌کند این وجوه را به "موجر" باز پرداخت نماید و "موجر" را از آن مبرا نماید. "موجر" می‌تواند در صورت اضطرار، قبل از انقضای دوره انتظار، قصوراتی را که قبلاً توضیح داده شده، بدون دادن اخطار به "مستاجر" اصلاح کند و در صورت لزوم برای حفظ مستقلات اجاره داده شده یا سود "موجر"، یا برای جلوگیری از ایجاد خسارت به سایر افراد، پس از دادن اخطار به "مستاجر"، آن را اصلاح کند. اگر "مستاجر" نتواند در صورت درخواست "موجر"، وجوه پرداخت شده به جای "مستاجر" را به او باز پرداخت نماید، وجه ذکر شده باید به اجاره‌بهای بعدی اضافه شده و به عنوان اجاره‌بها در نظر گرفته شود.

### ۲۳- کمک "مستاجر" به خودش

اگر "موجر" در انجام یا نظارت به توافقنامه یا شرایط این اجاره‌نامه قصور کند، و نتواند این قصور را طی [تعداد] روز پس از دریافت اخطار مشخص کننده این قصور از طرف "مستاجر" اصلاح کند (یا اگر اصلاح این قصور بیش از [تعداد] روز طول بکشد، و "موجر" آن را طی [تعداد] روز آغاز نکرده باشد و تکمیل آن را تعقیب نکرده باشد)، "مستاجر" می‌تواند با انتخاب خود و بدون چشم‌پوشی از مطالبه خسارت نقض توافقنامه، این نقض را به جای "موجر" اصلاح نماید و مبلغ پرداخت شده یا مسئولیت قراردادی متحمل شده برای این کار، باید به عنوان پرداخت "مستاجر" در نظر گرفته شود و "موجر" باید این وجه را به "مستاجر" بپردازد. "مستاجر" می‌تواند در صورت اضطرار، قبل از انقضای دوره انتظار، قصوراتی را که قبلاً توضیح داده شده، بدون دادن اخطار به "موجر" اصلاح کند و در صورت لزوم برای حفظ مستقلات اجاره داده شده یا سود "مستاجر"، یا برای جلوگیری از ایجاد خسارت به سایر افراد، پس از دادن اخطار به "موجر"، آن را اصلاح کند. اگر "موجر" نتواند در صورت درخواست "مستاجر"، وجوه پرداخت شده به جای خودش را به او باز پرداخت نماید، "مستاجر" فرعی نمی‌تواند وجه یا مبلغ ذکر شده را از اجاره‌بهای بعدی کم کند. در صورتیکه "موجر" نسبت به این وجه دعوی داشته باشد، می‌تواند با داوری یا از طریق اقدام قانونی به مبلغ آن اعتراض کند و باید تمام هزینه‌های این امر را بپردازد.

### ۲۴- سند

**الف) تبعیت:** "مستاجر" باید در صورت درخواست کتبی "موجر"، بدون توجه به زمان اجرا یا ثبت این رهن، این اجاره‌نامه را تابع حق تصرف رسمی حال یا آینده تحت مستقلات اجاره داده شده نماید. به عنوان یکی از شروط این تبعیت، نگهدارنده رهن باید در ابتدا، توافقنامه کتبی مناسبی برای ثبت با "مستاجر" انعقاد نماید، به این مضمون که:

۱- در صورت مسدود سازی یا اقدامات دیگر انجام شده توسط گیرنده تحت رهن، این اجاره‌نامه و حقوق "مستاجر" نباید مختل شود، بلکه باید تا زمانیکه "مستاجر" قصوری انجام نداده به قوت خود باقی باشد.

۲- تحویل‌گیرنده باید اقدامات بیمه‌ای و قضائی لازم برای ترمیم و تعمیرات لازم تحت شرایط این توافق‌نامه را به ترتیب انجام دهد. "مستاجر" موافقت می‌کند، در صورتیکه مرتهن یا هر فرد مطالبه‌کننده دیگری از طرف مرتهن، در بدست آوردن سود "موجر" در این اجاره‌نامه موفق شود، "مستاجر" تحت شرایط این اجاره‌نامه، مرتهن یا فرد ذکر شده را در دوره‌ای که مالکیت مستقلات ذکر شده را دارند، به عنوان "موجر" خواهد شناخت و بنابراین جانشینان آنان در سود، تمام الزامات "موجر" را انجام خواهند داد. کلمه رهن که در اینجا استفاده شده، رهن‌ها، سندهای مطمئن، یا دیگر اسناد مشابه، اصلاحات و نوسازی آن را شامل می‌شود. اصطلاح رهن رسمی که در متن ۲۴ استفاده شده به معنی رهن ضمانت‌کننده وام دریافت شده از بانک یا شرکت بیمه بازنشستگی یا دیگر وام‌دهنده‌های رسمی است که حق تصرف در مستقلات اجاره داده شده را تشکیل می‌دهند.

ب) استفاده تقریبی: "موجر" متعهد می‌شود که اگر "مستاجر" اجاره‌بها را پرداخت نموده و تمام شرایط، الزامات و تعهدات لازم را اجرا و نظارت کند، می‌تواند مستقلات اجاره داده شده را با توجه به شرایط این اجاره‌نامه و بدون آزار یا تجاوز، با صلح و آرامش از "موجر" یا فرد مطالبه‌کننده قانونی اجاره نموده و از آن استفاده نماید.

ج) منطقه‌بندی و سند مناسب: "موجر" تعهد می‌کند که بدون هیچ نوع قیدی از تاریخ این اجاره‌نامه، مالک مستقلات اجاره داده شده بوده و "مستاجر" طبق تعهد نامه این اجاره‌نامه را اجرا خواهد نمود. این استثنائات نباید با استفاده صحیح "مستاجر" از مستقلات اجاره داده شده تداخل داشته و مانع استفاده از آن شوند. به علاوه "موجر" تعهد می‌کند که این اجاره‌نامه اولین حق تصرف مستقلات اجاره داده شده و موضوع هر رهنی است که اجاره‌نامه تابع آن شده یا ممکن است با توجه به توافق انجام شده توسط "مستاجر" و قیودی که توسط اقدامات "مستاجر" بوجود می‌آیند تابع آن شود و "موجر" حق کامل و اختیار قانونی اجرای این اجاره‌نامه را برای دوره معین و تعهدات موجود در آن دارد و مستقلات اجاره داده شده موضوع هیچ نوع ارتفاق، محدودیت، حکم منطقه‌بندی یا آیین‌نامه حکومتی که استفاده آنها را منع می‌کند، نیستند و مستقلات اجاره داده شده در حال حاضر برای استفاده ذکر شده در اینجا منطقه‌بندی شده و ممکن است طی دوره این اجاره‌نامه هم‌بگونه و تحت اصول استفاده غیر همگون و یا تصمیم معتبر و الزام‌آور مسئول مناسب با همان منطقه‌بندی مورد استفاده قرار گیرد، مگر اینکه تعهد ذکر شده توسط "موجر" در صورتیکه اقدام "مستاجر"، کاربرد منطقه‌بندی ذکر شده را غیر معتبر کند، قابل اجرا نباشد. "موجر" باید بدون هزینه برای "مستاجر"، طی [تعداد] روز پس از دریافت درخواست کتبی توسط "مستاجر"، یک گزارش سند پوشش‌دهنده مستقلات اجاره داده شده که شرایط سند را از تاریخ این گواهی نشان می‌دهد به او تحویل دهد، به شرطیکه الزامات "موجر" تنها محدود به تجهیز گزارش این سند باشد.

د) پروانه‌ها: بدست آوردن تمام پروانه‌های لازم، مسئولیت "مستاجر" است و "موجر" هیچ مسئولیتی در این مورد ندارد؛ "مستاجر" باید به سرعت "موجر" را از تامین پروانه لازم مطلع کند تا در آغاز ساخت مستقلات اجاره داده شده تاخیر بوجود نیاید.

## ۲۵- تمديد‌ها/ چشم‌پوشی‌ها/ مباحثات

الف) دوره تمديد: هر تمديد بايد موضوع تعهدات متن ج باشد.

ب) ادامه تصرف ملک: در صورتیکه "مستاجر" یا هر فرد مطالبه کننده دیگری، پس از انقضای این اجاره‌نامه یا نوسازی یا تمديد آن و بدون توافق کتبی بین "موجر" و "مستاجر" به اشغال مستقلات اجاره داده شده ادامه بدهند، این اشغال مجوز تمديد یا نوسازی اجاره‌نامه نمی‌باشد، اما باید ماهانه و بر اساس شرایط موجود، به عنوان تصرف به میل "موجر" در نظر گرفته شود. طی دوره تمديد یا نوسازی، اجاره‌بها باید قابل پرداخت باشد.

ج) چشم‌پوشی‌ها: عدم موفقیت هریک از طرفین در شکایت در مورد اقدامات یا قصورات طرف دیگر، تا هر زمانی، به معنی ابطال حقوق توضیح داده شده توسط آن طرف نمی‌باشد. چشم‌پوشی از نقض یکی از شرایط این اجاره‌نامه توسط طرفین، به معنی چشم‌پوشی از نقض شرایط دیگر این اجاره‌نامه یا رضایت به نقض بعدی همان شرط یا شرط دیگری نمی‌باشد. اگر اقدام هر یک از طرفین نیازمند رضایت یا تأیید طرف مقابل باشد، رضایت طرف مقابل برای این اقدام به معنی رضایت یا تأیید انجام این اقدام در دفعات دیگر یا رضایت و تأیید انجام اقدام دیگری در همان زمان یا دفعات بعدی نیست. تمام حقوق و غرامتی که طرفین هنگام وقوع هر نوع نقضی، طبق این اجاره‌نامه یا قانوناً در اختیار دارند، مجزا و یکجا هستند و ناقض یکدیگر نمی‌باشند و هیچ یک از آنها، چه توسط طرف نامبرده به کار رفته باشد و چه نه، منحصر از دیگری می‌باشند و ممکن دو یا تعداد بیشتر یا همه این حقوق و غرامت همزمان مورد استفاده قرار گیرند.

د) نزاع: موافقت می‌گردد که اگر در مورد مبالغ قابل پرداخت توسط یکی از طرفین به طرف دیگر، تحت این شرایط نزاع بوجود آید، طرف ملزم به پرداخت وجوه باید حق پرداخت "تحت اعتراض" داشته باشد و این پرداخت نباید پرداختی داوطلبانه در نظر گرفته شود و باید به طرف نامبرده حق ایجاد نزاع جهت باز پس‌گیری مبلغ را بدهد. اگر دادگاه رأی بدهد که طرف نامبرده در پرداخت وجه یا بخشی از آن اجبار قانونی ندارد، آن طرف مستحق دریافت این مبلغ یا مقداری که تحت شرایط این اجاره‌نامه، قانوناً لازم نیست، خواهد بود. اگر در مورد اقدام لازم‌الاجرا تحت شرایط این اجاره‌نامه، نزاعی بین طرفین صورت گیرد، طرفی که ملزم به انجام اقدامات است می‌تواند آن کار را انجام دهد و هزینه آن را "تحت اعتراض" بپردازد و اجرای این کار هیچ وقت به عنوان اقدامی داوطلبانه در نظر گرفته نمی‌شود و حق طرف نامبرده برای ایجاد نزاع جهت دریافت هزینه‌های اقدام را حفظ می‌کند. اگر قانون رأی دهد که طرف نامبرده هیچ الزام قانونی در انجام این کار یا بخشی از آن را ندارد، طرف نامبرده مستحق دریافت هزینه‌های این کار یا هزینه‌ی کارهایی که قانوناً تحت شرایط این اجاره‌نامه ملزم به اجرای آنها نبود است، می‌باشد و ممکن است "مستاجر" مبلغی را که پرداخت کرده، از اجاره‌هایی که ذخیره شده کم کند یا بازپس گیرد.

ه) حق "مستاجر" برای اصلاح قصور "موجر": در صورتی که "موجر" نتواند یا نخواهد رهن، حق تصرف یا قیودی را که فروش آنها ممکن است سود "موجر" را تحت تأثیر قرار دهد، بپردازد، یا نخواهد یا نتواند سود قابل پرداخت در مورد این رهن، حق تصرف یا قید را بپردازد، ممکن است "مستاجر" این رهن‌ها، حق تصرف‌ها یا قیود، یا سود یا اجرای شرایط نامبرده را بپردازد و آن را به "موجر" تحویل بدهد و از اجاره‌بهای حفظ شده در اینجا کم کرده، حذف کند و میزان زیادی از مبلغ اجاره‌بهای نامبرده باید توسط "موجر" به "مستاجر" پرداخت شود.

و) **اخطارها:** تمام اخطارها و دیگر ارتباطات مورد نیاز باید کتبی باشد و با پست سفارشی جواب‌قبول تحویل شود و این اخطارها یا دیگر ارتباطات وقتی تحویل شده محسوب می‌شوند که توسط طرف مورد نظر دریافت شده باشد. در صورت نیاز، این اخطار در آدرسی که قبلاً در بالا آمده یا هر آدرسی که "موجر" با اخطار به "مستاجر" اعلام کند، برای "موجر" فرستاده می‌شود و یا این اخطار در آدرسی که قبلاً در بالا آمده یا هر آدرسی که "مستاجر" با اخطار به "موجر" اعلام کند، برای "مستاجر" فرستاده می‌شود.

## ۲۶- خسارت دارایی

الف) **فقدان و خسارت:** "موجر" مسئول فقدان یا خسارت وارد به دارایی "مستاجر" یا دیگر افراد ساکن در مستقالات اجاره داده شده نیست، مگر زمانی که این فقدان یا خسارت در اثر اقدام یا غفلت یا قصور "موجر"، نمایندگان او، کارمندان یا مقاطعه‌کاران او بوجود آمده باشد، و "مستاجر" می‌بایست، "موجر" را به صورت کتبی از تعمیراتی که "موجر" تحت متن ۷ مسئول آنها می‌باشد، مطلع سازد. اگر "موجر" نتواند تکمیل تعمیرات نامبرده را پس از دریافت این اخطار آغاز و تعقیب کند، و اگر بعد از دادن این اخطار و عدم موفقیت، دارایی "مستاجر" در نتیجه شرایطی که به "موجر" اطلاع داده شده بود خسارت ببیند، "موجر" باید هزینه‌های ناشی از این موارد را جبران کرده، غرامت آنها را به "مستاجر" بپردازد.

ب) **قوه قاهره (عوامل طبیعی):** در صورتیکه "موجر" یا "مستاجر" در اجرای هر اقدامی غیر از الزامات "مستاجر" برای پرداخت اجاره‌بها، اجاره‌بهای اضافی و دیگر هزینه‌های لازم به دلیل اعتصاب‌ها، تحریم‌ها، در دسترس نبودن مواد، سقوط قدرت، قوانین محدود دولتی، شورش‌ها، قیام‌ها، قصور طرف دیگر، جنگ یا دیگر دلایل غیر قابل کنترل، تاخیر یا خودداری کند، مدت تاخیر اجرای این اقدام بخشیده و دوره اجرای این اقدام به مدتی برابر با دوره تاخیر تمدید خواهد شد. با توجه به موارد فوق، کمبود بودجه، دلیلی غیر قابل کنترل برای طرفین نمی‌باشد.

## ۲۷- واگذاری و اجاره فرعی

"مستاجر" تحت شرایط و دوره‌های زیر حق کامل انتقال و واگذاری این اجاره‌نامه، اجاره فرعی تمام یا بخشی از مستقالات یا متوقف کردن تجارتش در مستقالات را دارد، به شرطیکه، در زمان این واگذاری یا اجاره فرعی، "مستاجر" در اجرا و نظارت الزاماتش قصور ننماید. در صورتیکه "مستاجر" این دارایی را برای مبلغی بیشتر از مبلغ اجاره‌بهای پرداخت شده بعدی واگذار کرده یا اجاره دهد، "موجر" برای اعطای حق واگذاری یا اجاره فرعی، مبلغی برابر با [%] تفاوت اجاره‌بهای پرداختی "مستاجر" به "مستاجر" فرعی یا

تحويل گیرنده یا مبلغ در نظر گرفته شده در اینجا که با روشی سازگار با روش پرداخت توسط "مستاجر" فرعی یا تحويل گیرنده به "مستاجر" قابل پرداخت است، و / یا [%] از مبلغ پرداخت شده یا قابل پرداخت توسط "مستاجر" فرعی یا تحويل گیرنده به "مستاجر"، را درخواست خواهد نمود.

## ۲۸- لوازم ثابت

تمام دارایی های شخصی، مبلمان و تجهیزات موجود و دیگر لوازم ثابت تجاری نصب شده توسط یا با هزینه "مستاجر" و تمام افزایش ها / اصلاحات، منحصر از اصلاحات ساختاری، مکانیکی، الکتریکی و لوله کشی اضافه شده مورد استفاده در اداره تجارت "مستاجر" که توسط و با هزینه وی به مستقالات اجاره داده شده اضافه شده و بدون ایجاد خسارت قابل حذف از مستقالات است، یا در صورت ایجاد خسارت توسط "مستاجر" تعمیر می شود، باید در دارایی "مستاجر" باقی بماند و "مستاجر" می تواند، اما ملزم نیست آن موارد یا بخشی از آنها را طی دوره حذف کند، به شرطیکه با هزینه خودش، خسارات بوجود آمده در نتیجه این حذف را تعمیر کند.

## ۲۹- گزینه نوسازی

"موجر" برای دوره ای [تعداد] ساله پس از انقضای دوره این توافقنامه اجاره، یک گزینه نوسازی با اجاره بهای ماهانه [مبلغ] و شرایطی همانند شرایط این توافقنامه اجاره در اختیار "مستاجر" قرار می دهد. برای استفاده از این گزینه نوسازی، "مستاجر" باید اخطار کتبی قصد انجام این کار را، حداقل [تعداد] روز قبل از انقضای این توافقنامه اجاره در اختیار "موجر" قرار دهد.

## ۳۰- گواهی های غیر قابل انکار پس از شهادت

"موجر" و "مستاجر" موافقت می کند، هر زمانی با دریافت درخواست کتبی از طرف مقابل، یک اظهارنامه کتبی مبنی بر موارد زیر اجرا و تصدیق کند و به طرف مقابل تحويل دهد: تصدیق تغییر نیافته اجاره نامه و در صورت وجود تغییرات، تصدیق تغییر صورت گرفته (ذکر تغییرات)، تصدیق عدم قصور در اجرای تعهدات توسط طرف مقابل، یا در صورت وجود قصور، مشخص نمودن آن قصورات، تاریخ های پرداخت اجاره بها و دیگر هزینه ها.

## ۳۱- عدم اعتبار شرط خاص

اگر یکی از دوره ها، شرایط یا کاربردهای این اجاره نامه، تا حدی غیر معتبر یا غیر قابل اجرا باشد، باقیمانده این اجاره، یا کاربرد این دوره یا شرایطی غیر از آنهایی که غیر معتبر و غیر قابل اجرا هستند، تحت تاثیر

قرار نخواهد گرفت و هر یک از دوره‌ها و شرایط این اجاره‌نامه تا جاییکه قانوناً مجاز است، معتبر و قابل اجرا می‌باشند.

### ۳۲- عناوین و تعاریف طرفین

عناوین بخش‌های این اجاره‌نامه فقط برای راحتی رجوع بوده و بخشی از این اجاره‌نامه نمی‌باشند و به هیچ عنوان دوره‌ها و شرایط این اجاره‌نامه را محدود یا گسترده نمی‌کنند. کلمه "موجر" و ضمائر اشاره‌کننده به آن، هر جا که متن ایجاب کند، افراد، شرکت یا موسسه نامبرده به عنوان "موجر" یا مرتهن زمین و ساختمان دربردارنده‌ی مستقلات اجاره‌داده شده را نیز در بر می‌گیرد. اگر بیش از یک "موجر" وجود داشته باشد، تعهدات "موجر" و بسیاری از الزامات هر یک از آنها مشترک خواهد بود، و اگر "موجر" یکی از شرکاء باشد، تعهدات "موجر" و تعدادی از الزامات هر یک از طرفین و الزامات شرکت، مشترک خواهد بود. تمامی ضمائر باید همانطور که متن ایجاب می‌کند، جمع، مفرد یا جنس مورد نظر متن در نظر گرفته شود. مگر در مواردی که در این اجاره‌نامه طور دیگری تعیین شده باشد، دوره‌ها و شرایط این اجاره‌نامه ملزم‌کننده و به نفع طرفین و جانشینان و وصی آنان است.

### ۳۳- روابط طرفین

هیچ یک از موارد موجود در اینجا نباید توسط طرفین یا طرف سوم به عنوان ایجاد رابطه بین فرد اصلی و نماینده یا طرفین کاری یا به عنوان معامله‌ای مشترک بین طرفین، در نظر گرفته شود، با درک و توافق اینکه نه شرایط موجود و نه اقدامات طرفین نباید به جای ایجادکننده روابط بین "مستاجر" و "موجر" به عنوان ایجادکننده روابط بین طرفین در نظر گرفته شود.

### ۳۴- وساطت

هیچ یک از طرفین، مگر در موارد ذکر شده در اینجا، برای اجرای این توافقنامه از طریق واسطه اقدام نخواهد نمود.

### ۳۵- توافقنامه کلی

این سند تنها توافقنامه بین طرفین بوده و تمام توافقات آنان را شامل می‌شود و هیچ اظهارنامه شفاهی یا کتبی که قبلی در این سند موجود می‌باشد، قدرت و تأثیری نخواهد داشت. این اجاره‌نامه نباید به هیچ عنوان، مگر به صورت کتبی و با امضای طرفین، تغییر یابد.

### ۳۶- قانون حاکمه

تمام موارد وابسته به این توافقنامه (شامل تفسیر، کاربرد، اعتبار، اجرا و نقض آن) که نیاز به اقدام قانونی دارد، باید با توجه به قوانین [شهر/استان] منعقد و کنترل شود. بدین وسیله طرفین از محاکمه توسط هیئت منصفه صرفنظر و با محاکمه شخصی و دادرسی دادگاه حوزه قضایی مورد نظر واقع در [شهر/استان] موافقت می‌کنند.

### ۳۷- دعوی قضایی

در صورتیکه این توافقنامه یا اجرای آن منجر به دعوی قضایی شود، طرفین توافق می‌کنند علاوه بر هزینه‌هایی که طرف غالب باید بپردازد، هزینه‌های وکالت منطقی، هزینه‌های دادگاه و دیگر هزینه‌ها را چه دادگاه شامل مالیات بداند و چه نه، به طرف غالب بپردازند. اگر "موجر" برای اجرای توافقات موجود در این توافقنامه اجاره، یا برای نقض تعهدات یا شرایط، اقدامی را بایگانی کند، "مستاجر" باید هزینه‌های وکالت منطقی خرج شده برای خدمات وکالت در اقدام را به "موجر" بپردازد. تمام این هزینه‌ها باید توسط دادگاه تعیین شود.

### ۳۸- مراحل قرارداد

مگر در صورتیکه قانون مشخصاً اجازه ندهد و ذیلاً دعوی قضایی بوجود آید، ممکن است خدمات برای اقدام از طریق پست سفارشی جواب‌قبول فراهم شود، بدین وسیله طرفین از تمام حقوقی که برای اعتراض به روش تکمیل خدمات دارند، چشم‌پوشی می‌کنند.

### ۳۹- غرامات خاص

تا جاییکه قانون مجاز بداند، ممکن است طرفین در مواقع نقض قرارداد و بدون توجه به اینکه آیا طرف آسیب‌دیده می‌تواند ثابت کند که غرامتی مناسب در قانون وجود دارد یا نه، معافیت تاکیدی بدست آورند.

### ۴۰- تأکید بر اظهارنامه مالیاتی

"مستاجر" باید همزمان با اجرای این اجاره‌نامه، یک اظهارنامه مالی تنظیم‌شده توسط حسابدار تهیه کند. "مستاجر"، تعهد می‌کند، در صورت قابل اجرا بودن، هم در همکاری و هم به صورت شخصی، تمام اطلاعات موجود، کامل، صحیح و واقعی است. "مستاجر" توافق می‌نماید صحت اطلاعات برای "موجر" بسیار مهم می‌باشد. در صورتیکه معلوم شود در اظهارنامه مالی موردی غلط و تاثیر گذار بر وضعیت

مالی "مستاجر" وجود دارد، یا وضعیت مالی "مستاجر" به لحاظ مادی تغییر می‌کند، "موجر" می‌تواند مبلغی برابر اجاره‌بهای [تعداد] ماه به عنوان ضمانت اضافی که موضوع تمام شرایط و دوره‌های این اجاره‌نامه است درخواست کند و اجاره نامه را فسخ نموده و یا "مستاجر" را شخصاً مسئول نگه دارد.

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

مستاجر

موجر

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"  
توضیح قانونی

ضمیمه "ب"

## برنامه‌های "مستاجر"