

توافق نامه اجاره ی تجهیزات و اصلاح و بهسازی اموال استیجاری

توافق نامه اجاره تجهیزات و اصلاح و بهسازی اموال استیجاری (" توافق نامه "

ما بین: [نام شرکت شما] ("اجاره دهنده")، شرکتی که بر اساس قوانین [کشور] تأسیس شده و به فعالیت خود ادامه می دهد و دفتر مرکزی آن در آدرس زیر واقع است:
[نشانی کامل شما]

و: [نام شرکت] ("اجاره گیرنده")، شرکتی که بر اساس قوانین [کشور] تأسیس شده و به فعالیت خود ادامه می دهد و دفتر مرکزی آن در آدرس زیر واقع است:
[نشانی کامل]

منعقد شد و از تاریخ [تاریخ] قابل اجراست.

نظر به اینکه اجاره دهنده به عنوان فروشنده و اجاره گیرنده به عنوان خریدار، مشترکاً بدین وسیله وارد توافق نامه ی خرید اموال شده اند (بعد از این با عنوان " توافق نامه ی خرید اموال")، که پیرو آن، اجاره گیرنده اقدام به خرید اموال مشخصی از اجاره دهنده مربوط به دادوستد در [کشور] کرده است؛

نظربه اینکه پیرو توافق نامه ی خرید اموال، بدین وسیله اجاره دهنده مشترکاً وارد استیجارهای گوناگونی با اجاره گیرنده شده است، و طبق ("اجاره نامه ی املاک") که پیرو آن، اجاره دهنده مکانهای تحت الاختیار خود را در [کشور] به اجاره گیرنده اجاره داده است، که تمامی این مکانها در اجاره نامه های ملک، با نام ("مکان ها") ذکر شده اند؛

نظر به اینکه توافق نامه ی خرید اموال اجاره دهنده را ملزم می کند که به عنوان بخشی از این معامله، تجهیزات و اصلاحات اموال استیجاری مورد استفاده ی خود را در مکانهای قیدشده، به اجاره گیرنده اجاره دهد، بنابراین این اکتون، طرفین، به صورت زیر توافق می کنند:

۱. تجهیزات و اصلاح و بهسازی اموال استیجاری

بدین وسیله، طی مدت این اجاره نامه، تجهیزات قید شده در فهرست الف (ازاین پس به نام "تجهیزات") و اصلاح و بهسازی اموال استیجاری قید شده در فهرست ب (ازاین پس به نام "اصلاحات")، که برای هر مورد در هر مکان، شرح داده شده است، توسط اجاره دهنده به اجاره گیرنده اجاره داده شده و اجاره گیرنده آنها را از اجاره دهنده اجاره می نماید.

۲. مکان ها و شناسایی تجهیزات

در صورت نبودن تحت شرایط کاری، تمامی تجهیزات قید شده در فهرست الف این سند، در محل همان مکانی است که در حال حاضر موجود بوده، و جابجایی آنها در تمامی زمانها، از آن مکان ها کنترل میشود، و هیچ کدام از تجهیزات یا اصلاحات، بدون مجوز کتبی اجاره دهنده، حق جابجایی از این مکان ها را ندارند.

هیچ کدام از تجهیزات و یا اصلاحات، در املاک استیجاری قرار نخواهند گرفت (مگر پیرو اجاره نامه ی املاک)، مگر در صورتی که مالک و هر اجاره دهنده ای، از هرگونه حق، عنوان و ادعایی که ممکن است در مورد تجهیزات و اصلاحات داشته باشد، به نفع اجاره دهنده صرف نظر کند.

اجاره گیرنده حق ندارد که هیچ گونه آرم یا نگاشته ای را که بر روی تجهیزات یا اصلاحات، در زمان تحویل وجود داشته و یا بعد از آن توسط اجاره دهنده بر روی آنها قرار میگیرد، تغییر داده و یا از جای خود بردارد، و در هر زمان از طول مدت این اجاره نامه، بنا به درخواست اجاره دهنده، اجاره گیرنده باید بر روی تجهیزات یا اصلاحات (بسته به مورد)، این نشانه گذاری ها را که ممکن است توسط اجاره دهنده تأمین گردد، در نقطه ای آشکار و به طرز آشکاری الصاق نماید.

۳. بررسی های اجاره گیرنده، قراین مسلم

اجاره گیرنده اذعان میدارد که طبق توافق میان اجاره دهنده و اجاره گیرنده، اجاره گیرنده به طور کامل تجهیزات و اصلاحات را بررسی کرده است و وی در مورد تجهیزات و اصلاحات رضایت داشته و آنها را پذیرفته است. در اختیارگرفتن تجهیزات و اصلاحات توسط اجاره گیرنده، دلیل قاطعی است براینکه آنها در شرایط مطلوبی بوده اند.

۴. استفاده و نگهداری، جایگزینی ها و الحاقات

اجاره گیرنده، از تجهیزات، فقط تحت قوانین بازرگانی [کشور] و با دقت و به طرز مناسبی استفاده خواهد کرد و بدون مجوز کتبی اجاره دهنده، به هیچ وجه حق مالکیت یا اجاره ی ثانویه تجهیزات یا اصلاحات، و یا هیچ قسمتی از آنها، یا تفویض این اجاره نامه یا حقوق آن را تحت شرایط مذکور نخواهد داشت. در صورت لزوم، اجاره گیرنده، با خرج و هزینه ی خود، تجهیزات و اصلاحات را به نحو مطلوبی تعمیر خواهد کرد و آنها را در وضعیت و شرایط کاری خوبی نگهداری خواهد کرد و برای این منظور، هرگونه، و تمامی قطعات یا نیروی کار مورد نیاز را فراهم خواهد نمود. اجاره گیرنده مجاز نخواهد بود که بدون مجوز کتبی اجاره دهنده، هیچ گونه جایگزینی ای در مواد و لوازم انجام دهد. تمامی ملحقات، قطعات و موارد جایگزین شونده برای تجهیزات و اصلاحات، یا مواردی که به آنها اضافه شده یا متصل می شوند، بلافاصله جزء دارایی های اجاره دهنده محسوب شده و به عنوان تجهیزات شمرده خواهند شد و تحت شرایط این اجاره نامه در می آیند، گویی از ابتدا تحت شرایط مذکور بوده اند.

۵. صدمه و خسارت

طبق بند زیر، مسئولیت تمامی خطرهای احتمالی مربوط به صدمه و خسارت به تجهیزات و اصلاحات، بنا به هر دلیلی که باشد، به عهده ی اجاره گیرنده میباشد، مگر در شرایطی که این صدمه و خسارت، زمانی رخ دهد که تجهیزات و اصلاحات، پیرو بخش ۴ این سند، به شخص ثالثی اجاره داده شده یا فروخته شده باشد.

هیچ صدمه ی جبران پذیری به تجهیزات و اصلاحات یا هر بخشی از آنها، تحت این اجاره نامه، از اجاره گیرنده هیچ گونه سلب تعهدی نخواهد کرد و همچنان لازم الاجرا بوده و اعتبار قانونی خواهد داشت. در صورت وقوع هرگونه صدمه ای به هرکدام از موارد تجهیزات و یا اصلاحات (مگر اینکه این موارد به حدی صدمه دیده باشند که قابل تعمیر نباشند)، اجاره گیرنده موظف است که با هزینه ی خود، موارد لازم را به نحو مطلوبی تعمیر کرده و به شرایط کاری مناسب برگرداند. در صورتی که از جانب اجاره دهنده محرز گردد که تجهیزات یا اصلاحات و یا هر قسمتی از آنها، گم شده، به سرقت رفته، تخریب گردیده و یا فراتر از حد تعمیر، صدمه دیده است، اجاره گیرنده موظف خواهد بود بلافاصله به صورت نقدی، طبق موارد زیر به اجاره دهنده، خسارت پرداخت نماید: (۱) مبلغی برابر با ارزش تنزل یافته ی تجهیزات یا اصلاحات (بسته به مورد) از تاریخ شروع صدمه، سرقت یا خسارت دیدگی (۲) مبلغی برابر با هزینه ی

بیمه یا هزینه ی زیبایی وصول شده توسط اجاره دهنده در قبال تجهیزات و اصلاحات. متعاقب این پرداخت، این اجاره نامه با توجه به مورد تجهیزات یا اصلاحات به اتمام خواهد رسید.

۶. تضمین

اجاره گیرنده، اجاره دهنده را از مسئولیت های ناشی از مالکیت، گزینش، تصاحب، اجاره دهی، اجاره کردن، کنترل عملکرد، استفاده، نگهداری، تحویل و/یا بازگردانی تجهیزات و اصلاحات مصون می دارد، البته به واسطه ی تعهد بیمه ای فراهم شده توسط اجاره گیرنده، این مبلغ تأمین خواهد گردید.

۷. بیمه

اجاره گیرنده، تجهیزات و اصلاحات را در مقابل تمامی خطرات، صدمه یا خسارت، به هر علتی که باشد، تا سقف مبلغ تجهیزات یا اصلاحات جدید، بدون در نظر گرفتن هزینه ی استهلاک، بیمه خواهد نمود، و البته تعهد بیمه ای نیز هم در مقابل خسارات شخصی و هم صدمه ی اموال برای کلیه ی تجهیزات و اصلاحات خواهد داشت و اجاره گیرنده متعهد به پرداخت تمامی سهام کاهشی برای حق بیمه ها خواهد بود.

تمامی بیمه نامه ها اجاره گیرنده را ملزم می نمایند که هیچ گونه نقض شرایط بیمه تحت شرایط مذکور از جانب وی، در تضاد با منافع اجاره دهنده که تحت بیمه نامه ی مذکور می باشد، نخواهد بود. تمامی موارد بیمه ای باید به شکل، مقدار و با شرکت هایی باشد که اجاره دهنده رضایت داشته باشد. تمامی بیمه های صدمه و خسارت، تصریح میکنند که هرگونه خسارتی به اجاره دهنده قابل پرداخت خواهد بود و این بیمه های مسئولیت به اسم مشترک اجاره دهنده و اجاره گیرنده هستند. اجاره گیرنده باید حق بیمه ها را پرداخت کرده و سپس بیمه نامه ها یا رونوشت آنها یا مدارک دیگری که مورد قبول اجاره دهنده است را به وی ارائه دهد. بیمه گر بایستی با پشت نویسی بیمه نامه های خود، یا به روش دیگری که در اختیار اجاره دهنده میگذارد، موافقت کند که در صورت هرگونه جایگزینی یا لغو بیمه نامه، بایستی از [تعداد] روز قبل، به صورت کتبی این موضوع را به اجاره دهنده اعلام نماید. مبلغ قابل پرداخت این بیمه به دلیل صدمه یا خسارت دیدگی تجهیزات یا اصلاحات، به انتخاب اجاره دهنده در موارد زیر صادق خواهد بود: (الف) به جهت جایگزینی، استرداد یا تعمیر تجهیزات یا اصلاحاتی که صدمه دیده، به سرقت رفته، تخریب شده یا خسارت دیده اند. (ب) به جهت پرداخت تعهدات اجاره گیرنده مذکور در سند. اجاره گیرنده بدین وسیله به طور قطعی اعلام میدارد که اجاره دهنده، به عنوان وکیل اجاره گیرنده، حق مطالبه، دریافت مبالغ پرداختی، امضاء و پشت نویسی تمامی مدارک، چک ها یا پیش نویس های دریافت مبالغ پرداختی مربوط به صدمه یا خسارت تحت پوشش بیمه نامه را، دارا میباشد.

در صورت عدم توانایی اجاره گیرنده در فراهم کردن یا نگهداری بیمه ی مذکور یا پیروی کردن از شروط این اجاره نامه، اجاره دهنده حق خواهد داشت، ولی مجبور نخواهد بود، که چنین بیمه ای را از جانب اجاره گیرنده، اجرا کند. در این صورت، تمامی پول های پرداخت شده و هزینه های اجاره دهنده برای اجرای بیمه، به عنوان اجاره بهای اضافی محسوب می شود که باید با پرداخت بعدی ماهانه ی اجاره بها، توسط اجاره گیرنده به اجاره دهنده پرداخت گردد.

۸. پیروی از قوانین، پرداخت مالیات ها

اجاره گیرنده از تمامی قوانین و مقررات مربوط به موارد زیر پیروی خواهد کرد و در سررسید معین، بلافاصله نسبت به پرداخت موارد مربوط به همه هزینه های پروانه، هزینه های ثبت، ارزیابی ها، حق الزحمه ها و مالیات ها، عوارض شهرداری و دولتی اقدام خواهد کرد، البته به جز مالیات های مربوط به درآمد اجاره دهنده که ممکن است از اکنون یا از این به بعد، به واسطه ی مالکیت، تصاحب، اجاره دادن، اجاره کردن، کنترل، استفاده، نگهداری، تحویل و یا

بازگرداندن تجهیزات، برقرار شود، و به منظور محافظت از اجاره دهنده در برابر ضرر و زیان های واقعی یا ادعا شده ، و تمامی مخارج و هزینه های مربوطه.

۹. حق مالکیت اجاره دهنده، سند

مالکیت تجهیزات و اصلاحات، در تمامی زمان ها در اختیار اجاره دهنده می باشد و اجاره گیرنده موظف خواهد بود تا با مخارج و هزینه ی خود، از حق مالکیت اجاره دهنده محافظت و دفاع کند. اجاره گیرنده موظف خواهد بود تا همواره تجهیزات و اصلاحات را آزاد و مبری از هرگونه تحمیل مالیات، توقیف، ممنوع فروش سازی، گرو و مخارج یا دیگر جریان های قضایی، از هر نوعی که باشد، نگه دارد، بلافاصله به طور کتبی اجاره دهنده را درباره ی آن باخبر کند و خسارات اجاره دهنده، ناشی از هرگونه صدمه و خسارت دیدگی به موجب موارد فوق را، جبران کند. اجاره گیرنده باید با اجاره دهنده همکاری کرده و هر اقدامی را که لازم است برای اجاره دهنده به منظور تنظیم، ثبت یا ضبط، و تنظیم مجدد، ثبت مجدد یا ضبط مجدد این اجاره نامه، در دفاتر تعیین شده توسط اجاره دهنده، و هر جایی که لازم بوده یا توسط قانون مجاز شمرده میشود، به منظور محافظت مطلوب از حق مالکیت اجاره دهنده نسبت به تجهیزات و اصلاحات، انجام دهد. تجهیزات و اصلاحات، بدون در نظر گرفتن مورد استفاده ی آنها، جزء دارایی های منقول بوده و خواهند بود و اجاره گیرنده حق ندارد که موجب شود یا اجازه دهد که تجهیزات و اصلاحات، به نحوی استفاده شوند که ماهیتاً غیرمنقول شوند.

۱۰. بازرسی

اگر با رضایت اجاره دهنده طبق بخش ۳ این سند، تجهیزات از آدرس مشخص شده در بالا، به خارج از محل عادی کار اجاره گیرنده منتقل شوند، یا اگر مکانی که از آنجا جابجایی های آن کنترل میشود، تغییر کند، اجاره دهنده باید بنا به تقاضا، اجاره گیرنده را در مورد مکان دقیق آن یا مکانی که از آنجا این جابجایی ها کنترل می شوند، بسته به مورد، آگاه نماید. اجاره دهنده می تواند به منظور بازرسی، در تمام زمان های قابل قبول، وارد هر ساختمان یا جایی که در آن تجهیزات و اصلاحات قرار دارند شده و فوراً تجهیزات یا اصلاحات را بدون اطلاع اجاره گیرنده جابجا نماید، در صورتی که طبق نظر اجاره دهنده، تجهیزات یا اصلاحات، فراتر از ظرفیت خود استفاده شده، با بی احتیاطی از آنها نگهداری شده یا از آنها سوءاستفاده می شود.

۱۱. قصور، چاره

در صورتی که:

(الف) اجاره گیرنده نسبت به پرداخت اجاره بها یا هر وجه پرداختی دیگر مذکور در ذیل، در سررسید معین قصور کند، یا

(ب) اجاره گیرنده نسبت به پرداخت به موقع هر گونه بدهکاری به اجاره دهنده، مستقل از این اجاره نامه، شامل هر گونه قصور که توسط اجاره گیرنده، تحت یک یا چندین اجاره نامه ی املاک یا تحت گواهی موافقت منعقدشده ی مشترک بین اجاره دهنده به عنوان گواهینامه دهنده و اجاره گیرنده به عنوان دارنده ی جواز، انجام می گیرد،

(پ) اجاره گیرنده نسبت به اجرای هرگونه تعهد دیگری که در این سند ذکر شده است، کوتاهی نماید و این قصور به مدت [تعداد] روز پس از اخطار کتبی اجاره دهنده، ادامه پیدا کند، یا

(ت) اجاره گیرنده ورشکسته شده یا به منظور جبران بدهی خود به بستانکاران، اقدام به واگذاری نماید،
یا

(ث) اجاره گیرنده نسبت به تعیین یک مدیر تصفیه یا قیم برای خود یا برای تمام یا قسمتی از دارایی
های خود اقدام کرده یا با تعیین آن موافق باشد و یا این مدیر تصفیه یا قیم بدون تقاضا یا موافقت
اجاره گیرنده تعیین شده باشد، یا

(ج) در صورتی که دادخواستی به وسیله یا علیه اجاره گیرنده، تحت قوانین ورشکستگی [کشور] تنظیم
شود یا هر اصلاحیه ی دیگری (شامل، بدون محدودیت، دادخواست سازمان دهی دوباره، تنظیم یا
گسترش)، تحت هر قانون دیگری در مورد ورشکستگی یا قوانین پشتیبانی از بدهکاران تنظیم شود،

آنگاه، تا حد مجاز قانونی، اجاره دهنده حق خواهد داشت که بدون درخواست یا مراحل قانونی، وارد هر مکانی
شود که ممکن است تجهیزات و اصلاحات در آنجا یافت شود و آنها را تصاحب کرده و جابجا نماید. علاوه بر آن،
تمامی حقوق اجاره گیرنده در مورد تجهیزات و اصلاحات نیز بلافاصله پایان می پذیرد.

اجاره گیرنده موظف خواهد بود تا به عنوان خسارت های وارده برای نقض این اجاره نامه، مبلغی برابر با ارزش
مستهلك شده ی تجهیزات و اصلاحات را طبق بخش ۸ این سند، به اجاره دهنده پرداخت نماید.

اجاره دهنده می تواند تمامی اجاره بهای قبلی را نزد خود نگه داشته و با تجهیزات و اصلاحات، هر طور که
صلاح میدانند رفتار کند. تجهیزات و/یا اصلاحات را در حراج عمومی یا خصوصی، با یا بدون مطلع کردن اجاره
گیرنده، با یا بدون موجود بودن تجهیزات یا اصلاحات در حراج، به فروش برساند که ممکن است در این حراج،
اجاره دهنده، تمامی یا قسمتی از تجهیزات و اصلاحات را خریداری کند. درآمد حاصل از این فروش، با کسر
مخارج بازپس گیری، انبار، تعمیر، فروش دوباره و دستمزد وکیل استخدام شده توسط اجاره دهنده، به عنوان
خسارت پرداختی توسط اجاره گیرنده به حساب می آید که اجاره گیرنده باید آنها را بپردازد و اجاره دهنده می
تواند هرگونه مقدار مازاد را نزد خود نگه دارد.

۱۲. جبران های مضاعف، عدم چشم پوشی

تمامی جبران های رسمی اجاره دهنده در این سند همافزود بوده و می توانند تا حد مجاز در قانون به طور
مشترک یا جداگانه اعمال شوند. اعمال هرگونه جبرانی به منزله ی گزینش این جبران یا جلوگیری از اعمال جبران
های دیگر نمی باشد. هیچ گونه قصوری از جانب اجاره دهنده و هیچ گونه تأخیری در اعمال حقوق یا جبران
مذکور، به عنوان چشمپوشی از آن محسوب نخواهد شد. همچنین، هیچ گونه اعمال جداگانه یا جزئی توسط
اجاره دهنده در مورد حقوق یا جبران مذکور در سند، نمی تواند از اعمال هرگونه حق یا جبرانی در موارد بعدی
جلوگیری نماید.

۱۳. مالکیت و استفاده

اجاره دهنده با اجاره گیرنده توافق می کند که اجاره دهنده مالک قانونی تجهیزات و اصلاحات می باشد، مبری از
هرگونه ممنوع فروش سازی و گرو می باشد، و اینکه در صورت پرداخت اجاره بهاها توسط اجاره گیرنده و اجرای
تمامی تعهدات، ضرب الاجل ها و شرایط مذکور در سند توسط وی، اجاره گیرنده قادر خواهد بود تا با نظم و
آرامش، تجهیزات و اصلاحات را در طول دوره ی این اجاره نامه، بدون ایجاد مزاحمت، در اختیار گرفته، دارا بوده
و استفاده نماید.

۱۴. بهره و هزینه ها

در صورتی که اجاره گیرنده نسبت به پرداخت هر مقداری از اجاره بها یا هر وجه پرداختی دیگری که طبق این سند باید به اجاره دهنده بپردازد، قصور کند، اجاره گیرنده بایستی بهره ی پرداختی معوقه را با نرخ تعیین شده در زیربخش ۳.۱ از این سند، از روز موعود پرداخت تا روز انجام پرداخت، به همراه تمامی هزینه های وصول، شامل دستمزد وکیل، پرداخت نماید.

۱۵. بازپس دهی

پس از انقضای این اجاره نامه، اجاره گیرنده باید با خرج و هزینه ی خود، تجهیزات و اصلاحات را در آدرس مشخص شده توسط اجاره دهنده، در همان وضعیت مشابه زمان دریافت، به اجاره دهنده بازگرداند. فرسودگی و خرابی باید در حد متعادل، و استهلاک نیز در حد متعارف باشد.

۱۶. توضیحات

تمامی توضیحات مربوط به این سند، مکتوب شده و به صورت حضوری به محل دفتر اشخاص تحویل داده شده، یا توسط یک شرکت پستی ثبت شده، به آدرس اشخاصی که این سند را امضا کرده اند یا به آدرسی که پس از این مشخص خواهند کرد، ارسال خواهد شد.

۱۷. عدم ضمانت: موافقت کامل

اجاره گیرنده موافقت میکند که اجاره دهنده هیچ گونه اظهارنامه یا ضمانتی از هیچ نوع و ماهیتی و هیچ توضیح یا ضمانتی در مورد تجهیزات یا اصلاحات نداشته است. این اجاره نامه، موافقت کامل طرفین را در مورد تجهیزات و اصلاحات شامل میشود، به جز در مورد اجاره ی املاک در صورت اصلاحات. این اجاره نامه، قابلیت تغییر، اصلاح، انقضا یا بریالذمه سازی را، به جز با ارائه ی مدرک قانونی مکتوب، امضاء شده توسط تمامی اشخاص مذکور در سند، نخواهد داشت.

۱۸. واگذاری توسط اجاره دهنده

این استیجار، یا هر تجهیزات و اصلاحات، یا هر اجاره بها یا مبالغ پرداختنی یا قابل پرداخت دیگر مذکور در این سند، قابلیت واگذاری و انتقال توسط اجاره دهنده را بدون اعلام قبلی دارا هستند و در صورت چنین امری، انتقال گیرنده یا محاللیه، صاحب تمامی حقوق، توانایی ها، اختیارات و جبران های اجاره دهنده، مذکور در این سند می باشد و تعهدات اجاره گیرنده، شامل هیچ گونه دفاع، تعدیل یا دعوی متقابلی علیه اجاره دهنده نخواهد شد.

۱۹. مغایرت با قوانین نافذ

در صورتی که هر بندی از این اجاره نامه در مغایرت با هر آیین نامه یا بخشی از قوانین کشور باشد که این قوانین در آن اجرا می شوند، آنگاه بندهای موردنظر تا حدودی که با قانون مغایرت دارند، کانلمیکن تلقی می شوند، ولی بندهای باقی مانده در این اجاره نامه، همچنان ارزش قانونی خواهند داشت. این اجاره نامه در مطابقت با قوانین [کشور] تنظیم و تفسیر خواهد شد و طرفین موافقت می کنند که هرگونه اختلاف در ارتباط با

این اجاره نامه را به دادگاه های [ایالت/استان] واقع در [کشور]، ارجاع دهند. این اجاره نامه، اجاره دهنده و اجاره گیرنده، نمایندگان قانونی آنها، جانشینان و قیم های آنان را متعهد خواهد نمود.

۲۰. متفرقه

به جز مواردی که چیزی در تضاد با مفاد و مطالب سند باشد، کلماتی که فقط دلالت بر مفرد دارند، شامل جمع نیز می شوند و بالعکس، و کلماتی که دلالت بر جنس مذکر دارند، شامل جنس مؤنث نیز می شوند و بالعکس، و تمامی عبارات مربوط به واحد پول، به مهنای واحد پول [نام کشور] هستند. تقسیم بندی این مطالب به متن ها، بخش ها، زیربخش ها و پاراگراف های مختلف، و آوردن عناوین، فقط به معنی ارجاع مطالب است و هیچ تأثیری بر معنی و تفسیر این متن ها نخواهد داشت.

۲۱. مقصود اجاره

۲۱.۱ مقصود اجاره- مقصود [نام شرکت] از این اجاره کردن ("اجاره") این است که برای اجاره دهنده کاملاً خالص باشد. اجاره دهنده، مسئول هیچ گونه خرج و هزینه ای از هر نوع، در ارتباط با تجهیزات اجاره داده شده یا اصلاح و بهسازی اموال استیجاری (که این مفاهیم پس از این توضیح داده می شوند)، یا استفاده و اشغال آنها یا محتویات آنها، یا کسب و کار صورت گرفته در آنجا، نخواهد بود، و اجاره گیرنده به تنهایی مسئولیت این هزینه ها، مخارج و مبالغ صرف شده شامل مالیات، نگهداری و تعمیرات را به عهده دارد. هر تعهدی که به روشنی در این سند به عهده ی اجاره دهنده قید نشده باشد، به عنوان تعهد اجاره گیرنده شمرده می شود و باید توسط یا با مخارج اجاره گیرنده تأمین گردد.

۲۲. مدت اجاره

۲۲.۱ تاریخ شروع- مدت اجاره، از روز [تاریخ] آغاز شده، (از این پس با نام "تاریخ شروع" یاد می شود) و در روز [تاریخ]، پایان می یابد، مگر اینکه زودتر از موعد، به صورتی که بعد از این گفته می شود، اتمام یابد.

۲۲.۲ اشغال پیش از تاریخ شروع- در صورتی که اجاره گیرنده پیش از تاریخ شروع (با کسب اجازه از اجاره دهنده)، وارد ملک اجاره ای شود، تمامی شرایط اجاره نامه، در زمان این اشغال، حالت قانونی پیدا خواهد کرد.

۲۳. اجاره بهای خالص برای اصلاحات اموال استیجاری

۲۳.۱ اجاره بها- در طول مدت اجاره، اجاره گیرنده، اجاره بهای خالص زیر را به صاحبخانه پرداخت خواهد کرد:

۲۳.۱.۱ از [تاریخ] تا [تاریخ]، اجاره خالص سالیانه [مقدار پول] ("اجاره خالص") در سال، قابل پرداخت به صورت اقساط برابر و متوالی ماهیانه به میزان [مقدار پول]، در روز [شماره روز] از هر ماه.

۲۳.۲ محل پرداخت- اجاره بها باید توسط اجاره گیرنده، به پول رسمی [کشور] به اجاره دهنده در آدرس [آدرس] یا هر مکان دیگری که به صورت کتبی توسط اجاره دهنده مشخص می شود، به وی پرداخت گردد، یا باید به نماینده یا وکیل اجاره دهنده در [ایالت/استان] که با اطلاعیه ی قبلی اجاره دهنده به اجاره گیرنده معین میگردد، پرداخت شود.

۲۳.۳ تأخیر در پرداخت- به جز در مواردی که در این سند قید نشده باشد، اجاره دهنده و اجاره گیرنده بایستی نسبت به پرداخت هر پولی که در این توافق نامه قید شده است، در سررسید معین، متعهد شوند. دیرکرد در پرداخت، شامل بهره پایه ی بانک اجاره دهنده، به اضافه ی [مقدار] درصد [درصد %] سالانه، محاسبه شده از موعد پرداخت تا زمان پرداخت کامل نیز، بدون هیچ گونه لطمه ای به دیگر حقوق طرفین این اجاره نامه، می شود.

۲۴. استفاده، تعمیر و نگهداری از تجهیزات و اصلاحات

۲۴.۱ مخارج مربوط به تجهیزات و اصلاحات- اجاره گیرنده، کلیه ی هزینه های مربوط به استفاده، تعمیر و نگهداری از تجهیزات و اصلاحات را تقبل کرده و پرداخت خواهد کرد.

۲۴.۲ شرایط ملک استیجاری- اجاره گیرنده متقبل می شود که با مخارج خود، تمامی وسایل را در شرایط تعمیری مطلوبی نگهداری کرده و تمامی تجهیزات و اصلاحات و همه ی جایگزین ها، اصلاحات، اثاثیه، الحاقیات و هرگونه اسباب یا خدمات مورد استفاده ی دیگر در آن مکان را در شرایط مطلوبی نگهداری کند. اجاره گیرنده متقبل می شود که از تجهیزات و اصلاحات با احتیاط استفاده کرده و در صورت لزوم، بدون تأخیر و با خرج خود، نسبت به تعمیر تجهیزات و اصلاحات و نگهداری آنها در شرایط مطلوب اقدام کرده و پس از اتمام این اجاره نامه، تجهیزات و اصلاحات را، به جز موارد فرسودگی و خرابی متعارف، با شرایط مشابه روز اول به اجاره دهنده تسلیم نماید.

۲۴.۳ قصور از جانب اجاره گیرنده- در صورتی که اجاره گیرنده تجهیزات و اصلاحات را به خوبی تعمیر نکرده و در شرایط تعمیری مطلوبی نگهداری نکند، و در صورتی که اجاره گیرنده در طول مدت زمان معقولی در شرایط موجود، طبق اعلام اجاره دهنده به اجاره گیرنده، خود را با شرایط اعطا شده از جانب اجاره دهنده همسان نسازد، اجاره دهنده و متصدیان اجاره دهنده، کارمندان، کارگزاران، پیمانکاران، کارگران و دیگر نمایندگان، مجاز خواهند بود که بدون اطلاع قبلی، وارد مکان ها شده و به جای اجاره گیرنده و به خرج او، هرگونه تعمیر یا اقدام لازم دیگر را انجام دهند. مبلغ این هزینه ها به اضافه ی [%] هزینه ی اداره ی این امور، به عنوان اجاره بهای اضافی، توسط اجاره گیرنده پرداخت خواهد شد، بدون اینکه به دیگر حقوق و سرمایه های اجاره دهنده، لطمه ای وارد شود.

بدین وسیله اجاره گیرنده از هرگونه ادعایی علیه اجاره دهنده، متصدیان اجاره دهنده، کارمندان، کارگزاران، پیمانکاران، کارگران و دیگر نمایندگان وی، برای غرامت، توان، کاهش اجاره بها یا خسارات مستقیم یا غیرمستقیم حاصل از هر اقدام اجاره دهنده یا نمایندگان اجاره دهنده در این سند، چشمپوشی میکند.

۲۵. جایگزینی، تعمیرات، نصب اصلاحات و الحاقیات

۲۵.۱ اصلاحات- تمامی اصلاحات جدید برای تجهیزات و اصلاحات، تنها با خرج و هزینه ی اجاره گیرنده انجام خواهد گرفت.

۲۵.۲ رضایت صاحبخانه- اجاره گیرنده مجاز نخواهد بود که بدون موافقت کتبی و قبلی اجاره دهنده، هیچ گونه تغییر، تعمیر، اصلاح، نصب یا اضافه سازی ای در تجهیزات و اصلاحات انجام دهد، چه پیش از شروع دوره ی اجاره چه در طول آن. هرگونه تغییر، تعمیر، اصلاح، نصب یا اضافه سازی در تجهیزات و اصلاحات، تنها در شرایط زیر قابل پذیرش خواهد بود:

۲۵.۲.۱ اجاره گیرنده مجاز خواهد بود تنها از پیمانکاران مکانیکی، الکتریکی و لوله کشی مورد قبول اجاره دهنده استفاده کند، که این پیمانکاران توسط اجاره دهنده، و با مخارج اجاره گیرنده، هماهنگ خواهند شد.

۲۵.۲.۲ جهت هرگونه اصلاح مورد تقاضای اجاره گیرنده، شامل آن دسته اقدامات مذکور در بند ۲۵.۲.۱ که توسط اجاره دهنده هماهنگ شده یا تحت نظارت وی می باشد، اجاره گیرنده، ملزم به پرداخت کلیه ی هزینه ها شامل دستمزد مشاور می باشد، و باید به اجاره دهنده، مبلغی اضافی به میزان [%] از هزینه ی کل جایگزینی و تغییرات (که این هزینه ها شامل دستمزدهای تخصصی می شوند) را، به منظور پرداخت تاوان به اجاره دهنده، جهت انجام هماهنگی ها و نظارت بر امور بپردازد.

۲۵.۲.۳ اجاره گیرنده تقبل می نماید که برای امور فوق الذکر، [تعداد] روز پس از دریافت صورت حساب ها، اقدام به پرداخت به اجاره دهنده یا نمایندگان وی نماید.

۲۵.۲.۴ تمامی برنامه ها و جزئیات، باید مورد قبول اداره ی کار و نیروی انسانی [کشور] یا هر مقام قضایی مورد صلاحیت دیگری قرار گیرند.

۲۵.۳ بیمه و معاف کننده حقوق استفاده از اموال- اجاره گیرنده باید پیش از آغاز به کار هر پیمانکار یا مقاطعه کاری برای هر کاری بر روی تجهیزات و اصلاحات، اقدام به تسلیم معاف کننده ای به اجاره دهنده، در مورد حقوق قانونی خود نماید. اگر این معاف کننده آن طور که لازم است، فراهم نگردد، اجاره دهنده مجاز خواهد بود که دستور توقف فوری هر کار در حال انجام یا در شرف انجام توسط پیمانکار یا مقاطعه کار بر روی تجهیزات و اصلاحات را، صادر نماید. البته در صورتی که حق استفاده ی قانونی علیه تجهیزات یا علیه کار انجام شده بر روی تجهیزات و اصلاحات، ثبت گردد، اجاره دهنده می تواند بدون تأخیر، نسبت به بریالذمه کردن آن، اقدام نموده یا اقدامات مقتضی را انجام دهد.

۲۵.۴ در صورتی که حق استفاده ی قانونی، طی [تعداد] روز از ثبت آن، بریالذمه نگردد، اجاره گیرنده باید بلافاصله مبلغ کافی را برای پوشش هزینه های پرداختی اجاره دهنده در مورد حق استفاده ی قانونی، سرمایه، هزینه ها و مخارج، شامل مخارج متحمل شده توسط اجاره دهنده، به حساب وی واریز نماید. در صورتی که اجاره گیرنده این مبلغ را واریز نکند، اجاره دهنده می تواند به بستانکار رهنی، مبلغ ادعا شده را پرداخت کرده و بدین ترتیب، حق بریالذمه سازی حقوق استفاده ی قانونی را، حتی در صورت هرگونه منازعه یا دادخواهی توسط اجاره گیرنده، به دست آورد. در این وضعیت، اجاره گیرنده باید در صورت تقاضای اجاره دهنده، این پرداختی ها، سرمایه، هزینه ها و مخارج را به همراه بهره ی بانکی به اضافه ی [%] سالیانه، محاسبه شده از تاریخ پرداخت توسط اجاره دهنده، به اجاره دهنده پرداخت نماید. هرگونه وجه واریز شده از جانب اجاره گیرنده به اجاره دهنده، چنانکه توضیح داده شد، توسط اجاره دهنده، به صورت امانت نگه داشته خواهد شد تا زمانی که گواهی بریالذمه سازی کامل این حقوق قانونی به اجاره دهنده ارائه گردد.

همچنین اجاره دهنده مجاز خواهد بود که تقاضا کند که پیمانکاران یا مقاطعه کاران در حال کار در املاک اجاره ای، بیمه ای برای پوشش کلیه ی تعهدات عمومی و صدمه به اموال، حداقل به میزان [مقدار پول] داشته باشند.

۲۵.۵ تغییرات مربوط به اجاره دهنده- اجاره گیرنده مجاز نخواهد بود که هیچ گونه جایگزینی، تعمیرات، اصلاحات، نصب و الحاقاتی را بدون مجوز کتبی اجاره دهنده، در هر زمان از طول دوره ی اجاره نامه، انجام دهد. در صورتی که جایگزینی ها، تعمیرات، اصلاحات، نصب و الحاقات، قسمتی از مکان ها را تشکیل دهند، تبدیل به دارایی های اجاره دهنده شده، و باید توسط اجاره گیرنده، متعاقب ملک اجاره شده، بازگردانده شوند، بدون

اینکه هیچ گونه تاوان یا غرامتی از هر نوع، بر عهده ی اجاره دهنده باشد. معذک، در صورتی که اجاره دهنده اینطور بخواهد، اجاره گیرنده باید در پایان دوره ی اجاره ی ملک، تمامی یا قسمتی از این جایگزینی ها، تعمیرات، اصلاحات، نصب و الحاقات را بردارد و اجاره گیرنده موظف خواهد بود که مکان ها درست مانند شرایط اولیه ی دریافت، به جز موارد فرسودگی متعارف، تسلیم نماید.

۲۶. بیمه

۲۶.۱ بیمه ی اجاره گیرنده- اجاره گیرنده موظف خواهد بود که در طول دوره ی اجاره و با مخارج خود، بیمه نامه های زیر را تهیه کند، که مفاد و شرایط آن باید مورد قبول اجاره دهنده باشد:

۲۶.۱.۱ بیمه "مخاطرات کلی" که کل املاک و اصلاحات، دارایی های اجاره گیرنده و دارایی هایی را که اجاره گیرنده در قبال آن مسئولیت قانونی دارد، بیمه میکند و بدین ترتیب، صاحبخانه، مشترکاً بیمه خواهد شد.

۲۶.۱.۲ بیمه ی تعهدات عمومی که فعالیت هایی را که ممکن است اجاره گیرنده در قبال آن مسئول باشد، بیمه میکند و کل ارزش املاک و اصلاحات را نیز در قبال آتش سوزی، با حدود کلی حداقل برابر با [مقدار پول] بیمه میکند؛ و

۲۶.۱.۳ هرگونه بیمه ی دیگری که ممکن است در زمان های مختلف، مورد نیاز اجاره دهنده باشد.

۲۶.۲ افزایش خطر- اجاره گیرنده مجاز نخواهد بود که هیچ گونه اقدامی انجام دهد، یا هیچ چیزی را درون یا اطراف ملک اجاره ای نگهداری کند به نحوی که موجب افزایش خطر آتش سوزی یا افزایش حق بیمه برای ملک اجاره ای گردد.

اجاره گیرنده باید از قوانین پیروی کرده و از مقررات بیمه گر اجاره دهنده، یا هر سازمان بیمه گر دیگری با صلاحیت قضایی که املاک و اصلاحات را بیمه میکند، تبعیت نماید. در هیچ صورتی، اجاره گیرنده حق نخواهد داشت که هیچ گونه ماده ی قابل اشتعال، یا هیچ ماده ی منفجره ای را از هیچ نوعی را، به درون ملک اجاره ای آورده یا نگهداری کند، مگر برای مقاصد معمولی و مگر اینکه این مواد از نوع و به مقداری باشد که توسط بیمه ی اجاره دهنده، مجاز شمرده می شود.

۲۶.۳ عدم جانشین سازی- تمامی بیمه نامه های اخذ شده توسط اجاره گیرنده، باید شامل یک معاف کننده ی کلیه ی حقوق جانشین سازی باشد که بیمه گرهای اجاره گیرنده ممکن است، علیه اجاره دهنده، کارمندان، یا کارگزاران وی داشته باشند؛ همچنین بیمه نامه ها باید یک تعهد قانونی از بیمه گرهای اجاره گیرنده داشته باشند که اجاره دهنده را به طور کتبی، از هرگونه لغو (شامل عدم تجدید بیمه نامه) یا هرگونه اصلاح قابل توجهی در مفاد بیمه نامه، حداقل [تعداد] روز جلوتر، آگاه نماید.

۲۶.۴ انتخاب بیمه گر- هرگونه بیمه ی مورد لزوم در این اجاره نامه، بایستی توسط بیمه نامه های معتبر و موثق چاپ شده توسط شرکتهای بیمه ای شناخته شده و مورد قبول اجاره دهنده، به ثبت برسند و مجوزی هم برای اجرای کار با [%] داشته باشند.

۲۶.۵ گواهی بیمه- بلافاصله پس از انتشار بیمه نامه، اجاره گیرنده باید مدارکی دال بر انتشار و نگهداری تمامی بیمه نامه های مورد لزوم در این سند، به اجاره دهنده ارائه دهد.

در صورتی که اجاره گیرنده، اقدامات بیمه ای انجام ندهد و یا گواهی ذکر شده را به اجاره دهنده ارائه ندهد، اجاره دهنده مجاز خواهد بود که پس از دادن مهلت [تعداد] روزه با اطلاع کتبی به اجاره گیرنده، شخصاً نسبت به آبونمان بیمه نامه های لازم، به نام خود، به نام اجاره گیرنده، یا به نام هر دو طرف، برای مدتی که بیشتر از دوره ی اجاره نباشد، اقدام نماید و همه ی حق بیمه های پرداخت شده توسط اجاره دهنده به اضافه ی [%] هزینه ی کارمزد، باید توسط اجاره گیرنده در صورت ارائه ی رسید ها و صورت حسابها، بازپرداخت شود.

۲۷. دسترسی صاحبخانه به املاک اجاره ای

۲۷.۱ بازبینی و تعمیرات- صاحبخانه، حق دسترسی به مکانها را در هر زمان، بدون هیچ تعهدی نسبت به اجاره گیرنده، به منظور آزمون و بررسی تجهیزات و اصلاحات با هدف انجام تعمیرات، جایگزینی، تعویض یا اصلاحاتی که از نظر اجاره دهنده، برای عملکرد و نگهداری مطلوب املاک، ضروری یا پسندیده می باشد، طبق مفاد این سند، دارا می باشد.

۲۷.۲ بازدید از املاک اجاره ای- اجاره گیرنده موظف است که به اجاره دهنده یا هر شخص تعیین شده از طرف وی، طی ساعات عادی اداری، اجازه ی بازدید از مکانها را بدهد. اجاره گیرنده همچنین باید به اجاره دهنده، طی ساعات عادی اداری، اجازه ی نشان دادن تجهیزات و اصلاحات را به دلالت، خریداران یا ارزیاب ها، بدهد.

۲۸. صدمه و تخریب

۲۸.۱ تخریب تجهیزات و اصلاحات- در صورتی که تجهیزات و اصلاحات توسط آتش یا موارد دیگری که توسط اجاره دهنده بیمه شده است، دچار تخریب و صدمه دیدگی شوند، آنگاه:

۲۸.۱.۱ اگر عقیده ی اجاره دهنده بر این باشد که صدمه یا تخریب به نحوی است که تجهیزات و اصلاحات، به طور کامل برای استفاده، نامناسب شده، یا استفاده از آنها غیرممکن یا خطرناک می باشد، و اگر اجاره دهنده بر این عقیده باشد که (که در این صورت اجاره دهنده باید به صورت کتبی، تا [تعداد] روز پس از صدمه یا تخریب، به اجاره گیرنده اعلام کند) این صدمه را نمیتوان با جدوجهد معقول، تا صد و [تعداد] روز پس از ارائه ی این اطلاعیه، تعمیر کرد، هر دو طرف میتوانند، تا [تعداد] روز پس از دریافت این اطلاعیه، اجاره نامه را با ارائه ی آگهی کتبی، خاتمه دهند، که در این صورت، اجاره نامه در روز وقوع صدمه یا تخریب، پایان میپذیرد؛ و اجاره بها و تمامی دیگر مبالغ قابل پرداخت توسط اجاره گیرنده، محاسبه شده و به طور کامل، تا روز وقوع صدمه یا تخریب، پرداخت خواهند شد. در صورتی که اجاره دهنده و اجاره گیرنده هیچ کدام، این اجاره نامه را خاتمه ندهند، اجاره بها، از روز وقوع صدمه تا زمانی که تجهیزات و اصلاحات، تا حد قابل استفاده شدن توسط اجاره گیرنده، تعمیر شوند، کاهش خواهد یافت.

۲۸.۱.۲ اگر صدمه به میزانی باشد که تجهیزات و اصلاحات را کاملاً نامناسب استفاده کرده یا استفاده از آنها غیرممکن، ناامن یا خطرناک باشد، ولی در عین حال، اجاره دهنده بر این عقیده باشد که (در این صورت اجاره دهنده باید به صورت کتبی، کاملاً نامناسب بودن آنها را برای استفاده، به اجاره گیرنده اطلاع دهد، یا در روزهای پس از وقوع صدمه باشد) میتواند صدمه را با جدوجهد معقول، تا [تعداد] روز پس از ارائه ی این اطلاعیه، تعمیر کرد، آنگاه اجاره بها، از روز وقوع صدمه تا زمانی که تجهیزات و اصلاحات، تا حد قابل استفاده شدن توسط اجاره گیرنده، تعمیر شوند، کاهش خواهد یافت.

۲۸.۱.۳ اگر عقیده ی اجاره دهنده بر این باشد که میتوان صدمه را تا [تعداد] روز پس از ارائه ی این اطلاعیه، به صورت فوق الذکر تعمیر کرد، و اینکه میزان صدمه به شکلی است که تجهیزات و اصلاحات را فقط به مقداری جزئی برای هدف اجاره داده شده، مناسب کرده است، آنگاه اجاره بها تا زمان تعمیر شدن صدمه، به همان نسبتی کاهش خواهد یافت که آن بخش از تجهیزات و اصلاحات نسبت به کل آن، برای استفاده، نامناسب گردیده اند.

۲۸.۲ سودهای بیمه- در صورت خاتمه یافتن این اجاره نامه به شرح فوق، تمامی سود بیمه نامه ها، به جز مبالغ مربوط به اموال اجاره گیرنده، و تا مقداری که اجاره گیرنده هیچ گونه بدهی ای تحت شرایط این سند به اجاره دهنده نداشته باشد، منحصراً جزو دارایی های اجاره دهنده محسوب خواهد شد.

۲۸.۳ تخریب از جانب اجاره گیرنده- اگر هرگونه صدمه یا تخریبی به تجهیزات و اصلاحات وارد گردد، چه جزئی و چه کلی، به وسیله آتش یا موارد دیگری که ناشی از خطا یا قصور اجاره گیرنده یا متصدیان، کارگزاران، کارمندان، مستخدمان، بازدیدکنندگان یا اشخاص مورد تأیید وی باشد، در این صورت، بدون وارد شدن هیچ لطمه ای به دیگر حقوق و سرمایه های اجاره دهنده یا حقوق جانشین سازی بیمه گر اجاره دهنده:

۲۸.۳.۱ اجاره گیرنده، مسئول تمامی هزینه ها و صدمات میباشد؛

۲۸.۳.۲ اجاره دهنده میتواند صدمات را، با مخارج اجاره گیرنده، تعمیر کند.

۲۸.۳.۳ اجاره گیرنده، حق خود را برای پایان دادن به این اجاره نامه، از دست خواهد داد، چنانکه در بند ۲۸.۱.۱ ذکر شده؛ و

۲۸.۳.۴ اجاره گیرنده مجاز به هیچ گونه کاهش یا تأخیری در پرداخت اجاره بها به واسطه ی این بند، نخواهد بود.

۲۹. مصادره

۲۹.۱ پایان اجاره- در صورتی که تمام، یا هر قسمتی از تجهیزات و اصلاحات، مصادره شده یا مالکیت آن به مقام دارای صلاحیت قانونی واگذار شود، به طوری که دیگر این امکان برای اجاره گیرنده وجود نداشته باشد که به کار در مکان ها ادامه دهد، اجاره دهنده میتواند اجاره نامه را از تاریخ مصادره یا تصاحب مالکیت، با دادن اطلاعیه ی کتبی به اجاره گیرنده، خاتمه دهد، و اجاره دهنده هیچ تعهدی به اجاره گیرنده، تحت هیچ عنوانی نخواهد داشت.

۲۹.۲ عدم الزام به اعتراض- بدین وسیله، اجاره دهنده و اجاره گیرنده، تمامی حقوق خود را برای ادعاهای آتی در مورد صدمه به اموال مصادره شده، محفوظ نگه میدارند. اجاره گیرنده اذعان می دارد که اجاره دهنده، هیچ تعهدی به اعتراض در مورد پیگرد قانونی مصادره، نخواهد داشت.

۳۰. غرامت

۳۰.۱ عدم مسئولیت صاحبخانه- اجاره دهنده هیچ گونه مسئولیتی در قبال هیچ نوع صدمه ای به مواد یا بدنه ی تجهیزات و اصلاحات در هیچ زمانی و به هیچ دلیلی، نخواهد داشت، مگر زمانی که این صدمه یا خسارت، مستقیماً به دلیل خطا یا قصور اجاره دهنده باشد.

۳۰.۲ عدم کاهش اجاره بها- اجاره گیرنده اذعان میدارد که وی مجاز نخواهد بود تا هیچ گونه کاهش یا تخفیفی در اجاره بها انجام داده، و تحت هیچ عنوانی، اجاره نامه را پایان دهد، که مشخصاً در بند ۱۳ این سند قید شده است.

۳۰.۳ هشدار نقص- اجاره گیرنده موظف خواهد بود تا بدون تأخیر، اجاره دهنده را در مورد هرگونه تصادف، نقص یا کاستی در تجهیزات و اصلاحات، باخبر کرده و موظف است تا با هزینه ی خود، ترتیب تعمیر یا جایگزینی آنها را بدهد.

۳۱. پذیرش قوانین و غرامت

۳۱.۱ پذیرش [قوانین کشور شما]- اجاره گیرنده موظف خواهد بود تا در حد توان خود از الزامات تمامی قوانین، مقررات، احکام، نظام ها و آیین نامه های مربوط به شهرداری منطقه ای که تجهیزات و اصلاحات در آن واقع شده، استانداردها و تمامی معاونت ها، ادارات و شعب آنها، و هرگونه منابع دولتی دیگر که صلاحیت قانونی در مورد تجهیزات و اصلاحات و یا استفاده ی تجهیزات و اصلاحات توسط اجاره گیرنده را دارند، پیروی کند. اجاره گیرنده همچنین باید از هرگونه ادعایی در مورد کاهش اجاره بها یا هرگونه صدمه ای که ممکن است به دلیل پیروی از این مقررات قانونی ناشی شود، صرف نظر کند.

بدون محدود کردن کلیات موارد ذکرشده، اجاره گیرنده موظف است تا تمامی جایگزینی ها یا تغییرات در تجهیزات و دراصلاحات املاک اجاره ای یا در استفاده ی اجاره گیرنده از آنها را، که ممکن است تحت قوانین فوق الذکر، الزامی باشد، اجرا نماید؛ و پیش از انجام این جایگزینی ها یا تغییرات، باید به منظور کسب موافقت کتبی اجاره دهنده، تمامی برنامه ها را به وی تسلیم نماید. در صورتی که اجاره گیرنده نتواند تا در زمان لازم، جایگزینی ها یا تغییرات مورد نیاز ذکرشده در قانون را انجام دهد، اجاره دهنده میتواند، پس از ابلاغ هشدار کتبی به اجاره گیرنده، کارهای لازم برای جایگزینی و تغییرات را انجام داده سپس مجاز خواهد بود تا ادعای دریافت مبالغ لازم از اجاره گیرنده را بنماید.

۳۱.۲ غرامت صاحبخانه- اجاره گیرنده متعهد می شود که به دلیل هرگونه تخطی از جانب اجاره گیرنده یا کارمندان، کارگزاران، یا قیم های [قوانین کشور شما]، احکام یا مقررات جاری، به اجاره دهنده، غرامت پرداخته، و خسارات او را در برابر جریمه، کیفر، کیفرخواست یا زیان از هر نوعی، جبران نماید. اجاره گیرنده همچنین می پذیرد که به اجاره دهنده، غرامت پرداخته و خسارات او را در قبال زیان و/یا هر هزینه ی ناشی از هرگونه تخطی از جانب اجاره گیرنده یا کارمندان وی، جبران نماید و از تمامی موارد و شرایط اجاره نامه، پیروی نماید.

۳۲. واگذاری به غیر و انتقال

۳۲.۱ موافقت صاحبخانه- اجاره گیرنده هیچ زمانی حق ندارد که تمام یا هیچ قسمتی از تجهیزات و اصلاحات را واگذار به غیر کرده یا حقوق آن در اجاره نامه را انتقال داده، یا اجازه ی استفاده ی تجهیزات و اصلاحات یا هر قسمتی از آنها را به دیگری داده، یا این ملک اجاره ای یا تجهیزات و اصلاحات یا هیچ قسمتی از آنها را، بدون موافقت کتبی اجاره دهنده، رهن داده یا در گرو رهن بگذارد.

۳۲.۲ مصداق های واگذاری به غیر و انتقال- هرگونه از موارد زیر به عنوان واگذاری به غیر یا انتقال این اجاره نامه شمرده خواهد شد:

۳۲.۲.۱ هرگونه انتقال، فروش یا انتشار شامل در کل، [%] یا بیشتر از سهام سرمایه ای شراکتی اجاره گیرنده، که در آن اجاره گیرنده، شرکتی است که سهام هایش در هیچ گونه بازار بورسی، ثبت نشده است.

۳۲.۲.۲ هرگونه انتقال، فروش یا واگذاری شامل در کل، [%] یا بیشتر از سرمایه ی شراکت، که در آن اجاره گیرنده، یک شریک می باشد؛

۳۲.۲.۳ استفاده از حق اشغال، مدیریت یا کنترل تمامی یا بخشی از تجهیزات و اصلاحات، یا تجارت موردنظر، توسط هر شخص دیگری به جز اجاره گیرنده، چه آن شخص مستقیماً تحت کنترل یا نظارت اجاره گیرنده باشد، و چه نباشد؛ و

۳۲.۲.۴ کسب و استفاده از حق کنترل تجارت اجاره گیرنده توسط هر شخص دیگری که چنین اجازه ای را در روز عقد این توافق نامه، نداشته باشد.

۳۲.۳ پیشنهاد فروش و صاحبخانه- پیش از انتقال این ملک اجاره ای یا پیش از واگذاری تمام یا قسمتی از املاک اجاره ای یا اصلاحات اجاره ای، اجاره گیرنده باید تمامی شرایط زیر را پذیرفته و رعایت کند:

۳۲.۳.۱ اجاره گیرنده موظف است که یک نسخه از پیشنهاد واگذاری یا انتقال را، به اجاره دهنده ارائه داده و اجاره دهنده را از نام و نشانی منتقلالیه یا اجاره گیرنده ثانویه، باخبر سازد؛ و

۳۲.۳.۲ اجاره گیرنده موظف است که اجاره دهنده را از ماهیت تجارت، اعتبارات و اطلاعات مربوط به پیشنهاددهنده و/یا منتقل کننده، هرکجا که اجاره دهنده ضروری می بیند، باخبر سازد.

اجاره دهنده پس از دریافت اطلاعاتی از جانب اجاره گیرنده، با پیروی از شرایط فوقالذکر، تا [تعداد] روز زمان دارد تا پیشنهاد واگذاری یا انتقال توسط اجاره گیرنده را پذیرفته یا رد کند و یا اجاره نامه را از روز شروع این واگذاری یا انتقال، لغو نماید. عدم پاسخ دهی در طول مدت قیدشده، به عنوان موافقت کتبی اجاره دهنده با درخواست اجاره گیرنده پیرو این بخش، محسوب نخواهد شد.

۳۲.۴ محدودیت واگذاری و انتقال- اگر تا [تعداد] روز پس از کسب اجازه ی قانونی از اجاره دهنده، اجاره گیرنده اقدام به واگذاری یا انتقال املاک اجاره ای یا هر قسمتی از این املاک نکند، این مجوز از آن تاریخ به بعد، کانلمیکن تلقی شده و اعتبار رسمی نخواهد داشت. در این صورت، برای واگذاری یا انتقال املاک اجاره ای، اجاره گیرنده بایستی دوباره تمامی مراحل این بخش را طی کرده و از آنها پیروی کند.

۳۲.۵ اجاره ی جدید- اجاره دهنده، صرفنظر از اعطای مجوز به منظور واگذاری یا انتقال اجاره طی [تعداد] روز، چنانکه در بخش ۱۷.۳ توضیح داده شد، مجاز خواهد بود که از اجاره گیرنده ثانویه یا منتقلالیه، بخواهد که اجاره نامه جدیدی، با توجه به و با شرایط و بندهای مذکور در پیشنهاد واگذاری یا انتقال، به امضا برساند. در این صورت، اجاره گیرنده، موافقت و تعهد میکند که به انجام رسیدن تمامی تعهدات اجاره گیرنده ثانویه یا منتقلالیه را در قبال اجاره دهنده، تحت اجاره نامه ی جدید، ضمانت کند.

۳۲.۶ مسئولیت مشترک و چندگانه- علی‌رغم اجاره ی ثانویه یا واگذاری، اجاره گیرنده همچنان به طور مشترک و چندگانه با منتقلالیه یا اجاره گیرنده ثانویه، مسئولیت به انجام رسیدن تمامی تعهدات قیدشده در این اجاره نامه را بر عهده دارد.

۳۲.۷ موافقت با تبلیغ- اجاره گیرنده مجاز نخواهد بود که بدون مجوز کتبی اجاره دهنده، اقدام به تبلیغ یا پیشنهاد به واگذاری یا انتقال نموده، و یا این اختیار را به یک دلال املاک و مستغلات یا شخص دیگری واگذار کند. تحت هیچ شرایطی نباید نرخ اجاره بها در هیچ تبلیغی اعلام گردد.

۳۳. وابسته سازی و انتقال وظایف

۳۳.۱ واگذاری توسط صاحبخانه- در صورت فروش، اجاره دهی یا دیگر انتقال املاک اجاره ای یا اصلاحات ملک اجاره ای، یا واگذاری این ملک یا هر سرمایه ی موجود در آن توسط اجاره گیرنده، تا حدی که خریدار، اجاره گیرنده یا منتقلالیه، تعهدات در قبال اجاره دهنده را بپذیرد، اجاره دهنده بنا بر آن و بدون هیچ گونه موافقت دیگری، با توجه به این تعهدات، از تمامی مسئولیت ها آزاد خواهد شد.

۳۳.۲ اعلام وضعیت قانونی- تا [تعداد] روز پس از درخواست کتبی اجاره دهنده، اجاره گیرنده بایستس گزارش کتبی را به اجاره دهنده یا هر شخص تعیین شده توسط اجاره دهنده، تحویل دهد که مؤید این واقعیت باشد که اصلاحی روی این ملک اجاره ای صورت نگرفته است و چنانچه اصلاحی صورت گرفته، این اصلاح، اعتبار قانونی داشته و مبلغ اجاره بهای خالص تحت این توافق نامه، و شرایط جزئی و مبلغ بیمه نامه ها و هر موردی که گیرنده ی این گزارش مطالبه کند، پرداخت شود. هر گزارشی که پیرو مفاد این بخش ارائه گردد، دلیل قاطعی بر مطالب ارجاع شده محسوب خواهد شد.

۳۳.۳ وابسته سازی- تمامی حقوق اجاره گیرنده تحت این توافق نامه، منوط به و تابع حقوق مرتهن یا هر ذی-حق دیگری در مورد املاک اجاره ای و/یا اصلاحات ملک اجاره ای، و یا هر منتقلالیه حقوق دیگری از اجاره دهنده، تحت این توافق نامه میباشد، و اجاره گیرنده باید تحت شرایط ضروری، اختیارات خود را به این مرتهن یا منتقل-الیه تفویض کند، گویی از ابتدا این مرتهن یا منتقلالیه، اجاره دهنده این ملک اجاره ای بوده اند. اجاره دهنده متعهد می شود که تلاش معقولی نماید تا این وابسته سازی یا تفویض اختیار، هیچ گونه تجاوزی به حقوق اجاره گیرنده در راستای بهره مندی از املاک اجاره ای و اصلاحات ملک اجاره ای تحت این توافق نامه، مادامی که اجاره گیرنده هیچ قصوری در قبال تعهداتش نداشته باشد، تحمیل نکند.

۳۳.۴ امضای مدارک- اجاره گیرنده متعهد می شود که هرگونه حکم یا مدرکی را که از نظر اجاره دهنده، لازم یا دلخواه میباشد، به منظور واگذاری ملک به حالت رهنی، توافق نامه سپرده سازی یا حالت های دیگر، با مخارج اجاره دهنده، امضا کند. اجاره گیرنده بدین وسیله، اجاره دهنده را به عنوان کارگزار رسمی خود برای اهداف قانونی کردن و امضای هرگونه مدرک تحت شرایط بخش ۱۹، برای و از جانب اجاره گیرنده، تعیین کرده و به طور لازم الاجرا خواهد پذیرفت.

۳۴. قصور و چاره

۳۴.۱ موارد قصور- اجاره گیرنده، تحت شرایط زیر، مرتکب قصور میشود؛

۳۴.۱.۱ در صورتی که اجاره گیرنده، هرگونه مبلغ لازم تحت این توافق نامه را، به اجاره دهنده پرداخت نکند.

۳۴.۱.۲ در صورتی که اجاره گیرنده، هرگونه مالیات یا هرگونه بهای آبونمان خدمات را در سررسید معین، پرداخت نکند.

۳۴.۱.۳ در صورتی که اجاره گیرنده یا هر شخص دیگر استفاده کننده از تجهیزات یا اصلاحات، به طور کلی یا ناکامل، ورشکسته شده یا هرگونه انتقالی را در مورد اموال، برای جبران بدهی طلبکاران، انجام دهد؛ در صورتی که اجاره گیرنده، در حال ورشکستگی یا انحلال باشد یا از هر قانونی در ارتباط با ورشکستگی بهره جوید، یا بخواهد از آنها بهره مند شود، یا در صورتی که یک مدیر تصفیه یا توقیف کننده ی اموال، برای دارایی های اجاره گیرنده یا هر قسمتی از دارایی ها، منصوب گردد، یا در صورتی که اجرائیه یا حکمی برای دستگیری اجاره گیرنده، صادر شده باشد؛

۳۴.۱.۴ در صورتی که طبق موافقت دوجانبه یا طبق حکم قانون، دارایی های اجاره گیرنده به هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگری منتقل شده یا واگذار شود، به جز زمانی که این شخص حقیقی یا حقوقی، کتباً، این استیجار را به نفع اجاره دهنده در نظر گرفته و زمانی که شرایط مذکور در بخش ۳۴ فوقالذکر، رعایت شده باشند؛

۳۴.۱.۵ در صورتی که اجاره گیرنده نتواند مالکیت تجهیزات یا اصلاحات را در دست گرفته، یا پس از کسب مالکیت، تجهیزات یا اصلاحات را به هر دلیلی ترک کند، یا در صورتی که تجهیزات یا اصلاحات مذکور، توسط شخصی حقیقی یا حقوقی استفاده شود که طبق این توافق نامه، صلاحیت قانونی نداشته باشد.

۳۴.۱.۶ در صورتی که اجاره گیرنده، کاربری تجهیزات یا اصلاحات را تغییر داده یا اصلاح کند.

۳۴.۱.۷ در صورتی که اجاره گیرنده در مورد املاک اجاره ای یا در مورد موافقت نامه ی رسمی عقدشده میان طرفین این استیجار در این تاریخ، قصور نماید.

۳۴.۱.۸ در صورتی که هر درخواست یا اقدامی برای خاتمه دادن، فسخ یا انحلال اجاره گیرنده یا اموال اجاره گیرنده انجام گیرد.

۳۴.۱.۹ در صورتی که اجاره گیرنده از اجرای هر بند، شرط، یا تعهدی از این توافق نامه، تخطی کند.

۳۴.۲ پایان استیجار- منوط به هر تخطی توضیح داده شده در بند ۳۴.۱.۳ فوق، که در صورت وقوع، پایان اجاره نامه به طور خودکار اتفاق خواهد افتاد، در صورت هرگونه تخطی از جانب اجاره گیرنده چنانکه در بند ۳۴ توضیح داده شد، اجاره دهنده میتواند اطلاعیه ای کتبی در ارتباط با تمایلش به خاتمه دادن استیجار، به اجاره گیرنده ارائه دهد، و بدین ترتیب، اجاره نامه طبق زمان های زیر، به طور خودکار پایان می پذیرد: (۱) [قوانین کشور شما] در روز بعد از این اطلاعیه، در صورت تخطی از هر مورد مربوط به پرداخت هر مبلغی پول، یا (۲) [قوانین کشور شما] در روز بعد از این اطلاعیه، در صورت هر مورد قصور دیگری. این خاتمه، درست همان اعتبار و ارزشی را دارد که گویی همان تاریخ پایان اجاره نامه می باشد، بدون نیاز به هیچ اقدام قانونی و ملزم کننده ی تعهدات اجاره گیرنده مبنی بر پرداخت تمامی مبالغ سررسید به اجاره دهنده و جبران تمامی خسارات ناشی از قصور اجاره گیرنده.

اجاره گیرنده بدین وسیله، به طور قطعی از حق خود برای لغوکردن اجاره نامه، به دلیل ورشکستگی و انحلال، یا هر حقی برای اصلاح یا جایگزینی شروط توافق نامه، صرفنظر میکند.

۳۴.۳ حق اجاره گیرنده برای جبران قصور- در تمامی موارد، به استثنای مورد تخطی توضیح داده شده در بند ۳۴.۱.۳، اجاره گیرنده میتواند پس از دریافت اطلاعیه از جانب اجاره دهنده، اقدام به جبران تخطی نماید، به شرط اینکه این جبران، در طول مدت ارجاع شده در پاراگراف بعدی، صورت پذیرد.

۳۴.۴ بازگردانی املاک اجاره ای- در صورت پایان یافتن اجاره نامه تحت شرایط بند ۳۴، اجاره گیرنده باید فوراً املاک اجاره ای و اصلاحات املاک اجاره ای را به اجاره دهنده بازگرداند، یا، اگر اجاره گیرنده هنوز مالکیت آن را در اختیار نگرفته است، اجاره گیرنده، حقوق خود برای مالکیت آن را از دست داده، و اجاره دهنده یا کارگزاران و کارمندان اجاره دهنده، میتوانند بلافاصله، یا هر زمان پس از آن، وارد املاک اجاره ای شده و اجاره گیرنده یا هر شخص دیگر و تمامی اموال موجود در آنجا را، بیرون برانند، و میتوانند املاک را قفل کرده یا قفل های آن را عوض کنند، بدون اینکه نیاز به کسب مجوز قانونی داشته باشند و بدون اینکه هیچ مسئولیتی متوجه اجاره دهنده یا خسارات وارده به اجاره گیرنده باشد. در صورتی که اجاره گیرنده هرگونه اموال یا اسباب منقولی را در املاک اجاره ای باقی بگذارد، اجاره دهنده میتواند بلافاصله و بدون اطلاع دادن به صاحب اموال یا اسباب مذکور، صاحب این اموال یا اسباب منقول شود. اجاره گیرنده مجاز به هیچ گونه خسارتی، چه توافق نامهی چه فراتوافق نامهی، نخواهد بود و باید اجاره دهنده را از هرگونه اتهامی در ارتباط با اموال و اسباب منقول مذکور، از جانب هر کس که باشد، مبری کند.

۳۴.۵ خسارات- در صورت پایان یافتن اجاره نامه طبق مفاد بند ۳۴، اجاره دهنده بلافاصله مجاز خواهد بود تا درخواست پرداخت تمامی بدهی های معوقه را، به همراه مبلغ معادل اجاره بهای خالص ماهیانه برای ماه کنونی را به اضافه ی [تعداد] ماه پیش رو به اضافه ی مالیات های پرداخت نشده ی املاک و مستغلات در [تعداد] ماه پیش روی مذکور، نماید. اجاره دهنده می تواند درخواست پرداخت فوری این مبلغ و هر مبلغی که موعد آن گذشته است، و هر مبلغ دیگری که جزو بدهی های اجاره گیرنده به اجاره دهنده است را نماید. علاوه بر این، اجاره دهنده میتواند ادعای دریافت هر مبلغ ناشی از هزینه های تحمیل شده، شامل اجرت های قانونی و وجوه پرداختی، برای اعمال حقوق خود را داشته باشد. در صورتی که خاتمه ی اجاره نامه به دلیل ورشکستگی یا انحلال اجاره گیرنده باشد، اجاره دهنده میتواند علاوه بر حفظ دیگر حقوق خود، درخواست پرداخت تمامی بدهی های معوقه را به همراه مبلغ معادل اجاره بهاهای خالص و مالیات های املاک و مستغلات [تعداد] ماه را، بر مبنای ماهیانه، به عنوان اجاره بهای پیشاپیش نماید.

۳۴.۶ معاف کننده- در صورتی که اجاره گیرنده نتواند به هر یک از تعهدات خود در این توافق نامه، عمل کند، و در صورتی که اجاره دهنده اقدام به پیگیری قانونی برای لغو یا خاتمه ی این اجاره نامه کرده و یا لغو یا خاتمه ی این اجاره نامه را به تأیید قانونی رسانده باشد، اجاره گیرنده بدین وسیله، به طور قطعی از منافی که ممکن است حق اجاره دهنده برای لغو این توافق نامه را محدود کرده یا از بین ببرد، صرفنظر مینماید؛ و اجاره گیرنده نمی تواند پس از شروع پیگردهای قانونی یا اجرای مصوبه ها، حتی با جبران تخطی های خود، جلوی لغو یا خاتمه ی توافق نامه را گرفته و از آن ممانعت کند. علیالخصوص، پس از اجرای پیگردهای قانونی، پرداخت خسارت نیز نمی تواند اجاره گیرنده را مجاز به ممانعت از لغو توافق نامه کند.

۳۴.۷ اعطای مجدد تجهیزات و اصلاحات- در صورتی که اجاره دهنده از حق انتخاب خود برای لغو این توافق نامه، در راستای مفاد این بند استفاده نکند، اجاره دهنده میتواند به عنوان حق انتخاب، بدون اطلاع دادن به اجاره گیرنده و بدون لغوکردن این توافق نامه، در عین مجبور بودن اجاره گیرنده به پیروی از قانون، مالکیت تجهیزات و اصلاحات و تمامی اموال موجود در آنها را در اختیار گرفته، و تمامی یا بخشی از املاک اجاره ای و هر

اصلاحات، اثاثیه ی ثابت و ملحقات موجود در آنها را، بر مبنای شرایطی که اجاره دهنده مناسب می بیند، واگذاری به غیر نماید. اجاره گیرنده بدین وسیله با حکمی قطعی در قبال اجاره دهنده متعهد میشود که به پیگرد قانونی، تن در دهد. در این صورت، اجاره گیرنده، همچنان مسئولیت اجرای تمامی تعهدات اجاره گیرنده را تحت این توافق نامه، شامل پرداخت اجاره بها و دیگر وجوه پرداختی مذکور در سند، بر عهده خواهد داشت.

اجاره دهنده مجاز خواهد بود که تمامی تعهدات اجاره گیرنده را از اجاره گیرنده ثانویه ی جدید مطالبه کرده، و اجاره بها و تمامی وجوه پرداختی دیگر توسط اجاره گیرنده ثانویه ی مذکور را جمع آوری و دریافت کرده، و این مبالغ را به حساب بدهی های اجاره گیرنده به اجاره دهنده بگذارد. هرگونه کم و کاستی باید در صورت تقاضای اجاره دهنده، به وی پرداخت شود.

۳۴.۸ غرامت- در صورتی که اجاره دهنده بخواهد خدمات مشاوره ی حقوقی را به منظور تقاضای اجرای تعهدات قیدشده ی اجاره گیرنده در سند، توسط اجاره گیرنده، برای خود نگه دارد، اجاره گیرنده موظف خواهد بود تا بهای آن را به انضمام هزینه های قانونی متعارف که اجاره گیرنده برای آنها بدهکار شده، چه اقدام قانونی صورت گرفته باشد و چه نه، به میزان غرامتی برابر با [%] از مبلغی که اجاره گیرنده به اجاره دهنده بدهکار می شود، به اجاره دهنده پرداخت کند. و این مبلغ، به عنوان هزینه ی لازم برای پرداخت کارمزدهای اداری متحمل شده توسط اجاره دهنده، در راستای الزام اجاره گیرنده به تعهداتش، محسوب خواهد شد.

۳۴.۹ حق صاحبخانه برای جبران قصور- در صورتی که اجاره گیرنده در اجرای هرکدام از تعهداتش در این توافق نامه، کوتاهی کند، اجاره دهنده میتواند از جانب اجاره گیرنده این وضایف را انجان دهد، و در صورت لزوم، بدون اطلاع دادن به اجاره گیرنده، وارد املاک اجاره ای شود. در صورت تقاضای اجاره دهنده، اجاره گیرنده موظف به پرداخت مبلغ تمامی هزینه های متعارف و مخارج متحمل شده توسط اجاره دهنده، در نتیجه ی قصور، یا در راستای جبران یا تلاش برای جبران این قصور، به اضافه ی [%] هزینه های کارمزد، خواهد بود.

۳۴.۱۰ عدم چشم پوشی- هرگونه گذشت کردن یا تساهلی از جانب یکی از طرفین در قبال قصور از جانب طرف مقابل در اجرای هرکدام از تعهداتش، نمی توانند به عنوان چشم پوشی از حقوق اجاره دهنده یا حقوق اجاره گیرنده، مذکور در سند، تلقی شود؛ همچنین هیچ گونه اصلاح یا تأثیری هم به هیچ وجه، بر روی حقوق اجاره دهنده یا حقوق اجاره گیرنده، مذکور در سند، با توجه به قصور انجام شده، نخواهد داشت. همچنین از هیچ رفتار یا فروگذاری ای از جانب اجاره دهنده یا اجاره گیرنده، نمیتوان به عنوان چشم پوشی استنباط کرد، مگر آنکه چشم پوشی، به صورت کتبی باشد.

۳۴.۱۱ جبران های رسمی به طور کلی- همانگونه که در این توافق نامه آمده است، هیچ گونه جبران خاصی از جانب اجاره دهنده به دلیل قصور از جانب اجاره گیرنده، نمیتواند مانع اجاره دهنده برای اقدام های بعدی گردد، چنانکه در این سند قید شده یا جزء قوانین [کشور] میباشد. هیچ اقدام جبرانی ای از جانب اجاره دهنده، مختص و یا وابسته به اقدامات دیگر نبوده، و اجاره دهنده میتواند هر زمان، هر کدان یا چند تا از این اقدامات جبرانی را جداگانه یا با هم، به نحوی که این اقدامات، تجمعی بوده و متناوب نباشند، انجام دهد.

۳۵. اطلاعیه

۳۵.۱ اسلوب و آدرس ها- هر توضیحی که لازم است در این توافق نامه اجاره یا در ارتباط با آن ذکر شود، ارائه شده به شکل قانونی در نظر گرفته میشود، در صورتی که به طور حضوری ارسال شده، یا توسط یک شرکت پستی ثبت شده، و یا به صورت الکترونیکی (که در این صورت، هرگونه مطلب ارسالی به صورت کتبی بوده و با پست ثبت شده یا به صورت حضوری ارسال خواهد شد) به آدرس های زیر ارسال شود:

۳۵.۱.۱ اگر به اجاره دهنده ارسال شود:

[آدرس کامل شما]

جهت توجه: مدیر استیجار

۳۵.۱.۲ اگر به اجاره گیرنده ارسال شود:

[آدرس کامل]، ملاحظات: [نام]

یا محل دیگری که هرکدام از طرفین، به صورت اطلاعیه ی کتبی به طرف مقابل ابلاغ میکنند.

هر اطلاعیه ای که به وسیله ی پست ارسال میشود، اینطور فرض میشود که تا [تعداد] روز کاری پس از ارسال، به قوت قانونی برسد. هر اطلاعیه ای که به صورت الکترونیکی ارسال میشود، باید فرض شود که در روز بعد از ارسال، دریافت خواهد شد. چنانچه روز بعد از ارسال، یک روز کاری نباشد، اینطور فرض میشود که اطلاعیه، در روز کاری پس از آن، دریافت خواهد شد.

۳۵.۲ گزینش محل سکونت دائم- اجاره گیرنده میتواند از آدرس املاک اجاره ای، به عنوان محل سکونت دائم، به منظور ارسال و دریافت هرگونه مدرک با ماهیت قانونی در ارتباط با هرگونه اقدام با هر ماهیتی، از جانب اجاره دهنده به منظور احقاق حقوق اجاره دهنده، استفاده کند.

۳۶. پایان استیجار

۳۶.۱ پایان استیجار- این اجاره نامه، بدون ملاحظات اضافی و بدون اطلاع قبلی، در تاریخ قیدشده در این سند، به اتمام خواهد رسید، و اشغال املاک اجاره ای توسط اجاره گیرنده، پس از آن تاریخ، هیچ گونه الزامی برای تمدید اجاره نامه یا تجدید آن، برای هیچ دوره ی زمانی، با توافق ضمنی یا غیره، به وجود نمی آورد. در این صورت، اجاره دهنده میتواند بسته به انتخابش، با اجاره گیرنده ماند کسی رفتار کند که املاک اجاره ای را بر خلاف خواسته ی اجاره دهنده، اشغال کرده است، و اجاره دهنده میتواند از تمامی راهکارهای قانونی موجود در قوانین [کشور] برای بیرون راندن اجاره گیرنده و ادعای خسارت از جانب اجاره گیرنده، استفاده کند، یا اجاره دهنده میتواند بسته به انتخابش، این اشغال را، به عنوان اجاره نشینی ماهیانه تعبیر کند، و با توجه به مفاد و شرایط این اجاره نامه، و با توجه به مدت آن، اجاره بهای ماهیانه ی قابل پرداخت پیرو بخش ۴ از این سند، در سال پیش رو، [عدد] برابر اجاره بهای ماهیانه پیرو بخش مذکور از این سند، خواهد بود.

۳۷. تأخیر اجتناب ناپذیر

۳۷.۱ تأخیر اجتناب ناپذیر- به جز در مورد پرداخت مبلغی پول، هر بار که توافق نامه، اجرای تعهدی را الزام آور میکند، آن تعهد باید با در نظر گرفتن هرگونه تأخیر ناشی از حوادث طبیعی، نیروهای مافوق، اعتصاب، قفل کردن درهای کارخانه، منازعات کاری، ناتوانی در تهیه ی مواد اولیه، احکام یا قوانین محدود کننده ی دولتی، ورشکستگی پیمانکار، یا هر شرایط دیگری با ماهیتی مشابه یا غیر مشابه (به جز شرایط مالی طرفین، که منطقیاً خارج از کنترل اجاره دهنده یا اجاره گیرنده است، و منجر به تأخیر اجتناب ناپذیر میشود) اجرا گردد.

۳۷.۲ اینگونه فرض میشود که اجاره دهنده و اجاره گیرنده، هیچگونه قصوری در اجرای تعهدات این توافق نامه نداشته باشند مگر اینکه به دلیل تأخیر اجتناب ناپذیر از انجام تعهد، باز بمانند، که در این صورت، مدت

زمان لازم برای اجرای تعهدات، متعاقباً افزایش خواهد یافت. اجاره دهنده و اجاره گیرنده باید بدون تأخیر، یکدیگر را از دلیل، مدت زمان و تأثیر هرگونه تأخیر اجتناب ناپذیر، در حد اطلاعات خود، باخبر سازند.

۳۸. حق انتخاب برای خرید

۳۸.۱ در مقابل مبلغ [مقدار پول]، اجاره دهنده این انتخاب را به اجاره گیرنده اعطا میکند که تجهیزات و اصلاحات مرتبط با هر کدام از مکان ها را تحت مفاد و شرایط قیدشده در ادامه، خریداری کند؛

۳۸.۲ حق انتخاب ارائه شده، میتواند توسط اجاره گیرنده، تا آخرین روز این توافق نامه، با ارائه ی اطلاعاتی از جانب اجاره گیرنده به اجاره دهنده، به همراه ودیعه ی توضیح داده شده در پاراگراف ۳۸.۳.۶(الف)، اجرا گردد.

۳۸.۳ قیمت خرید تجهیزات و اصلاحات مربوط به هر مکان، به شرح زیر است:

۳۸.۳.۱ [مقدار پول]، در صورتی که تا [تعداد] سال از مدت این توافق نامه، خرید انجام گیرد؛

۳۸.۳.۲ [مقدار پول]، در صورتی که تا [تعداد] سال از مدت این توافق نامه، خرید انجام گیرد؛

۳۸.۳.۳ [مقدار پول]، در صورتی که تا [تعداد] سال از مدت این توافق نامه، خرید انجام گیرد؛

۳۸.۳.۴ [مقدار پول]، در صورتی که تا [تعداد] سال از مدت این توافق نامه، خرید انجام گیرد؛

۳۸.۳.۵ [مقدار پول]، در صورتی که تا [تعداد] سال از مدت این توافق نامه، خرید انجام گیرد؛

۳۸.۳.۶ [مقدار پول]، در صورتی که تا [تعداد] سال از مدت این توافق نامه، خرید انجام گیرد؛
قابل پرداخت به صورت زیر:

(الف) مبلغی برابر با [%] از قیمت خرید ("ودیعه") توسط چک معتبر بنا به درخواست اجاره دهنده، به عنوان بیعانه ی قیمت خرید (که در ادامه توضیح داده میشود)، که این مبلغ در یک سپرده ی ثابت، در یک بانک با پروانه ی رسمی تا زمان پایان معامله، سرمایه گذاری خواهد شد. تمامی سودهای سپرده، به جز آنهایی که ذکر شده اند، قابل پرداخت به خریدار خواهند بود؛

(ب) مبلغ مربوط به تسویه حسابی که باید از طریق حواله ی بانکی در روز پایانی به اضافه ی هر مبلغ دیگری که باید تحت شرایط این توافق نامه، به اجاره دهنده پرداخت شود.

۳۸.۴ موافقت نامه ی خرید و فروش، تا [تعداد] روز پس از تاریخ اعطای حق انتخاب ("روز پایانی") یا هر زمان دیگری که به توافق اجاره دهنده و اجاره گیرنده برسد، باید اجرا گردد. تجهیزات و اصلاحات بدون هیچگونه ضمانتی توسط اجاره دهنده، به اجاره گیرنده فروخته خواهند شد. اجاره گیرنده، مسئول پرداخت تمامی هزینه های مربوط به توافق نامه ی خرید و فروش، و ثبت آن، به انضمام یک نسخه از آن برای اجاره دهنده میباشد.

۳۸.۵ در صورتی که اجاره گیرنده تا روز پایانی، اقدام به خرید تجهیزات و اصلاحات، چنانکه در این سند قید شده، ننماید، سپرده ی بانکی و تمام سودهای آن، به عنوان خسارت، در گروی اجاره دهنده گذاشته خواهد شد، و بنا به تقاضای اجاره دهنده، این اجاره نامه می تواند همچنان به قوت خود باقی بماند یا تحت شرایط مذکور، اجاره گیرنده به عنوان تخطی کننده در نظر گرفته شده و مفاد بند ۳۴ قابل اجرا خواهند بود.

۳۸.۶ در صورتی که اجاره گیرنده، املاک را از طریق اجاره نامه ی ملکی خاصی به دست آورده و باید آنها را تا قبل از [تاریخ] با قیمتی بیشتر از قیمت خرید پرداخت شده به اجاره دهنده توسط اجاره گیرنده، به فروش برساند، اجاره گیرنده باید مبلغی برابر با [%] قیمت مازاد فروش را به اجاره دهنده، بازپرداخت کند و اجاره دهنده باید این پول را به عنوان آخرین پرداخت اجاره بها یا بدهی های اجاره گیرنده، بسته به مورد، به حساب آورد.

۳۹. اصلاح اجاره نامه و اجرا توسط شخص ثالث

۳۹.۱ اصلاح اجاره نامه- هرگونه جایگزینی، چشم پوشی یا اصلاح در مفاد و شرایط توافق نامه، تنها در صورتی معتبر خواهد بود که صریحاً، به طور کتبی اعلام شود.

۳۹.۲ اجرا توسط شخص ثالث- اجاره گیرنده، شامل هر شخصی که ادعا میکند اجاره گیرنده ثانویه یا منتقلیه توسط اجاره گیرنده اصلی می باشد، موافقت مینماید که پرداخت اجاره بها یا اجرای هرگونه تعهدی توسط هر شخصی به جز اجاره گیرنده، ایجاد هیچ حقی نخواهد کرد مگر آنهایی که صریحاً در این سند پذیرفته شده اند.

اجاره دهنده میتواند در هر زمانی، اجاره بها را از اجاره گیرنده، یا از هر شخص حقیقی یا حقوقی که از تجهیزات و اصلاحات استفاده میکند، بپذیرد، بدون اینکه از هیچ کدام از حقوق اجاره دهنده تحت این سند، صرفنظر شود.

۴۰. متفرقه

۴۰.۱ جانشین و منتقلیه- این توافق نامه، جانشینان و منتقلیه های اجاره دهنده و اجاره گیرنده را متعهد خواهد کرد.

۴۰.۲ اجاره گیرنده از هرگونه حقی که ممکن است داشته باشد، یا در هر زمانی، پیرو مفاد این سند، بهره مند گردد، یا هرگونه قانونگذاری جانشین، چشم پوشی میکند.

۴۰.۳ انتشار- این اجاره نامه، طبق اطلاعیه، برای ثبت حقوق انتقال پذیر و شخصی، و تنها در مورد اصلاحات، شکل کوتاهی از اجاره نامه، جهت اجرا در زمان اجاره ی املاک، منتشر میشود.

در صورت پایان یافتن اعتبار اجاره نامه یا خاتمه ی زودتر از موعد آن، اجاره گیرنده موظف است تا با هزینه ی خود، اقدام به انتشار اطلاعیه ی این اجاره نامه نماید، که در صورت کوتاهی، صاحبخانه حق خواهد داشت تا با هزینه ی اجاره گیرنده، اقدام به این کار نماید. این تعهد، موجب بقای انقضای توافق نامه، یا انقضای زودتر از موعد آن میشود.

۴۰.۴ عدم شراکت- طرفین این توافق نامه، صراحتاً اذعان میدارند که هیچ مفادی از این توافق نامه و هیچ اقدامی از جانب آنها، به ایجاد ارتباطی بین آنها، به جز رابطه ی اجاره دهنده و اجاره گیرنده، منجر نشود.

۴۰۵ لغو موافقت نامه های قبلی- به جز در مورد مفاد اجاره نامه ی املاک مربوط به اصلاحات، این توافق نامه، تمامی تعهدات و الزامات دوجانبه را برای طرفین، با توجه به استیجار املاک اجاره ای، و الغاه، برای تمامی اهداف قانونی، و هرگونه اظهارات قبلی، مذاکرات یا موافقت نامه با هر ماهیتی را، شامل میشود.

۴۰۶ مسئولیت مشترک- در صورتی که این توافق نامه توسط بیش از یک نفر به عنوان اجاره گیرنده و/یا ضامن، امضا شود، هرکدام از آنها به طور یکپارچه، متعهد به پرداخت اجاره بها به اجاره دهنده و اجرا و رعایت مفاد و شرایط این اجاره نامه هستند.

۴۰.۷ کارمزد دلالی- هرگونه حق دلالی در ارتباط با این معامله، شامل حق انتخاب برای فروش (شامل هرگونه موافقت نامه ای پیش از این توافق نامه) اختصاصاً توسط اجاره گیرنده متحمل میشود، و اجاره گیرنده، مسئولیت غرامت دادن به اجاره دهنده را در قبال هرگونه ادعایی خواهد داشت، مگر در موردی که اجاره دهنده، اجازه ی کتبی به یک دلال یا کارگزار در ارتباط با این معامله داده باشد.

۴۰.۸ قوانین حاکم- این اجاره نامه، بر اساس قوانین [کشور] تفسیر خواهد شد.

۴۰.۹ عناوین و اعداد- عناوین، زیرنویس ها، اعداد بندها، اعداد بخش ها، اعداد زیربخش ها و مفاد ارائه شده در این اجاره نامه، فقط برای سهولت وارد شده اند، و به هیچ وجه اختیارات و وظایف طرفین توافق نامه را تعریف، تحدید، تعبیر و توصیف نمی کنند و تأثیری روی توافق نامه ندارند.

۴۰.۱۰ تفسیر- کلمات "درفوق"، "در اینجا"، "فوقالذکر"، "تحت شرایط مذکور" و کلمات مشابه استفاده شده در هر متن، بخش یا زیربخشی از این توافق نامه، اشاره به تمامی توافق نامه داشته و فقط به آن بند، بخش یا زیربخش محدود نمی شوند، مگر اینکه، خلاف آن قید شده باشد. هر جا که شرایط متن ایجاب کند، کلمات مفرد، شامل جمع نیز شده و کلمات فاقد جنسیت، هم بر مذکر و هم بر مؤنث دلالت دارند.

۴۱. ضامن

۴۱.۱ ضمانت- اینجانبان، [نام] و [نام]، شخصاً، امضاکنندگان این سند (مشترکاً تحت عنوان "ضامن")، بدین وسیله متعهد شده و با اجاره دهنده عهد می بندیم که اجاره گیرنده، طبق مقررات، تمامی مفاد و شرایط این اجاره نامه را از جانب وی، شامل پرداخت اجاره بها و تمامی دیگر مبالغ به توافق رسیده را در روزها، زمان ها و به نحوه های مشخص شده در سند، اجرا و رعایت نماید، و اینکه در صورت هرگونه قصوری از جانب اجاره گیرنده، چه در پرداخت اجاره بها و یا مبالغ دیگر با سررسید مشخص، و چه در اجرا یا رعایت هرکدام از مفاد و شرایط مذکور در این سند، ضامن، موظف خواهد بود تا در صورت تقاضای اجاره دهنده، فوراً هرگونه اجاره بها یا هر مبلغ دیگری را در ارتباط با این قصور، پرداخت نموده و هرگونه خسارتی را که ممکن است جزء عواقب عدم رعایت یا عدم اجرای هرکدام از مفاد و شرایط مذکور در توافق نامه باشد، جبران نماید.

ضامن، با اجاره دهنده عهد می بندد که ضامن، به طور یکپارچه با اجاره گیرنده، مقید به اجرای تمامی تعهدات اجاره گیرنده تحت این توافق نامه میباشد. در راستای احقاق حقوق خویش، اجاره دهنده میتواند علیه ضامن دادخواهی نماید، گویی که ضامن، اجاره گیرنده این توافق نامه می باشد.

بدین وسیله ضامن، از هرگونه حقی برای الزام اجاره دهنده به دادخواهی علیه اجاره گیرنده یا برای تعقیب هرگونه جبران رسمی، که ممکن است پیش از دادخواهی علیه ضامن، در اختیار اجاره دهنده باشد، صرفنظر می کند. هرگونه مسامحه یا گذشتی از جانب اجاره دهنده در راستای دستیابی به اجاره بها و/یا دیگر پرداخت های

لازم تحت مفاد این توافق نامه، زمانی که سررسید آنها فرا میرسد، یا تأخیر اجاره دهنده در طی مراحل ایجاد الزام برای اجرا یا رعایت مفاد یا شرایط این توافق نامه توسط اجاره گیرنده، و یا هرگونه تمدید مهلت اعطاشده توسط اجاره دهنده به اجاره گیرنده، یا هرگونه اقدام یا عدم اقدام به کاری توسط اجاره دهنده، ضامن را از زیر بار مسئولیت آزاد نکرده و تحت هیچ عنوان، تعهدات ضامن را تحت ضمانت های مذکور در این توافق نامه، کاهش نداده و تحت تأثیر قرار نمی دهد.

در صورتی که اجاره گیرنده، طی مدت این توافق نامه، برای جبران بدهی به طلبکاران خود، اقدام به واگذاری کرده یا دچار ورشکستگی شود، یا از هر لایحه یا آیین نامه ای که له بدهکاران ورشکسته، معتبر می باشد، بهره جوید، به صرف همین واقعیات و بدون هیچ گونه تبدیل تعهد، ضامن، به عنوان کسی شمرده خواهد شد که با اجاره دهنده، وارد توافق نامه اجاره برای املاک اجاره ای شده، که مدت آن برابر با بخش منقضی نشده ی زمان توافق نامه می باشد که شروع آن از تاریخ اطلاعیه ی اجاره دهنده به ضامن، مبتنی بر تبدیل شدن ضامن به اجاره گیرنده، تحت شرایط توافق نامه، می باشد. اینطور در نظر گرفته میشود که چنین توافق نامهی، تمامی تعهدات اجاره دهنده و اجاره گیرنده و تمامی شروط، مفاد، موافقت نامه ها و شرایط ذکر شده در این اجاره نامه را، در بر میگیرد. ضمانت ضامن، با تمدید یا تجدید این توافق نامه، تمدید خواهد شد.

بدین وسیله، ضامن به طور قطعی، از حق خود برای پایان دادن به این ضمانت، پیرو قوانین [کشور] چشم پوشی میکند.

برای گواهی مراتب فوق، طرفین این توافق نامه را در تاریخ ذکر شده در بالا و در [نام محل] امضاء کردند.

اجاره گیرنده

اجاره دهنده

امضاء مجاز

امضاء مجاز

نام و نام خانوادگی، پست سازمانی

نام و نام خانوادگی، پست سازمانی

فهرست الف
مکان و شناسایی تجهیزات