

باسمه تعالی

قرارداد اجاره به شرط تملیک (اموال تملیکی)

۱- موجر :

بانک کشاورزی شعبه (تمامی شعب بانک عندالافتضاء در حکم واحد هستند) با نمایندگی آقای / خانم دارای شماره ملی که از این پس اختصاراً «بانک» نامیده می شود.

۲- مستاجر:

نام شرکت شناسه ملی / شماره فراگیر کد اقتصادی به شماره ثبت در اداره ثبت شرکت های با نمایندگی :

آقای / خانم فرزند شماره ملی / شماره فراگیر شماره شناسنامه صادره از تاریخ تولد

و آقای / خانم فرزند شماره ملی / شماره فراگیر شماره شناسنامه صادره از تاریخ تولد

که طبق انگهی مندرج در روزنامه رسمی شماره مورخ به ترتیب و شرکت بوده و حق امضاء اسناد تعهد آور شرکت را همراه با مهر شرکت دارا می باشند.

تبصره : نامبردگان فوق صرف نظر از سمت و مشارکت خود در شرکت مستأجر، کلیه الزامات ، تعهدات و دیون ناشی از این قرارداد را منفرداً و متضامناً با مستأجر به عهده گرفتند و یا

آقای / خانم فرزند شماره ملی / شماره فراگیر شماره شناسنامه صادره از تاریخ کد اقتصادی..... که از این پس

اختصاراً مستأجر نامبرده می شود.

۳- مورد اجاره :

عبارتست از

با این توضیح که مشخصات کامل تر مورد اجاره در صورتجلسه تحویل و تحول مورخ که مستاجر آن را امضاء نموده (و جزء لاینفک این قرارداد می باشد) درج شده است.

۴- مدت :

مدت این قرارداد از تاریخ شروع و در تاریخ خاتمه می یابد.

۵- مال الاجاره

مال الاجاره برای تمام مدت قرارداد مبلغ ریال می باشد که مستأجر مبلغ
ریال آن « را به عنوان پیش پرداخت به بانک پرداخت نموده و باقیمانده که به مبلغ
ریال می باشد بر ذمه مستاجر بوده و نامبرده تعهد نموده مبلغ مذکور را در قسط با
فواصل ماهه به مبلغ ریال و یک قسط ریالی به بانک بپردازد.
سررسید اولین قسط تاریخ و سررسید آخرین قسط می باشد.

۶- شرایط :

۱-۶- نظر به اینکه مورد اجاره به رویت مستاجر رسیده و نامبرده از کمیت و کیفیت اوصاف آن کلاً و جزئاً مطلع
بوده و شخصاً اقدام به بررسی و تحویل آن نموده است. لذا مستاجر حق هرگونه اعتراض نسبت به نوع و
مشخصات و عیوب احتمالی مورد اجاره را از خود سلب و اسقاط نمود.

۲-۶- مستاجر با امضاء این قرارداد اقرار به تحویل مورد اجاره نمود.

۳-۶- چون بانک حسب تقاضای مستأجر مورد اجاره را به منظور انجام عملیات مشروحه زیر :

.....
.....
.....
.....

که مورد توافق طرفین قرارداد قرار گرفته و مستاجر اجاره داده است لذا مستاجر متعهد گردیده که مورد معامله
را حفظ و نگهداری نموده و به طور متعارف منحصرأً به منظور فوق مورد استفاده قرار داده و کلیه قوانین، مقررات
و موازین لازم الاجرا در ارتباط با کاربرد صحیح از مورد اجاره را مرعی دارد.

۴-۶- مستاجر حق ندارد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً بغیر انتقال دهد، اجاره مجدد دهد و یا تحت هر عنوان دیگر
آنها را در اختیار شخص دیگری بگذارد، مباشرت مستاجر (به استثنای موارد انتقال قهری) در استفاده از مورد اجاره
جز در موارد قهری و اضطراری بنا به تشخیص بانک الزامی می باشد. هر قراردادی که بر خلاف این بند با
اشخاص ثالث منعقد گردد باطل و کان لم یکن خواهد بود.

۵-۶- بانک مسئولیتی نسبت به عدم استفاده از مورد اجاره در طول مدت اجاره ندارد و مستاجر مکلف است در
هر حال نسبت به پرداخت مال الاجاره در سررسید مقرر اقدام نماید.

۶-۶- پرداخت کلیه هزینه های مربوط به تحویل، حمل، نگهداری، بهره برداری، تعمیرات کلی یا جزئی و هزینه
تکمیل و نظایر آن و خرید قطعات و لوازم یدکی مورد نیاز برای اجاره و همچنین پرداخت هرگونه مالیات،
عوارض، حق بیمه و غیره در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از بانک با مستاجر بوده و بانک مسئولیتی در
پرداخت هزینه های فوق ندارد. در صورت استرداد مورد اجاره به بانک (به هر دلیل) مستاجر حق مطالبه
هیچگونه وجهی بابت هزینه فوق الذکر تحت هر عنوان را ندارد. در صورت پرداخت هزینه های مذکور توسط
بانک، پرداخت هزینه با مجوز مستاجر قبلی تلقی شده و بانک می تواند آن را از مستاجر مطالبه نماید.

۶-۷- مستاجر حق تغییر کاربری و یا هر نوع تغییر دیگر در مورد اجاره را بدون موافقت قبلی و کتبی بانک ندارد. در صورت احداث هرگونه اعیانی یا نصب هرگونه تجهیزات که صرفاً با موافقت کتبی بانک مجاز خواهد بود مستحذات و تجهیزات جدید جزء مورد اجاره و در مالکیت بانک تلقی خواهد شد.

۶-۸- مستاجر حق فسخ این قرارداد را تا پایان مدت قرارداد از خود سلب و اسقاط نمود.

۶-۹- صرف نظر از پوشش بیمه ای که ممکن است توسط بانک ایجاد شده باشد، مستاجر مکلف و متعهد است مورد اجاره را بلافاصله و قبل از هرگونه استفاده تحت پوشش بیمه جامع و کامل به نفع بانک قرار دهد. کلیه خساراتی که ممکن است در اثر حوادث طبیعی و قهری یا سوانح عمدی یا سهوی و ... متوجه مورد اجاره گردد باید تحت پوشش بیمه فوق الذکر قرار گیرد. عدم استفاده از پوشش بیمه ای کامل و مسامحه در این امر مصداق تعدی و تفریط در نگهداری و استفاده از مورد اجاره تلقی می گردد. در این صورت و یا در صورت تعدی و تفریط مستاجر در نگهداری یا استفاده از مورد اجاره، مستاجر ضامن جبران هرگونه خسارت وارده به مورد اجاره و یا از بین رفتن آن جزئاً یا کلاً تحت هر عنوان می باشد و متعهد ملکف است در صورت بروز خسارت، بلافاصله مورد اجاره را تعمیر نموده و به صورت اولیه و به نحوی که مورد قبول باشد درآورد. در صورت عدم امکان تعمیر و استفاده مجدد از مورد اجاره، (بنا به تشخیص بانک)، مستاجر باید خسارت وارده به بانک را به میزانی که بانک تعیین و اعلام می نماید ظرف مدت حداکثر ۱۵ روز از تاریخ مطالبه بانک تامین و پرداخت نماید. در هر صورت مال الاجاره زمان تعمیر در سررسید مقرر براساس بند ۵ پرداخت خواهد شد.

۶-۱۰- بانک به منظور انجام تشریفات مربوط به پرداخت مالیات ها و عوارض و تحصیل مجوز و پروانه و امور مشابه برای استفاده از مورد اجاره به مستاجر بدون حق تفویض اختیار به غیر وکالت داد که نسبت به انجام آن بدون دریافت هیچگونه وجهی، از طرف بانک اقدام مقتضی معمول دارد.

۶-۱۱- در صورتی که مستاجر قبل از پایان مدت اجاره قصد پرداخت و تسویه کامل مال الاجاره را بنماید، بانک می تواند با احتساب مبلغ باقیمانده مال الاجاره نسبت به مدت، تخفیف لازم را اعطاء نماید.

۶-۱۲- در صورت عدم پرداخت اقساط در سررسیدهای مقرر یا هر پرداخت دیگر که بر طبق این قرارداد بر ذمه مستاجر است از تاریخ مطالبه یا سررسید تا تاریخ تسویه کامل اصل بدهی مبلغی بر ذمه مستاجر تعلق خواهد گرفت. از این رو نامبرده با امضاء این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهی های تادیه نشده خود به بانک مبلغی معادل شش درصد مانده بدهی برای هر سال به اضافه درصد (معادل نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار) به بانک پرداخت نماید. به همین دلیل منظور مستاجر ضمن قرارداد حاضر به نحو غیر قابل برگشت به بانک اختیار داد که از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل بدهی، بانک معادل مبلغ یاد شده را از هرگونه وجوه دیگر نامبرده نزد خود برداشت و یا به همان میزان از سایر دارائیه مستاجر تملک نماید. اخذ مبلغ مقرر موضوع این ماده مانع تعقیب عملیات اجرائی و قانونی برای وصول مطالبات بانک نخواهد بود.

۶-۱۳- مستاجر ضمن قرارداد حاضر تا تسویه کامل بدهی خود با شرط عدم عزل و عدم ضم امین و وکیل و غیره به بانک تفویض اختیار و وکالت نمود که پرداختهای وی را بابت هر یک از بدهی های او که صورت گرفته باشد ابتدا بابت جریمه دیرکرد، خسارت، حق الوکاله و سایر هزینه های دادرسی، قانونی و قراردادی و سپس بابت اقساط بدهی و بطور کلی به هر نحوی که بخواهد منظور نماید.

۱۴-۶- در صورتی که مستاجر هر یک از اقساط بدهی خود را در سررسید مقرر پرداخت ننماید و یا از هر شرط تعهدات و مقررات این قرارداد این قرارداد به تشخیص بانک تخلف نماید مانده بدهی وی تبدیل به دین حال شده و بانک حق دارد تمامی مطالبات خود اعم از اقساط گذشته و آینده و خسارت و جریمه دیرکرد که بر ذمه مستاجر مستقر شده و هزینه های اجرائی، ثبتی، دادرسی و حق الوکاله متعلقه و سایر هزینه ها و خسارت و هر نوع مخارج دیگری که بانک جهت استیفاء مطالبات خود پرداخت نموده است را طبق اسناد و دفاتر قانونی خود از طریق صدور اجرائیه یا به هر طریق دیگری که بانک تشخیص دهد مطالبه نماید. ضمناً هر جا در این قرارداد کلمات خسارت، متفرعات یا هزینه بکار برده شده است مقصود خسارت تاخیر تادیه هزینه اجرائی و دادرسی، حق الوکاله وکیل و سایر هزینه های ثبتی، قانونی و عرفی دیگر است که بانک جهت وصول مطالبات خود و تسویه قرارداد حاضر متحمل می گردد.

۱۵-۶- مستاجر مکلف است کلیه عملیات بانکی در ارتباط با مورد اجاره قرارداد حاضر و حسب مورد طرح مربوط را نزد بانک کشاورزی متمرکز نماید.

۱۶-۶- مستاجر متعهد گردیده پلاک مناسبی که مبین مالکیت بانک باشد (با کیفیتی که مورد قبول بانک باشد) در مورد اجاره نصب به نحوی که در معرض دید کامل بوده و همواره مراقب نماید که پلاک مزبور نصب شده باقی بماند.

۱۷-۶- در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره چنانچه مستاجر کلیه تعهدات خود را طبق این قرارداد در قبال بانک انجام داده باشد بانک نسبت به تملیک مورد اجاره به مستاجر اقدام لازم معمول خواهد داشت.

۱۸-۶- مستاجر مسئولیت بی قید و شرط خود را در قبال تمامی ادعاها و دعاوی مربوط به استفاده از مورد اجاره به هر نحو و صورت و از طرف هر کس که باشد تقبل و تعهد نمود. بدیهی است کلیه هزینه های مترتب به دعاوی مربوط به وسیله مستاجر پرداخت خواهد شد و مستاجر از این بابت حق رجوع به بانک را ندارد.

۷- موارد فسخ معامله و تحویل مورد اجاره :

۱- ۷- بانک می تواند به تشخیص خود در صورت تحقق هر یک از موارد زیر به صورت یک جانبه نسبت به فسخ معامله اقدام نماید. مراتب فسخ به وسیله اظهارنامه رسمی و بدون هیچ گونه تشریفات دیگر به مستاجر اعلام خواهد شد.

الف) مستاجر اجاره بها تعهد شده در این قرارداد را به موقع نپرداخته باشد.

ب) مستاجر هر یک از تعهدات مربوط به این قرارداد را به تشخیص بانک نقض کرده باشد.

ج) در صورتی که مستاجر تغییر شغل دهد یا فعالیت شغلی خود را در مدتی بیش از یک ماه متوقف نماید و یا عرضحال توقف بدهد و یا اشخاص دیگری اعلام توقف او را نموده و تقاضای صدور حکم ورشکستگی وی را از دادگاه نموده باشند و یا در پرداخت دیون خود به بانک ها و یا موسسات مالی و غیر دچار وقفه و یا تخلف شود.

د) در صورتی که مستاجر متوقف شده یا اقداماتی برای اعلام ابطال یا انحلال آن (در فرض شخصیت حقوقی مستاجر) به عمل آید.

ه) در صورتی که مستاجر، چنانچه شخص حقیقی باشد فوت کند یا محجور شود.
و) اطلاعات اعتباری که مستاجر در مورد خود به بانک داده صحیح نبوده است.

۲-۷- چنانچه مدت این قرارداد به علت فسخ پایان پذیرد مستاجر مکلف است :

اولاً- حداکثر ظرف ده روز پس از فسخ، مورد اجاره را صحیح و سالم با لواحق و توابع و متعلقات و اضافات بدون هیچ گونه عیب و نقص به بانک تحویل نماید. در غیر اینصورت بایستی علاوه بر تحویل، برای هر هفته تاخیر وجه التزامی معادل اجاره بها یک ماه را به موجد پرداخت کند.

ثانیاً- در صورت فسخ قرارداد، اقساط مال الاجاره (اعم از پرداختی، معوقه و آتی) با کسر پیش پرداخت تبدیل به اجرت المثل خواهد شد و مستاجر مکلف است اجرت المثل ایام تصرف به اضافه هزینه استهلاک ساختمان، تأسیسات و ماشین آلات را حسب نظر و تشخیص کارشناس رسمی دادگستری که توسط بانک تعیین می گردد و نظر وی قاطع برای طرفین است به بانک پرداخت نماید.

در صورت پرداخت مازاد بر اجرت المثل تعیین شده، بانک نسبت به استرداد مازاد پرداختی به مستاجر اقدام خواهد نمود.

۳-۷- تشخیص سالم و بی عیب و نقص بودن مورد اجاره با بانک می باشد در صورتی که بانک مورد اجاره را سالم تشخیص ندهد می تواند از قبول آن خودداری نماید در این حالت مورد از مصادیق تلف مورد اجاره تلقی شده و مستاجر مکلف است خسارت وارده به بانک را به میزانی که بانک تعیین و اعلام نموده و حداقل آن از باقیمانده مال الاجاره کمتر نخواهد بود ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ مطالبه از محل سایر اموال شخصی خود، تامین و پرداخت نماید.

۴-۷- با توجه به اینکه پیش پرداخت موضوع ماده ۵ برابر تمام مدت قرارداد محاسبه و دریافت شده است. در صورتی که قرارداد قبل از سررسید فسخ و مورد اجاره به بانک مسترد گردد مازاد پیش پرداخت به نسبت مدت استفاده نشده پس از کسر کلیه مطالبات بانک (اعم از خسارت هزینه های تعمیرات و ...) قابل استرداد خواهد بود.

۸- مستاجر و بانک حسب توافق حاصله موافقت نمودند قرارداد حاضر به استناد ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و ماده ۷ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی (مصوب ۱۳۸۶) در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء بوده و تابع مفاد آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی می باشد. لذا طرفین خود را مکلف و ملزم به رعایت آن می دانند و حق هرگونه ایراد، اعتراض و بحث و گفتگویی نسبت به اقدامات اجرایی در هر مرحله و از هر نظر تا استیفای کلیه حقوق بانک و ایفای کلیه تعهدات و پرداخت دیون موضوع این قرارداد از خود سلب و اسقاط نمودند.

۹- صرف نظر از پوشش بیمه ای که ممکن است توسط بانک ایجاد شده باشد، مستاجر مکلف و متعهد است مورد اجاره را بلافاصله و قبل از هرگونه استفاده تحت پوشش بیمه جامع و کامل به نفع بانک قرار دهد. کلیه خساراتی که ممکن است در اثر حوادث طبیعی و قهری یا سوانح عمدی یا سهوی و ... متوجه مورد اجاره گردد باید تحت پوشش بیمه فوق الذکر قرار گیرد. عدم استفاده از پوشش بیمه ای کامل و مسامحه در این امر مصداق تعدی و تفریط در نگهداری و استفاده از مورد اجاره تلقی می گردد. در این صورت و یا در صورت تعدی و تفریط مستاجر در نگهداری یا استفاده از مورد اجاره، مستاجر ضامن جبران هرگونه خسارت وارده به مورد اجاره و یا از

بین رفتن آن جزئاً یا کلاً تحت هر عنوان می باشد و مکلف و متعهد است در صورت بروز خسارت، بلافاصله مورد اجاره را تعمیر نموده و به صورت اولیه و به نحوی که مورد قبول باشد درآورد. در صورت عدم امکان تعمیر و استفاده مجدد از مورد اجاره، مستاجر باید خسارت وارده به بانک را به میزانی که بانک تعیین و اعلام می نماید ظرف مدت حداکثر ۱۵ روز از تاریخ مطالبه بانک تأمین و پرداخت نماید. در هر صورت مال الاجاره زمان تعمیر در سررسید مقرر براساس بند ۵ پرداخت خواهد شد.

۱۰- اقامتگاه

اقامتگاه بانک

پست الکترونیک..... کدپستی تلفن.....

اقامتگاه مستاجر

پست الکترونیک..... کدپستی تلفن.....

تبصره ۱: اقامتگاه صاحبان امضای مجاز شرکت همان اقامتگاه شرکت می باشد.

تبصره ۲: مستاجر و متعهد / متعهدین طبق ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی، نشانی مندرج در این قرارداد را به عنوان اقامتگاه قراردادی خود معرفی نمودند. چنانچه یکی از اشخاص مزبور محل خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به بانک، سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان ثبت احوال اعلام کند تا وقتی که تغییر اقامتگاه با نشانی دقیق محل اقامت جدید، کتباً به بانک ابلاغ نشده بود، کلیه مکاتبات، مراسلات، ابلاغیه ها، اخطاریه های اجرایی، اظهارنامه رسمی و غیره که به نشانی اعلام شده در این قرارداد، ارسال و یا به نامبرداران یا بستگان یا خدمه آنان در محل مزبور تسلیم می شود، ابلاغ شده به مستاجر و متعهد / متعهدین تلقی می گردد.

۱۱- مستاجر و متعهد / متعهدین اقرار نمودند که از مفاد قانون مبارزه با پولشویی، آیین نامه و دستورالعمل های اجرایی و سایر مقررات مبارزه با پولشویی و قانون ارتقای سلامت نظام اداری و اطلاع و وقوف کامل داشته و بدین وسیله متعهد و ملزم به رعایت مقررات مذکور می باشند.

۱۲- این قرارداد در ۱۲ ماده و ۴ نسخه در تاریخ تنظیم گردید. اصل قرارداد در بانک نگهداری می شود و رونوشت آن تسلیم مستاجر گردید.

امضاء مستاجر

امضاء بانک