

قرارداد اجاره به شرط تملیک

ماده ۱. طرفین قرارداد:

این قرارداد بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ مجلس شورای اسلامی و آئین نامه ها، دستورالعمل ها و بخشنامه های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران بین امضاکنندگان زیر منعقد می گردد:

الف - بانک ایران زمین شعبه _____ کد _____ به نشانی _____
با نمایندگی آقای/خانم _____ که از این پس در این قرارداد بانک نامیده می شود.

ب. (در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقیقی باشد)

آقای / خانم _____ فرزند _____ تاریخ تولد _____ شماره شناسنامه _____ محل صدور _____ شماره _____
سریال شناسنامه _____ شماره ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی _____ شماره اقتصادی _____
کد پستی _____ به نشانی _____ شماره تماس ثابت _____
شماره تلفن همراه _____ پست الکترونیک _____

(در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقوقی باشد)

شرکت _____ ثبت شده به شماره _____ اداره ثبت شرکت های _____ شماره اقتصادی _____ شناسه ملی / شماره _____
اختصاصی اتباع خارجی _____ با امضای آقای/ خانم _____ فرزند _____ شماره شناسنامه _____ تاریخ تولد _____
شماره ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی _____ به عنوان _____ شرکت و آقای/خانم _____
فرزند _____ شماره شناسنامه _____ تاریخ تولد _____ شماره ملی/شماره اختصاصی اتباع خارجی/شماره گذرنامه اتباع خارجی _____
به عنوان _____ شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره _____ روزنامه رسمی شماره _____ مورخ _____ کد پستی _____
به نشانی _____ شماره تماس ثابت _____
شماره تلفن همراه _____ پست الکترونیک _____

که از این پس در این قرارداد مستأجر نامیده می شود.

(در صورت اخذ ضمانت صلاح دید بانک)

ج. ضامن / ضامنین: (در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقیقی باشد)

آقای / خانم _____ فرزند _____ تاریخ تولد _____ شماره شناسنامه _____ محل صدور _____ شماره سریال شناسنامه _____
شماره ملی _____ کد پستی _____ به نشانی _____
شماره تماس ثابت _____ شماره تلفن همراه _____ پست الکترونیک _____
(در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقوقی باشد)

شرکت _____ ثبت شده به شماره _____ اداره ثبت شرکت های _____ شماره اقتصادی _____ شناسه ملی _____
با امضای آقای / خانم _____ فرزند _____ شماره شناسنامه _____ تاریخ تولد _____ شماره ملی _____ به عنوان _____
شرکت و آقای/خانم _____ فرزند _____ شماره شناسنامه _____ تاریخ تولد _____ شماره ملی _____ به عنوان _____
شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره _____ روزنامه رسمی شماره _____ مورخ _____ کد پستی _____ به نشانی _____
شماره تماس ثابت _____ شماره تلفن همراه _____ پست الکترونیک _____

تبصره-نشانی، پست الکترونیک و تلفن های بانک، مستأجر و ضامن/ضامنین همان موارد مندرج در این ماده است. چنانچه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونیک و تلفن های خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به طرف های دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق کتباً به طرف دیگر ابلاغ نشده باشد، کلیه مکاتبات و مراسلات و ابلاغیه ها و اختطاریه های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق شماره تلفن (پیامک)، پست الکترونیک و نشانی که در این ماده قید شده است، ارسال می شود و ابلاغ شده تلقی می گردد.

محل امضاء/امضاء و مهر ضامن/ضامنین / وثیقه گذار

محل امضاء/امضاء و مهر مستأجر

محل امضاء و مهر بانک

۳۵۵۴- مدت اجاره موضوع این قرارداد از تاریخ انعقاد ماه می باشد.

ماده ۴- کل مال الاجاره مورد اجاره (به عدد) ریال (به حروف) ریال می باشد.

مستأجر ضمن قبول آن، مبلغ (به عدد) ریال (به حروف) ریال را به عنوان پیش پرداخت نقداً پرداخت نمود و متعهد شد مابقی مال الاجاره مبلغ (به عدد) ریال (به حروف) ریال را در قسط، در قبال قبض رسید به بانک بپردازد. اولین قسط مبلغ (به عدد) ریال (به حروف) ریال و سررسید آن روز می باشد و اقساط بعدی (در صورت مساوی بودن اقساط و سررسیدهای معین) به مبلغ (به عدد) ریال (به حروف) ریال و سررسید هر یک به فاصله ماه از سررسید قسط قبل می باشد، (در صورت غیر مساوی بودن اقساط و یا سررسیدهای غیر معین) به شرح زیر می باشد:

تبصره ۱- مستأجر متعهد شد در سررسید آخرین قسط، آن چه از بدهی، هزینه ها و مطالبات مندرج در این قرارداد بر ذمه وی باقی مانده باشد، یک جا به بانک پرداخت و تسویه نماید.

تبصره ۲- در صورتی که مستأجر قبل از سررسید اقساط، مبادرت به تسویه تمام یا قسمتی از بدهی خود نماید، بانک حداقل ۹۰ درصد سود مستتر در اقساط زود پرداخت را متناسب با مدت باقیمانده تا سررسید قسط یا اقساط پرداخت شده به عنوان پاداش به مستأجر مسترد می نماید.

ماده ۵۵- مستأجر کلیه خیارات، خصوصاً «خیار عیب و غبن» را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۶۵- دفاتر و صورت حساب های بانک در هر مورد معتبر است. دفاتر و صورت حساب های بانک از نظر اعلام به مراجع قضایی و یا دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دوائر اجرای ثبت جهت محاسبات بعدی در جریان عملیات اجرایی در هر مورد ملاک عمل می باشد.

تبصره- طرفین توافق نمودند هرگونه اشتباه بانک در محاسبات قابل برگشت بوده و ضمن قبول محاسبات اصلاحی، نسبت به تنظیم و اصلاح اسناد و اوراق مربوطه اقدام نمایند.

ماده ۷۵- مستأجر تعهد نمود:

۷-۱- از مورد اجاره محافظت و نگهداری کامل نموده و به صورت صحیح از آن استفاده نماید.

۷-۲- عین یا منافع مورد اجاره را به اشخاص دیگر از طریق اجاره و یا تحت هر عنوان، واگذار ننماید.

۷-۳- تمامی هزینه های مربوط به مورد اجاره از جمله، هزینه های تعمیرات، تکمیل، نگهداری و نظایر آنها را حتی در مواردی که تعمیرات اساسی و کلی باشد، بدون حق مطالبه از بانک پرداخت نماید.

۷-۴- بدون اخذ موافقت قبلی و کتبی بانک، از تغییر محل، تغییر شکل و یا هر تغییر دیگری نسبت به مورد اجاره خودداری نماید.

۷-۵- تمامی مالیات ها و عوارض و غیره مربوط به مورد اجاره را بدون حق مطالبه از بانک پرداخت نماید.

۷-۶- امکان نظارت، بازرسی و بازدید بانک از مورد اجاره را در طول مدت اجاره فراهم آورد.

۷-۷- در صورت عدم ایفای هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد، حسب درخواست بانک، مورد اجاره را تخلیه و تحویل بانک نماید.

۸۵۵- در صورتی که انتقال مالکیت و یا هرگونه استفاده و یا عمل و نصب اموال مورد اجاره مستلزم پرداخت هزینه مالیات، عوارض، حق الثبت، حق الوکاله و غیره باشد، مستأجر تعهد نمود نسبت به پرداخت کلیه و هزینه های متعلقه بدون حق مطالبه از بانک اقدام کند.

۹۵۵- مستأجر اظهار نمود از مقررات و ضوابط بانک در خصوص تسهیلات اجاره به شرط تملیک مطلع گردیده و حائز شرایط دریافت تسهیلات می باشد. در صورتی که به تشخیص بانک، مستأجر / وثیقه گذار از مفاد این قرارداد از جمله هرگونه معامله ناقله تحت هر عنوان نسبت به عین مورد وثیقه این قرارداد تخطی نموده و یا از تسهیلات به نحو غیر مجاز استفاده نموده باشد، بانک می تواند مانده مطالبات را به دین حال تبدیل نماید. چنان چه مستأجر اقساط مذکور در ماده (۴) را در سررسید مقرر پرداخت ننماید، باقی مانده اقساط حسب ضوابط ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تبدیل به دین حال شده و بانک حق مطالبه تمامی طلب خود را از مستأجر، ضامن / ضامنین / وثیقه گذار به صورت یک جا خواهد داشت.

محل امضاء و مهر بانک

محل امضاء / امضاء و مهر مستأجر

محل امضاء / امضاء و مهر ضامن / ضامنین / وثیقه گذار

ماده ۱۰- مستأجر، ضامن/ضامنین/ وثیقه گذار متعهد گردیدند در صورت تخطی از مفاد این قرارداد از جمله هر گونه معامله ناقله تحت هر عنوان نسبت به عین مورد وثیقه این قرارداد و یا با استفاده از تسهیلات موضوع این قرارداد به نحو غیر مجاز، حسب مورد از تاریخ سر رسید اقساط یا تبدیل دیون به دین حال، تا تاریخ تسویه بدهی، علاوه بر وجوه تأدیه نشده خود، مبلغی به عنوان وجه التزام تأخیر تأدیه دین، که طبق دستورالعمل محاسباتی:

$$\frac{\text{تعداد روز} \times \text{نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین} \times \text{مانده مطالبات}}{\text{تعداد روزهای واقعی سال} \times ۱۰۰}$$

محاسبه می گردد، به بانک پرداخت نمایند. نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین، معادل ۶ درصد بعلاوه نرخ سود متعلقه درصد، مجموعاً معادل درصد می باشد. تبصره ۱- مانده مطالبات مندرج در دستورالعمل محاسباتی این ماده حسب مورد عبارت است از مانده اقساط سر رسید شده ای که مستأجر نسبت به پرداخت آن به بانک اقدام ننموده است و اقساط سر رسید نشده ای که به دین حال تبدیل شده است.

تبصره ۲- مبنای محاسبه وجه التزام تأخیر تأدیه دین در خصوص مواردی که تخلف مستأجر ناشی از ارائه اطلاعات نادرست مؤثر در انعقاد و اجرای این قرارداد و یا مصرف تسهیلات در محلی خارج از موضوع قرارداد باشد، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر می باشد.

ماده ۱۱- در صورتی که مستأجر نسبت به پرداخت کل مال الاجاره و سایر مطالبات ناشی از این قرارداد که بر ذمه وی تعلق گرفته است، اقدام نماید، بانک با رعایت سایر مفاد این قرارداد عین مستأجره را در ملکیت مستأجر در می آورد.

ماده ۱۲- بانک پس از گذشت حداکثر دو ماه از سر رسید هر یک از اقساط و عدم بازپرداخت آن ها توسط مستأجر و یا بلافاصله پس از حال شدن دیون مستأجر، مراتب را از طریق نشانی مندرج در ماده (۱) این قرارداد و اصلاحیه های اعلامی احتمالی، به اطلاع ضامن/ ضامنین/ وثیقه گذار می رساند.

ماده ۱۳- مستأجر و ضامن/ ضامنین به طور غیر قابل رجوع به بانک اجازه و اختیار دادند که مطالبات مستقیم خود (هر گونه مطالبات ناشی از این قرارداد) را پس از سر رسید یا حال شدن دیون و در صورت عدم پرداخت، از موجودی هر یک از حساب ها (ریالی و ارزی)، اموال و اسناد آنان نزد بانک و یا سایر بانک ها و مؤسسات اعتباری، رأساً و بدون نیاز به حکم قضائی یا اجرایی برداشت نموده و به حساب بدهی مستأجر منظور نماید. در صورتی که وجوه به صورت ارزی باشد، بانک آن را به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می نماید. اقدام بانک در این خصوص برای مستأجر و ضامن/ ضامنین غیر قابل اعتراض و لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۱- هر گونه وجوهی که پس از سر رسید یا معوق شدن مطالبات این قرارداد به بانک پرداخت شده و یا از حساب ها و اموال و اسناد برداشت می شود، ابتدا بابت هزینه های قانونی و کارمزدها منظور شده و مابقی بین سه جزء مانده اصل تسهیلات، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه دین تسهیم بالنسبه می شود.

تبصره ۲- بانک اقدامات موضوع این ماده را پس از اجرایی نمودن، از طریق نشانی مندرج در ماده (۱) این قرارداد و اصلاحیه های اعلامی احتمالی، حسب مورد به مستأجر/ ضامن/ ضامنین اطلاع می دهد.

ماده ۱۴- ضامن/ ضامنین با علم و اطلاع و قوف کامل راجع به مندرجات این قرارداد و کمیت و کیفیت تعهدات مستأجر، منفرداً، مشترکاً و متضامناً، انجام کلیه تعهدات و پرداخت بدهی هایی که در ارتباط با انجام موضوع این قرارداد به عهده مستأجر است را تعهد نمودند و بانک به استناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به مستأجر، به هر یک از ضامنین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعه و ایفای تعهدات قرارداد را مطالبه و وجوه متعلقه را وصول نماید.

ماده ۱۵- هر گاه بانک برای وصول مطالبات خود درخواست صدور اجرائیه نماید، پرداخت کلیه هزینه های اجرایی و مبلغی معادل آئین نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرائی و همچنین در صورتی که بانک ناگزیر از توسل به اقدامات قضایی گردد. هزینه های قضایی و دادرسی و حق الوکاله وکیل یا نماینده قضایی و خسارت از هر جهت (طبق تشخیص و اعلام بانک) بر ذمه مستأجر بوده که علاوه بر انجام سایر تعهدات، ملزم به پرداخت آن می باشد. ماده ۱۶- در صورت عدم ایفای هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد توسط مستأجر، بانک حق فسخ این قرارداد را دارد. ضمناً چنانچه به تشخیص بانک زیان و خسارت به مورد اجاره وارد شده باشد در این صورت بانک محق خواهد بود خسارات وارده را نیز مطالبه نماید.

ماده ۱۷- مستأجر اقرار نمود هیچ گونه وجهی بابت سر قفلی و حق کسب و پیشه به بانک پرداخت نکرده و تعهد نمود که در صورت فسخ و یا انقضای قرارداد، حق مطالبه هر گونه وجهی از این بابت ندارد.

ماده ۱۸- در صورت اخذ وثیقه/ وثایق حسب صلاحدید بانک به منظور تضمین حسن انجام تعهدات ناشی از این قرارداد، وثیقه/ وثایق مشروحه ذیل: (مشخصات کامل وثیقه/ وثایق مأخوذه ذکر گردد)

توسط مستأجر و یا وثیقه گذار (در صورتی که شخص حقیقی باشد)

آقای/خانم	فرزند	تاریخ تولد	شماره شناسنامه	محل صدور
شماره سریال	شناسنامه	شماره ملی	کدپستی	به نشانی
شماره تماس ثابت	شماره تلفن همراه	پست الکترونیک	(در صورتی که شخص حقوقی باشد)	
شرکت	ثبت شده به شماره	اداره ثبت شرکت های	شماره اقتصادی	
شناسه ملی	با امضای آقای/خانم	فرزند	شماره شناسنامه	تاریخ تولد
شماره ملی	به عنوان	شرکت و آقای/خانم	فرزند	شماره شناسنامه
تاریخ تولد	شماره ملی	به عنوان	شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره	روزنامه رسمی
شماره	مورخ	کدپستی	به نشانی	
شماره تماس ثابت	شماره تلفن همراه	پست الکترونیک		

در وثیقه بانک مستقر گردید. قبض و اقباض در خصوص مورد وثیقه مندرج در این ماده به عمل آمد و حسب مورد مجدداً به طور صحیح و سالم تحویل مالک یا مالکین داده شد.

۱۹۵۵م - مستأجر تعهد نمود اموال موضوع عملیات ناشی از این قرارداد و حسب مورد در صورت تقاضای بانک، هر آن چه مورد وثیقه قرار می گیرد را پس از امضای قرارداد حاضر، در مدت انجام آن، همه ساله به مبلغی که مورد موافقت بانک باشد در برابر آتش سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبطی که بانک تعیین می کند نزد یکی از شرکت های بیمه مجاز، به هزینه خود به نفع بانک بیمه نماید، بیمه نامه را بلادرنگ به بانک تسلیم کند، همچنین پانزده روز قبل از انقضاء مدت بیمه، مدارک تجدید بیمه را به بانک ارائه دهد. در صورتی که مستأجر تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد، بانک می تواند اموال موضوع قرارداد و وثائق را و کالتاً از طرف مستأجر به هزینه خود بیمه نموده و مبلغ هزینه شده را از مستأجر مطالبه یا به حساب مستأجر منظور نماید. بدیهی است و کالت مذکور نافی تعهدات و مسئولیت های مستأجر نخواهد بود. ضمناً مستأجر مکلف است در صورت بروز خسارت به موارد بیمه شده، سریعاً به بیمه گر و بانک اطلاع دهد.

۲۰۵۵م - در صورتی که به تشخیص بانک، مستأجر و یا وثیقه گذار و یا ضامن/ضامین از مفاد این قرارداد تخلف نمایند، بانک می تواند نسبت به صدور اجرائیه جهت وصول مطالبات خود به طرفیت هر یک از اشخاص یاد شده اقدام نماید.

۲۱۵۵م - وثیقه گذار، ضمن اعلام و اقرار به این که تاکنون نسبت به عین مورد وثیقه هیچ گونه معامله ای انجام نداده، متعهد و ملتزم گردید که:

۲۱-۱- از هر گونه معامله ناقله تحت هر عنوان نسبت به عین مورد وثیقه خودداری نماید.

۲۱-۲- بدون موافقت بانک در مورد وثیقه تغییری ایجاد نمایند و از انجام هر اقدامی که موجب نقصان بهای مورد وثیقه باشد، خودداری نماید.

۲۱-۳- در صورتی که در مورد وثیقه علاوه بر مستحدثات، تأسیسات و تجهیزات فعلی، مستحدثات و تأسیسات و تجهیزات دیگری اضافه شود، جزء مورد وثیقه خواهد بود.

۲۱-۴- در صورتی که قبل از فک این سند، تمام یا قسمتی از مورد وثیقه در معرض اجرای طرح های مؤسسات و شرکت های دولتی و امثال آن قرار گیرد، بانک، قائم مقام و وکیل بلاعزل و یا وصی بعد از فوت وثیقه گذار است که کلیه تشریفات قانونی را انجام دهد و با امضاء اسناد و دفاتر مربوط، وجوهی را که از طرف مؤسسه ذی ربط در قبال تملک تمام یا قسمتی از مورد وثیقه پرداخت خواهد شد، به صورت نقدی یا قسطی دریافت کند و پس از احتساب و کسر هزینه های متعلقه، مطالبات خود را از محل باقیمانده وجه وصول نماید. هر گاه بهای ملک، در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده شده باشد، بانک حق دریافت وجوه سپرده را به میزان هزینه های متعلقه و مطالبات خود خواهد داشت. در صورتی که وجوه وصول شده و یا مورد وثیقه موضوع این بند تکافوی مطالبات بانک را ننماید، مستأجر متعهد گردید کلیه بدهی های خود را بنا به تشخیص بانک، به بانک فوراً بپردازد.

۲۱-۵- هر گونه نقل و انتقال قبلی نسبت به منافع مورد وثیقه (ولو این که ضمن سند عادی باشد) را کتباً به اطلاع بانک رسانده و نیز قبل از انتقال منافع مورد وثیقه تحت هر عنوان، از بانک تأییدیه اخذ نماید.

۲۱-۶- در صورتی که مورد وثیقه به تملک بانک در آید، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل نماید، در غیر این صورت به استناد مفاد این قرارداد و نیز سند انتقال اجرائی، بانک می تواند از طریق ادارات ثبت اسناد و املاک، مورد انتقال را تخلیه و تصرف نماید.

- ماده ۲۲- کلیه وکالت های تفویضی به بانک موضوع مواد ۱۹، ۲۱ (۲۱-۴) قرارداد حاضر، ضمن عقد خارج لازم برای طرفین معین است و با سلب حق عزل و ضم و کیل و امین و غیره و سلب حق اجرای مورد وکالت توسط موکل می باشد.
- ماده ۲۳- مستأجر و وثیقه گذار قبول نمودند در صورتی که بانک حسب ضوابط و مقررات مربوط از جمله مقررات بانک مرکزی، مطالبات این قرارداد را به اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر منتقل کند، تضمینات و وثایق این قرارداد به تعهدات لاحق نیز منتقل شده و کماکان بابت تعهدات انتقال یافته در رهن و وثیقه باقی باشد.
- ماده ۲۴- مستأجر و ضامن/ضامنین قبول نمودند بانک می تواند هرگونه داده و اطلاعات ایشان را در اختیار شرکت سنجش اعتبار مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قرار دهد.
- ماده ۲۵- کلیه هزینه های مربوط به ثبت قرارداد حاضر از جمله حق الثبت و حق التحریر، بدون حق رجوع به بانک، کلاً به عهده مستأجر است.
- ماده ۲۶- این قرارداد بر اساس توافق طرفین و مطابق ماده (۱۵) "قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره)" و اصلاحات قانونی آن و ماده (۷) "قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه های طرح و تسریع در اجرای طرح های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارآیی بانک ها" در حکم سند رسمی و لازم الاجرا بوده و تابع مفاد "آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا" می باشد و تمامی امضاء کنندگان قبول نمودند که کلیه مندرجات قرارداد را پذیرفته و نسبت به آن هیچ گونه اختلافی ندارند و مستأجر، ضامن/ضامنین/ وثیقه گذار حق هرگونه ایراد و اعتراضی را نسبت به مفاد قرارداد و نیز نسبت به اقدامات اجرایی بانک برای وصول مطالبات خود و ایفای تعهدات مستأجر در هر مرحله از عملیات اجرایی از خود سلب و اسقاط نمودند.
- ماده ۲۷- مفاد این قرارداد نافذ حق اعتراض مستأجر در مراجع ذی صلاح نمی باشد.
- این قرارداد در (۲۷) ماده و (۸) تبصره و در _____ نسخه تنظیم و به رویت کامل بانک، مستأجر/ضامن/ضامنین و وثیقه گذار رسید، ایشان ضمن اقرار به اطلاع و آگاهی کامل از مفاد این قرارداد و پذیرش تبعات حقوقی و قانونی ناشی از آن، به امضای تمامی صفحات آن مبادرت نمودند و یک نسخه از این قرارداد به هریک از آنها تسلیم گردید.