



قوانین اجاره مسکن

قوانین اجاره مسکن در ایران براساس قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و اصلاحات بعدی آن تنظیم شده است. این قانون به طور کلی به تعریف عقد اجاره، شرایط اساسی صحت آن، اقسام اجاره، موضوع اجاره، مدت اجاره، اجاره بها، تعهدات موجر و مستأجر، فسخ اجاره و سایر مسائل مربوط به این موضوع می پردازد.



شرایط اساسی صحت عقد اجاره

قصد و رضا	اهلیت	معین بودن مورد اجاره	معین بودن اجاره بها	مشروعیت برای معامله
طرفین عقد باید قصد و رضا به انعقاد عقد اجاره داشته باشند. یعنی هر دو طرف باید با میل و رغبت و بدون اکراه و اجبار، اقدام به انعقاد عقد کنند. اگر یکی از طرفین قصد و رضا به انعقاد نداشته باشد، عقد اجاره باطل خواهد بود.	طرفین عقد باید اهلیت قانونی برای انعقاد عقد داشته باشند؛ یعنی باید بالغ، عاقل و رشید باشند. اگر یکی از طرفین اهلیت قانونی نداشته باشد، عقد اجاره باطل خواهد بود.	مورد اجاره باید معین و مشخص باشد؛ یعنی باید مشخص باشد که چه چیزی به اجاره داده می شود. برای مثال، اگر مورد اجاره یک واحد مسکونی است، باید مشخصات کامل آن مانند نشانی، مساحت، تعداد اتاق ها و غیره ذکر شود.	اجاره بها باید معین و مشخص باشد؛ یعنی باید مشخص باشد که مستأجر چه مبلغی را به عنوان اجاره بها باید به موجر پرداخت کند. اجاره بها می تواند به صورت نقدی یا غیر نقدی باشد. در صورت عدم وجود هر یک از شرایط فوق، عقد اجاره باطل خواهد بود. علاوه بر شرایط اساسی صحت عقد اجاره، شرایط دیگری نیز وجود دارد که برای نفوذ عقد لازم نیست، اما در صورت عدم وجود آنها، عقد اجاره غیر نافذ خواهد بود.	برای معامله مشروعیت باید داشته باشد؛ یعنی هدف از انعقاد عقد اجاره باید مشروع و قانونی باشد. برای مثال، اجاره یک واحد مسکونی برای استفاده غیر قانونی، باطل است. در صورت عدم وجود هر یک از شرایط فوق، عقد اجاره غیر نافذ خواهد بود و موجر یا مستأجر می توانند با رجوع به دادگاه، آن را فسخ کنند.

چگونه خانه اجاره کنیم؟

رازهای تنظیم یک اجاره نامه عادلانه؛ نکاتی که هر مستأجر و موجر باید بدانند

سقف بالای سر، نیاز اساسی هر انسانی است. در دنیای امروز، با افزایش جمعیت و پیچیدگی های زندگی، یافتن مسکن مناسب به دغدغه های بزرگ برای بسیاری از افراد تبدیل شده است. در این میان، اجاره مسکن به عنوان یکی از راه حل های رایج برای تأمین سرپناه، چالش ها و ظرافت های خاص خود را دارد. این گزارش با هدف آگاهی بخشی به خوانندگان

در خصوص مسائل مربوط به عقد قرار داد اجاره مسکن تهیه شده است. به طور کامل به قوانین مربوط به این موضوع پرداخته و بندهای مختلف قانون اجاره مسکن را با توضیحات شفاف و کاربردی شرح داده ایم. همچنین به نکات مهمی که باید هنگام تنظیم و امضای اجاره نامه به آنها توجه کرد، اشاره کرده ایم.



مشخصات دفتر املاک معتبر

انتخاب یک دفتر املاک معتبر برای انجام معاملات ملکی، از جمله خرید، فروش، اجاره و رهن، از اهمیت بالایی برخوردار است. در ادامه به برخی از مشخصات یک دفتر املاک معتبر اشاره می کنیم.

- مجوز و پروانه کسب:** دارای مجوز و پروانه کسب معتبر از اتحادیه مشاورین املاک باشد. مجوز باید در محل دفتر املاک نصب شده باشد.
- کارکنان:** پرسنل دفتر املاک باید دارای تخصص و تجربه کافی در زمینه معاملات ملکی باشند. با اخلاق و رفتار حرفه ای با مراجعان برخورد کنند و اطلاعات کافی در مورد املاک منطقه داشته باشند.
- فضای داخلی:** فضای داخلی دفتر املاک باید مرتب و تمیز باشد. دارای امکانات رفاهی مناسب برای مراجعان باشد.
- موقعیت مکانی:** در یک مکان مناسب و قابل دسترسی واقع شده باشد. دارای تابلو و سربرگ معتبر باشد.
- خدمات:** دفتر املاک معتبر باید خدمات متنوعی در زمینه معاملات ملکی ارائه دهد؛ از جمله این خدمات می توان به مشاوره حقوقی، ثبتی و ملکی، ارائه فایل های مختلف ملکی، تنظیم قرار داد های ملکی و غیره اشاره کرد.
- قیمت:** دفتر املاک معتبر باید قیمت های منصفانه و متناسب با تعرفه های اتحادیه مشاورین املاک ارائه دهد.

- نکات مهم:** علاوه بر موارد گفته شده، می توانید به موارد زیر نیز توجه کنید: سابقه فعالیت دفتر املاک، میزان رضایت مشتریان، عضویت در اتحادیه مشاورین املاک، استفاده از سامانه های آنلاین برای جست و جوی ملک و در نهایت، برای انتخاب یک دفتر املاک معتبر می توانید از طریق جست و جوی اینترنتی یا پرس و جو از دوستان و آشنایان یا مراجعه به اتحادیه مشاورین املاک اقدام کنید.
- به هیچ عنوان به دفاتر املاک فاقد مجوز و پروانه کسب اعتماد نکنید.**
- قبل از انجام هرگونه معامله ملکی، از مشاوره یک متخصص حقوقی استفاده کنید.**
- قراردادهای ملکی را به دقت مطالعه کنید و قبل از امضای آنها، از تمام مفاد آن اطمینان حاصل کنید.**
- در صورت مشاهده هرگونه تخلف از سوی دفاتر املاک، مراتب را به اتحادیه مشاورین املاک یا مراجع قانونی گزارش دهید.**
- با رعایت این نکات می توانید از بروز مشکلات احتمالی در آینده جلوگیری کنید.**

اهمیت کد رهگیری در اجاره نامه

از سال ۱۳۹۴، ثبت اجاره نامه مسکن در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات و دریافت کد رهگیری برای آن الزامی شده است. دلایل الزامی بودن کد رهگیری برای اجاره نامه مسکن عبارتند از:

ایجاد شفافیت در معاملات اجاره مسکن	کاهش دعاوی و اختلافات بین موجر و مستأجر	محافظت از حقوق موجر و مستأجر
با دریافت کد رهگیری، اجاره نامه در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات ثبت شده و اعتبار قانونی بیشتری پیدا می کند.	در صورت بروز تخلف از سوی مستأجر، موجر می تواند با استفاده از کد رهگیری، به مراجع قانونی و قضایی مراجعه و نسبت به پیگیری تخلف اقدام کند.	کد رهگیری به عنوان یک سند معتبر، می تواند در مراجع قانونی و قضایی به عنوان مدرک مورد استفاده قرار گیرد و از حقوق موجر در برابر مستأجر متخلف محافظت کند.

چگونه کد رهگیری بگیریم؟

برای دریافت کد رهگیری، موجر یا مستأجر باید به یکی از دفاتر مشاور املاک مجاز مراجعه و با ارائه مدارک لازم، نسبت به ثبت اجاره نامه در سامانه اقدام کنند.

مدارک لازم برای دریافت کد رهگیری

اصل و تصویر سند مالکیت، اصل و تصویر شناسنامه و کارت ملی موجر و مستأجر، آخرین قبض آب، برق و گاز، کد پستی و تلفن ثابت موجر و مستأجر. هزینه دریافت کد رهگیری توسط دفاتر مشاور املاک طبق تعرفه مصوب اتحادیه مشاورین املاک دریافت می شود.

مزایای کد رهگیری برای موجر و مستأجر

امنیت بیشتر	کد رهگیری به عنوان یک سند معتبر، می تواند از مستأجر در برابر کلاهبرداری و سوءاستفاده احتمالی موجر محافظت کند.
امکان استفاده از خدمات دولتی مرتبط با مسکن	کد رهگیری برای دریافت برخی خدمات دولتی مرتبط با مسکن مانند یارانه و کمک های بلاعوض مسکن، ضروری است.
ساماندهی بازار مسکن	ثبت معاملات اجاره مسکن در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات به ساماندهی بازار مسکن و جلوگیری از احتکار و سوءاستفاده در این بازار کمک می کند.
قابلیت دریافت وام ودیعه مسکن	مستأجران با ارائه کد رهگیری می توانند از تسهیلات وام ودیعه مسکن استفاده کنند.
کاهش دعاوی و اختلافات بین موجر و مستأجر	با ثبت اجاره نامه در سامانه و دریافت کد رهگیری، شفافیت بیشتری در معاملات اجاره مسکن ایجاد شده و احتمال بروز دعاوی و اختلافات بین موجر و مستأجر کاهش می یابد.
مقابله با فرار مالیاتی	با ثبت معاملات اجاره در سامانه، اطلاعات مربوط به این معاملات در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار گرفته و به مقابله با فرار مالیاتی در این بخش کمک می کند.

دریافت کد رهگیری برای اجاره نامه مسکن به نفع هر دو طرف معامله (موجر و مستأجر) است و به آنها در حفظ حقوق خود کمک می کند.

مشکلات نداشتن کد رهگیری برای موجر و مستأجر

نداشتن کد رهگیری اجاره نامه می تواند مشکلات متعددی را برای طرفین (موجر و مستأجر) ایجاد کند.

عدم اعتبار قانونی اجاره نامه	در صورت عدم دریافت کد رهگیری، اجاره نامه در مراجع قانونی و قضایی اعتبار کمتری داشته و ممکن است در صورت بروز اختلاف، به عنوان مدرک معتبر پذیرفته نشود.
عدم امکان پیگیری تخلفات	در صورت بروز تخلف از سوی هر یک از طرفین، طرف دیگر به دلیل عدم وجود کد رهگیری، در پیگیری تخلفات از طریق مراجع قانونی و قضایی با مشکل مواجه خواهد شد.
مشکلات اقتصادی	مستأجران بدون کد رهگیری نمی توانند از تسهیلات وام ودیعه مسکن استفاده کنند.
مشکلات امنیتی	بدون کد رهگیری، مستأجر در برابر موجر متخلف از امنیت کمتری برخوردار خواهد بود.

علاوه بر موارد فوق، نداشتن کد رهگیری می تواند به بروز مشکلاتی در زمینه مالیات و عوارض نیز منجر شود.

امکان پذیر نبودن دریافت وام ودیعه مسکن	مستأجران بدون کد رهگیری نمی توانند از تسهیلات وام ودیعه مسکن استفاده کنند.
احتمال کلاهبرداری	در صورت عدم دریافت کد رهگیری، احتمال کلاهبرداری و سوءاستفاده از سوی افراد سودجو افزایش می یابد.
مشکلات اقتصادی	مستأجران بدون کد رهگیری نمی توانند از تسهیلات وام ودیعه مسکن استفاده کنند.
مشکلات امنیتی	بدون کد رهگیری، مستأجر در برابر موجر متخلف از امنیت کمتری برخوردار خواهد بود.

به موجران و مستأجران توصیه می شود که برای حفظ حقوق خود و جلوگیری از بروز مشکلات احتمالی، نسبت به دریافت کد رهگیری برای اجاره نامه مسکن اقدام کنند.