



## اجاره نامه را چگونه می توان فسخ کرد؟

استفاده دیگری کند، فسخ قرارداد برای موجر امکان پذیر است.  
 هر گاه به دلیل بروز اتفاقاتی، امکان استفاده از ملک براساس مفاد قرارداد برای مستأجر وجود نداشته باشد باز هم او قادر به فسخ اجاره نامه خواهد بود.  
 اگر در قرارداد اجاره نامه مدت زمان مشخص ثبت نشده باشد، یعنی تاریخ شروع و تاریخ پایان قرارداد اجاره قید نشده باشد، قرارداد فاقد ارزش قانونی خواهد بود.

■ اگر مستأجر مال مورد اجاره را به شخص دیگری انتقال دهد، در حالی که در متن قرارداد این اجازه به او داده نشده باشد.  
 ■ اگر در متن قرارداد، مستأجر تعهد به انجام کاری را قبول کرده و بعد از آن سر باز زند، موجر می تواند قرارداد را فسخ کند.  
 ■ اگر ملک برای هدف یا مصرف خاصی اجاره داده شده، اما مستأجر از آن

## مقررات مستأجری

دعاوی ناشی از قراردادهای اجاره، حجم زیادی از پرونده های حقوقی را در دادگاه ها به خود اختصاص داده است. مهم ترین دلیل این اختلافات و چالش های حقوقی، فقدان اجاره نامه ای استاندارد و اصولی میان موجر و مستأجر است. نا آگاهی و دانش ناکافی درباره نحوه تنظیم قرارداد اجاره، سبب می شود که طرفین نتوانند به خوبی موضوع قرارداد و جزئیات آن را روشن کنند و همین امر زمینه ساز بروز مشکلات بسیار و در نهایت خسارت می شود.



## نقشه راهبردی



### ۱۰ فرمان قانونی برای اجاره نشینی

۱. پرداخت هزینه های خانه اجاره ای  
 ماده ۴۸۶ در این باره مقرر می دارد که تعمیرات و همه مخارجی که برای استفاده خانه لازم باشد بر عهده مالک یا موجر است. آن تعمیراتی که به خود ملک اجاره ای ربطی پیدا نمی کند با مستأجر است.
۲. انجام کارهای اضافی و تزیینات در واحد اجاره ای  
 اگر مستأجر هزینه هایی، مثلاً تزییناتی را برای ملک که جانشینی است، انجام دهد و از مالک اذن نداشته باشد هزینه آن را نمی تواند مطالبه کند.
۳. تلف شدن واحد اجاره ای  
 طبق ماده ۴۸۳ قانون مدنی اگر در مدت اجاره بر اثر حادثه ای مثل زلزله خانه اجاره شده خراب شود اجاره از زمانی که آن حادثه رخ داده منحل می شود و دیگر مستأجر تکلیفی به دادن اجاره بها ندارد.
۴. ذکر مدت در قرارداد اجاره  
 در قرارداد اجاره باید دقت کرد که مدتی برای آن ذکر شود و ذکر مدت در قرارداد علت اصلی صحیح بودن آن به حساب می آید زیرا در غیر این صورت آن اجاره باطل خواهد بود. اثر باطل بودن متوجه مستأجر خواهد بود و ممکن است به پرداخت خسارت محکوم شود.
۵. عیب در مال اجاره ای  
 اگر عین اجاره عیب داشته باشد مستأجر می تواند به علت این عیب قرارداد را فسخ کند اما اگر موجر عیب پیش آمده را تعمیر کند دیگر برای مستأجر حق فسخی پیش نخواهد آمد.
۶. اجاره مالی که شراکتی است  
 اگر ملکی چند مالک داشته باشد و یکی از مالکین بدون اجازه دیگری ملک را به شما اجاره داده باشد شریک دیگری می تواند خلع ید شما را از دادگاه تقاضا کند و شما متحمل خسارات زیادی شوید.
۷. فوت مستأجر یا موجر و تکلیف اجاره  
 عقد اجاره، عقدی لازم است و با فوت موجر یا مستأجر قرارداد اجاره تا پایان مدت باقی و پابرجاست. مگر آنکه این امر در قرارداد قید شود که در صورت فوت مستأجر یا مالک اجاره منحل شود.
۸. انجام تغییرات توسط موجر  
 موجر نمی تواند در مدت اجاره تغییری در عین خانه اجاره ای انجام دهد.
۹. عیب دار شدن خانه  
 در قانون، مستأجر امین تلقی می شود و به این امین بودن احکامی بار می شود. مثل اینکه اگر در عین مستأجره خرابی به وجود آید، او مسئول نخواهد بود، مگر آنکه ثابت شود در نگهداری آن تعدی کرده است.
۱۰. شرط کردن ضمن اجاره  
 در ضمن اجاره مستأجر و موجر ممکن است شروط و توافقات فرعی داشته باشد. برای مثال مستأجر ممکن است شرط کند ضمن قرارداد اجاره که طرف چند مدت موجر موظف است که قسمت دیوارهای خانه را رنگ آمیزی یا دکوراسیون کند یا شروط دیگری که افراد ممکن است چه مربوط به اجاره یا غیر آن باشد انجام دهند، در این صورت اگر هر کدام ضمن اجاره شرطی کرده باشند دیگری از انجام شرط تخلف کند فردی که شرط به نفع او بوده می تواند فوری قرارداد اصلی اجاره را فسخ کند.

### چه مواردی را در متن قرارداد اجاره ملک بنویسیم؟

مهم ترین قسمت قرارداد اجاره ملک را مفاد آن تشکیل می دهد. در واقع، هر قرارداد متشکل از بندهایی است که در زمان تنظیم، باید تکمیل شوند. برخی از آنها شامل موارد ذیل است:

- مشخصات طرفین - نخستین بند قرارداد اجاره ملک، مشخصات موجر و مستأجر است. در این بخش اطلاعاتی مثل نام و نام خانوادگی، سمت، نام پدر، شماره شناسنامه محل صدور شناسنامه، شماره ملی، نشانی و تلفن طرفین قرارداد نوشته خواهد شد.
- موضوع قرارداد - با توجه به اینکه موضوع این قرارداد، اجاره ملک است، در این بند از قرارداد مشخصات آن با تمام جزئیات درج می شود؛ اطلاعاتی مثل نوع ملک مورد اجاره، مترها، پلاک ثبتی، تعداد اتاق ها، حق استفاده از آب و برق و دیگر موارد این چنینی در این بخش مشخص می شود.
- مدت قرارداد اجاره - همانطور که پیش تر بیان شد، شرایطی مثل مدت اجاره از مهم ترین بندهای این قرارداد است. باید بدانید که اگر زمان ذکر نشود، مدت اجاره از زمان امضای اجاره نامه محاسبه خواهد شد.
- مبلغ اجاره و نحوه پرداخت آن - پیشنهاد می کنیم که

از ابتدا در اجاره بها و نحوه پرداخت آن، توافق کنید. موضوع دیگر توافق در رابطه با موعد پرداخت اجاره بها است. برای مثال اگر موجر قصد دارد اجاره بها را ابتدای هر سال دریافت کند، باید با مستأجر در مورد آن مذاکره کند و همچنین مستأجر باید این مورد را بپذیرد. در غیر این صورت زمان دیگری را به عنوان زمان پرداخت مبلغ اجاره در نظر بگیرید. پرداخت نشدن اجاره بها در مهلت مقرر، برای موجر حق فسخ ایجاد می کند.

- زمان تحویل ملک - از دیگر مواردی که باید در قرارداد مشخص کنید این است که موجر دقیقاً چه تاریخی ملک را به مستأجر تحویل می دهد. با تعیین این مورد موجر موظف است ملک را در تاریخ مقرر به مستأجر تحویل دهد.
- زمان پایان مدت اجاره - باید در قرارداد خود، زمان پایان مدت اجاره را ذکر کنید تا مستأجر نیز در تاریخی که به عنوان زمان پایان قرارداد در نظر گرفته اید، خانه را به موجر تحویل دهد.
- حق فسخ قرارداد اجاره - اگر در قرارداد اجاره ملک، موارد فسخ پیش از موعد قرارداد اجاره را در نظر بگیرید، در زمان بروز مشکلات، مانند چتر نجاتی خواهد بود که شما را از زیان های اجاره حفظ می کند.

### ۱۰ نکته برای نوشتن اجاره نامه

- در صورت وجود امکانات مشترک مانند پارکینگ، آسانسور و... در مسکن، شرایط استفاده از این امکانات باید در قرارداد مشخص شود تا هر دو طرف از حقوق و وظایف خود در این زمینه آگاهی داشته باشند.
- در قرارداد اجاره مسکن، شرایط حفاظت از مسکن باید به صورت دقیق و کاملاً مشخص ذکر شود. این شرایط می تواند شامل مواردی مانند ممنوعیت ورود حیوانات خانگی، محدودیت در استفاده از سیگار و... باشد.
- در قرارداد اجاره مسکن، شرایط حل اختلاف باید به صورت دقیق و کاملاً مشخص ذکر شود. این شرایط می تواند شامل روش های داوری، توافقنامه های قضایی و... باشد.
- شرایط فسخ قرارداد نیز باید برای احتمال بروز مشکلات و اختلافات در قرارداد مشخص شود. این شرایط می تواند شامل عدم پرداخت اجاره، تخریب ملک یا رعایت نکردن قوانین مربوط به مسکن باشد.

- در قرارداد اجاره باید مدت اجاره مشخص شود. این مدت می تواند یک سال، ۲ سال یا کمتر و بیشتر باشد.
- شرایط تمدید قرارداد باید در قرارداد مشخص شود.
- مبلغ اجاره و شرایط پرداخت آن باید به صورت دقیق در قرارداد ذکر شود.
- در قرارداد اجاره مسکن، شرایط پرداخت ودیعه باید به صورت دقیق و کاملاً مشخص ذکر شود. همچنین شرایط برگشت ودیعه پس از پایان قرارداد باید در نظر گرفته شود.
- جزئیات سایر توافق های مالی و تاریخ پرداخت و روش پرداخت باید مشخص شود.
- قرارداد باید شرایطی را برای تعمیرات و نگهداری مسکن تعیین کند. این شرایط می تواند شامل مسئولیت هر طرف در تعمیرات کوچک و بزرگ باشد.

### تعداد نفرات

تعداد نفراتی که امکان حضور در یک ملک اجاره ای را دارند تنها طبق قرارداد مشخص می شود و در صورت حضور افراد بیشتر بدون اجازه مالک، امکان فسخ قرارداد و دریافت حکم تخلیه وجود دارد.

### هزینه شارژ بر عهده کیست؟

در این مورد قانون خاصی وجود ندارد و خود مستأجر و موجر باید روی آن به توافق برسند. به طور کلی پرداخت هزینه های مشترک موضوعی است که تکلیف آن باید هنگام بستن قرارداد مشخص شود. از آنجا که هزینه شارژ صرف مخارج عمومی و جاری یک مجتمع مسکونی می شود، معمولاً از سوی اجاره نشین پرداخت می شود.

### چرا باید در ازای پرداخت اجاره بها رسید گرفت؟

ممکن است برخی تصور کنند که اخذ رسید در ازای پرداخت اجاره بها کار درستی نیست و نشانه بی اعتمادی است؛ اما حقیقت آن است که دریافت رسید تنها مدرک معتبر برای پرداخت اجاره بها است و اگر روزی صاحبخانه به هر دلیلی ادعایی مبنی بر نپرداختن اجاره بها از سوی مستأجر را مطرح کرد، می توان به این رسیدها استناد کرد.

