

مهلت پرداخت اجاره

گزارش کند تا در صورت ادامه دار شدن این موضوع اقدام به فسخ قرارداد و گرفتن حکم تخلیه از مراجع ذیصلاح کند. طبق قانون روابط موجر و مستأجر بند ۹ ماده ۱۴ در صورت پرداخت نشدن اجاره بها در مهلت تعیین شده موجر می تواند اقدام قانونی کند و حکم فسخ قرارداد و تخلیه ملک را از دادگاه بگیرد و مبلغ اجاره بها را پرداخت نشده توسط مستأجر را از مبلغ ودیعه کم کند.

در قرارداد اجاره نامه موعد پرداخت اجاره ای که به توافق طرفین رسیده قید می شود و مستأجر ملزم به پرداخت اجاره در آن زمان است؛ در صورتی که مستأجر در موعد مقرر نتوانست اجاره را پرداخت کند طبق قانون تا ۱۰ روز مهلت دارد مبلغ را به موجر پرداخت کند؛ در غیر این صورت مالک می تواند بعد از ده روز در صورت پرداخت نشدن اجاره بها، به مراجع ذیصلاح مراجعه نماید و این مورد را



راهنما

99

رهن بهتر است یا اجاره؟

رهن و اجاره ملک دو روش شایع برای استفاده از یک ملک مسکونی هستند. رهن ملک به معنای اجاره موقتی یک ملک با پرداخت یک مبلغ از قبل به مالک ملک است. این مبلغ رهن نامیده می شود و به عنوان تضمینی برای مالک در صورتی که اجاره دهنده تعهدات قرارداد را نقض کند، استفاده می شود. رهن می تواند مبلغی مشخص یا درصدی از ارزش کل ملک باشد.

گاهی اوقات صاحبخانه به دلایلی پول لازم دارد، مثلاً ممکن است بدهی داشته باشد. شاید در پروژه ای سرمایه گذاری کرده و برای مدت کوتاه به پول درستی نیاز دارد یا هر دلیل دیگر. اما از طرفی تمایلی هم ندارد که خانه اش را بفروشد. در این شرایط معمولاً صاحبخانه ها به دنبال مشتری می گردند تا خانه شان را «رهن کامل» دهند. رهن کامل خانه به نوعی اجاره گفته می شود که در آن مستأجر هنگام عقد قرارداد مبلغ زیادی را به عنوان رهن در اختیار موجر می گذارد و در عوض دیگر ماه به ماه اجاره ای پرداخت نمی کند. این مبلغ تا پایان قرارداد نزد موجر باقی می ماند و پس از اتمام قرارداد تمام و کمال به مستأجر برگردانده می شود. در نگاه اول این نوع اجاره به نفع مستأجر است چون دیگر نیازی به پرداخت ماهانه مبلغی به عنوان اجاره ندارد و از طرفی در انتهای قرارداد پولش به او برگردانده می شود.

در واقع رهن کامل شبیه این است که پولتان را در بانک سرمایه گذاری کنید و سود پولتان را به موجر بدهید. با این تفاوت که تا پایان قرارداد حق ندارید دست به اصل پولتان بزنید.

رهن کامل مثل یک شمشیر دولبه است. هنگام تخلیه خانه چون موجر باید تمام پولتان را که مبلغ قابل توجهی هم هست به صورت نقدی به شما بپردازد و از آنجا که امکان دارد او پول را در این مدت خرج کرده باشد و هنگام سررسید قرارداد حسابش خالی باشد، دست شما به عنوان مستأجر برای چانه زدن بر سر تمدید قرارداد و میزان احتمالی افزایش مبلغ رهن بازتر است.

در واقع در قراردادهای رهن کامل احتمال تمدید قرارداد بیش از قراردادهای اجاره معمول است. از طرفی در بعضی اوقات ممکن است از شرایط خانه، همسایه ها و... راضی نباشید و بخواهید سر سال یا حتی زودتر از آن خانه بلند شوید. اما به خاطر اینکه صاحبخانه پول کامل رهن را نقدی ندارد شاید در پس گرفتن پولتان به مشکلاتی بخورید. پس پیش از عقد قرارداد رهن کامل از هر نظر خانه مورد نظرتان را بررسی کنید چون معمولاً فسخ آن در دسرهای بیشتری نسبت به قراردادهای اجاره دارد. اما اگر نمی خواهید استرس پرداخت اجاره بهاها را داشته باشید بهتر است که سراغ رهن کامل بروید. هر چند که اگر فقط بخواهید گزینه های رهن کامل را مدنظر قرار دهید به خاطر مبلغ بالای بعضی از آنها انتخاب هایتان محدود می شود و شاید موردهای چندان خوبی نصیبتان نشود. البته این موضوع به وضع بازار مسکن هم بستگی دارد.



مروری بر قواعد محاسبه و پرداخت اجاره بها

کرایه خانه را چگونه بپردازیم؟

قانون پرداخت اجاره خانه یکی از مواردی است که نیاز است مالک و مستأجر درباره آن نکات حقوقی را بدانند تا بعدها، با مشکل مواجه نشوند.

نحوه تعیین اجاره بها

مبلغ اجاره بر اساس توافق طرفین معامله یعنی مالک و مستأجر صورت می گیرد. این توافق بر اساس عواملی همچون متراژ ملک، امکانات ملک از جمله داشتن پارکینگ و انباری و آسانسور و گاهی داشتن امکانات رفاهی لوکس همانند استخر و سونا و جکوزی و فضای بازی کودکان و... و سال ساخت ملک، دسترسی به امکانات و خدمات عمومی از جمله مترو و بی آر تی، دسترسی به فضای سبز و مراکز خرید و شرایط بازار و بررسی بسیاری عوامل دیگر است. محاسبه مبلغ اجاره طبق عرف باتوجه به قیمت خرید و فروش همان ملک انجام می شود. رهن ملک باتوجه به مدت زمانی که از سال ساخت آن می گذرد بین یک پنجم تا یک هشتم قیمت خرید و فروش ملک محاسبه شده. به طور مثال اگر ملک نوساز باشد برای محاسبه قیمت رهن کامل آن، قیمت فروش ملک را بر ۴ تقسیم می کنند، متعاقباً هر چقدر از سال ساخت ملک بگذرد و عمر آن بیشتر شود این مبلغ بر عدد ۶ تقسیم می شود. برای تبدیل مبلغی از رهن به اجاره ماهانه، می توانید قسمتی از مبلغ رهن را که قرار است به اجاره تبدیل شود طبق عرف جامعه در ۳ درصد ضرب کنید و به مبلغ اجاره برسید. به طور مثال مبلغ ۱۰۰ میلیون رهن باتوجه به فرمول تبدیل اجاره به مبلغ ماهانه ۳ میلیون تومان اجاره تبدیل می شود.

قانون پرداخت اجاره خانه

اجاره بها در اکثر قراردادهای به صورت ماهانه تنظیم می شود؛ یعنی مستأجر طبق توافقی که در اجاره نامه سالانه با مالک داشته در ازای استفاده از ملک بعد از هر ماه مبلغ مشخصی را ماهانه به ایشان پرداخت می کند. در برخی موارد به صلاح دید مالک

اجاره بها در اکثر قراردادهای به صورت ماهانه تنظیم می شود؛ یعنی مستأجر طبق توافقی که در اجاره نامه سالانه با مالک داشته در ازای استفاده از ملک بعد از هر ماه مبلغ مشخصی را ماهانه به ایشان پرداخت می کند. در برخی موارد به صلاح دید مالک

چگونگی محاسبه حق کمیسیون برای رهن



برای محاسبه مبلغ کمیسیون املاک برای رهن ملک، ابتدا مبلغ کامل رهن به اجاره بها تبدیل می شود؛ به این شکل هر یک میلیون تومان از مبلغ رهن در ۳۰ هزار تومان ضرب می شود و سپس ۲۵ درصد از مبلغ به دست آمده به اضافه ۱۰ درصد مالیات، به عنوان حق کمیسیون دریافت می شود.

موارد مربوط به پرداخت اجاره در قرارداد اجاره

معمولاً در قرارداد اجاره یا اجاره نامه، شرایط و چگونگی پرداخت اجاره بها باید به صورت دقیق و کامل ذکر شود. این شرایط می تواند شامل موارد زیر باشد:

- مبلغ اجاره
- تاریخ پرداخت اجاره
- روش پرداخت اجاره به صورت نقدی، بانکی، چک و...
- جریمه تأخیر در پرداخت اجاره
- شرایط افزایش اجاره در صورت تغییر شرایط بازار
- میزان و نحوه استرداد وجه پیش پرداخت
- شرایط لغو قرارداد و پرداخت جریمه

کسر مبلغ اجاره از پول پیش

وقتی مبلغ قرض الحسنه یا همان ودیعه توسط مستأجر به مالک پرداخت شود، ضمانتی بر پرداخت اجاره بهاها و خسارت های احتمالی است که در طول مدت سکونت مستأجر، ممکن است به ملک وارد شود. به این شکل و مطابق با قوانین پرداخت اجاره بهاها، مالک می تواند درخواست مبلغ ودیعه کند و این مبلغ را تا پایان قرارداد نزد خود نگاه دارد. به این شکل اگر مشکلی در پرداخت اجاره بهاها پیش آمد، از مبلغ ودیعه کسر می شود.

نحوه محاسبه رهن و اجاره چگونه است؟



یکی از مسائلی که درباره قیمت اجاره آپارتمان در تهران مطرح است، بستن قرارداد اجاره در قالب رهن کامل یا رهن به همراه اجاره است. معمولاً در قراردادهای اجاره آپارتمان حدود یک پنجم تا یک هشتم قیمت آپارتمان به عنوان رهن کامل در نظر گرفته می شود. اگر مستأجر بخواهد به صورت رهن کامل آپارتمانی را اجاره کند، دیگر اجاره ماهانه پرداخت نخواهد کرد. در صورتی که رهن کامل نباشد، از مبلغ رهن کامل کم شده و مبلغی به عنوان اجاره ماهانه پرداخت می شود. نحوه محاسبه رهن و اجاره به این صورت است که به ازای هر یک میلیون تومان مبلغی حدود ۴۰ تا ۶۰ هزار تومان در نظر گرفته می شود. آنگاه هر چه رهن بیشتر باشد، به ازای هر میلیون از آن، این مبلغ از اجاره کسر خواهد شد. به طور کلی باید گفت که قیمت اجاره و رهن بستگی به میزان نرخ سود بانکی دارد؛ زیرا معمولاً مالکان ترجیح می دهند مبلغ رهن دریافتی را در بانک به امانت سپرده و ماهانه سود آن را دریافت کنند.