موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

قانون روابط موجر و مستاجر
_____

قانون روابط موجر و مستاجر/

فصل اول – روابط موجر و مستاجر/

ماده ۱ – از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای‌دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که باقرارداد رسمی یا عادی منعقد میشود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایطمقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود./

ماده ۲– قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به‌امضای موجر و مستاجر برسد و به‌وسیله دونفر افراد مورداعتماد طرفین به‌عنوان شهود گواهی گردد./

ماده ۳– پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم‌مقام قانونی وی تخلیه عین مستاجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای‌ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه‌قضاییه انجام خواهد گرفت./

ماده ۴– در صورتی که‌موجر مبلغی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض‌الحسنه ویا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده باشد تخلیه وتحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستاجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به‌عین مستاجره از ناحیه مستاجر و یا عدم پرداخت مال‌الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده‌و یا پرداخت بدهی‌های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم‌دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم‌وجه یا سند به مستاجر به همان میزان‌خودداری و پس از صدور رای دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستاجر خواهد کرد./

ماده ۵– چنانچه مستاجر در مورد مفاد قرارداد ارایه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به‌دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می‌شود./

/

فصل دوم – سرقفلی/

/

ماده ۶ – هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستاجر دریافت نماید. همچنین‌مستاجر می‌تواند در اثنا مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقداجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد./

تبصره ۱ – چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستاجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستاجر اخیرحق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد./

تبصره ۲ – در صورتی‌که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت‌عادله روز را دارد./

ماده ۷ – هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانیکه عین مستاجره درتصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجره رانداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستاجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در اینصورت مستاجر می‌تواند از موجر و یا مستاجر دیگرمبلغی بعنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید./

ماده ۸ – هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجره را به‌غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آنرا به اجاره متعارف به مستاجر متصرف‌واگذار نماید ، مستاجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید./

ماده ۹ – چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستاجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا اینکه مستاجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفا کرده‌باشد هنگام تخلیه عین مستاجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت./

ماده ۱۰ – در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می‌باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین‌خواهد شد./

تبصره – مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می‌باشد./

ماده ۱۱ – اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهندبود./

ماده ۱۲ – آئین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران‌خواهد رسید./

ماده ۱۳ – کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شود./

تاریخ تصویب ۱۳۷۶.۵.۲۶/

تاریخ تایید شورای نگهبان ۱۳۷۶.۵.۲۹/

/