

ماده (۱) طرفین قرارداد

۱-۱) موجر

صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای به شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ به نمایندگی آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و آقای پیمان حبیبی ۰۰۶۴۰۹۸۶۲۱ به کد ملی ۰۰۶۴۰۹۸۶۲۱ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۳۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۳۰ به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳، کد پستی ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵

۱-۲) مستاجر

شرکت خدمات نوین مالی دانایان به شماره ثبت ۵۷۸۳۸۷ و شناسه ملی ۱۴۰۱۰۰۵۶۱۳۰ به نمایندگی خانم آزاده بختیاری به کد ملی ۱۲۷۰۹۱۳۶۴۶ و مهدی علی بخشی به کد ملی ۰۰۲۳۲۳۶۱۱۱۶ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۳۴۴۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۹ به نشانی تهران، خیابان تیموری، خیابان شهید داود حبیب‌زادگان، خیابان شهید احمد قاسمی، پلاک ۵۹، مجتمع دانشکده مهندسی انرژی دانشگاه صنعتی شریف، قطب‌به منفی ۲، واحد ۵، کد پستی ۱۴۵۹۹۹۳۶۴۷

ماده (۲) موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

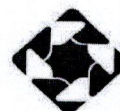
عبارت است از تملیک منافع شش‌دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان اداری (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۱۱۸۹ فرعی از ۷۰ اصلی و مفروز و مجزی از ۶۴۵۰ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۱۱۳.۶۳ مترمربع واقع در سمت جنوبی طبقه ۱ به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۱۱ مترمربع واقع در سمت شامل شرق زیرزمین ۱ و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۷ تفکیکی به مساحت ۲.۱۸ مترمربع واقع در سمت شمال شرقی زیر زمین ۱ دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چایی ۵۴۱۱۱۰ سری ۱۴۰۴/۵ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۲، به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲

ماده (۳) مدت اجاره

مدت اجاره ۹ ماه شمسی از تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۹ الی ۱۴۰۵/۱۱/۰۹ است.

ماده (۴) اجاره بها و نحوه پرداخت

۴-۱) میزان اجاره بها جمعاً ۷,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال، از قرار ماهانه مبلغ ۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال که در بازه زمانی ۱۰ روزه از پایان هر ماه به حساب موجر واریز خواهد شد.



تبصره (۱) شماره حساب ۳۴۰.۱۱۰.۱۵۶۶۲۴۰۶.۱ و شماره شبا ۰۳۰۵۷۰۰۳۴۰۱۱۰۱۵۶۶۲۴۰۶۰۰۱ متعلق به صندوق سرمایه‌گذاری ۲ از ۴ صفحه
املاک و مستغلات نیک‌رای در بانک پاسارگاد (شعبه کردستان) مربوط به موجر بوده و کلیه مبالغ به این حساب واریز خواهد شد. واریز
به شماره حساب دیگر تنها به موجب اعلام کتبی موجر امکان پذیر خواهد بود.

تبصره (۲) اجاره بهای اعلام شده در این ماده خالص پرداختی به موجر و بدون احتساب و میزان مالیات بر درآمد املاک است.
تبصره (۳) به استناد ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم
قانون اساسی، درآمدهای موجر معاف از مالیات است؛ لذا مبلغ اجاره‌بها مشمول کسر حصة مالیات بر درآمد اجاره نخواهد شد.

ماده (۵) تسلیم مورد اجاره

موجر در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۹ مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن جهت استیفاء به مستاجر تسلیم کرده است.

ماده (۶) تعهدات مستاجر

۶-۱) مستاجر نمی‌تواند از مورد اجاره بر خلاف منظور قرارداد (اداری) استفاده نماید. مستاجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره
استفاده نماید.

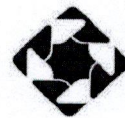
۶-۲) مستاجر نمی‌تواند از مورد اجاره به نحو مباشرت استفاده نماید. در صورت تخلف و انتقال به غیر، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ مالک
خواهد بود در صورتیکه مستاجر مورد اجاره را به غیر بدون اذن مالک تسلیم کرده باشد شخص متصرف در صورت عدم تنفیذ در برابر
مالک در حدود مقررات قانونی مسئول خواهد بود.

۶-۳) در صورتی که مستاجر از پرداخت اجاره بها بیش از ۲۰ روز تاخیر نماید، موجر می‌تواند قرارداد را فسخ و تخلیه مورد اجاره را از
مراجع ذی صلاح بخواهد.

۶-۴) پرداخت هزینه‌های مصرفی آب/برق/گاز/تلفن/شارژ/فاضلاب شهری بر عهده مستاجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ قبوض
پرداختی را به مستاجر ارائه نماید.

۶-۵) پرداخت هزینه نگهداری آپارتمان (حق شارژ و غیره) و همچنین افزایش احتمالی آن بر مبنای مصوب مسئولین ساختمان
بر عهده مستاجر است.

۶-۶) پرداخت هزینه‌های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره به عهده مستاجر است و نوع هزینه‌ها و میزان آن را عرف تعیین میکند.



۶-۷) مستاجر مکلف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را تخلیه کامل و به موجر تحویل داده و رسید دریافت نماید. در صورت حدوث خسارات نسبت به عین مستاجره، مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود.

۶-۸) مستاجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره، عین مستاجره را بدون هیچ عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید، چنانچه مستاجر مورد اجاره را راس تاریخ انقضاء تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید موظف است روزانه مبلغ ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان اجرت المثل ایام تصرف به موجر بپردازد.

ماده ۷) تعهدات موجر

۱-۷) موجر باید مالک یا متصرف قانونی یا قراردادی مورد اجاره باشد و یا حق انتقال منافع ملک به دیگری را داشته باشد و در صورتی که به عنوان ولایت، وصایت، وکالت، قیومت، اجاره با حق انتقال و از این قبیل، اختیار اجاره دادن داشته باشد. موجر موظف است اسناد و مدارک مثبت حق انتقال را ضمیمه کند.

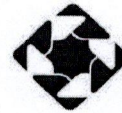
۲-۷) پرداخت هزینه تعمیرات و هزینه های کلی از قبیل نصب و راه اندازی به منظور بهره برداری از دستگاه تهویه، شوفاژ، کولر، آسانسور و شبکه آب و برق و گاز با موجر است.

۳-۷) تعمیرات اساسی و عوارض شهرداری با موجر است.

تبصره) در صورتیکه موجر نسبت به پرداخت هزینه هایی که موجب انتفاع مستاجر از ملک می باشد اقدام نکند و به مستاجر اجازه انجام تعمیرات لازم ندهد مستاجر می تواند شخصاً نسبت به انجام تعمیرات مربوطه اقدام و هزینه های مربوطه را با موجر محاسبه کند.

۴-۷) مستاجر حق نصب هر تعداد تابلو مورد نیاز با هر ابعاد و شکل، ایجاد حفاظ های ایمنی بر روی درب های ورودی و پنجره ها و احداث باجه بندی مناسب و انجام دکوراسیون داخلی و سایر ملزومات مورد نیاز در راستای انتفاع از مورد اجاره خواهد داشت و همچنین مستاجر حق دارد تغییراتی را که متناسب امورات خود در وضع اعیان مورد اجاره تشخیص دهد به هزینه خود انجام دهد و موجر حق هرگونه ادعا، مطالبه یا اعتراضی را در این زمینه از خود سلب و اسقاط نمود؛ مشروط بر اینکه مستاجر هزینه های تغییرات انجام شده را از موجر مطالبه ننماید. توضیح اینکه این هزینه ها حقی برای مستاجر ایجاد نمی نماید و کلیه تغییرات ایجادی در بنا به استثنای دکوراسیون و تجهیزات و امکانات و ابزارهای نصب شده در زمان تخلیه متعلق به موجر خواهد بود و پس از اتمام مدت اجاره هزینه های انجام شده از موجر مطالبه نخواهد شد و مورد اجاره با حفظ و بقاء تغییرات انجام شده توسط مستاجر و بدون التزام و یا تکلیف مستاجر به اعاده مورد اجاره به وضعیت اولیه به موجر تحویل داده می شود.

۵-۷) با توجه به برخورداری موجر از معافیت مالیاتی موضوع تبصره ۳ بند ۱ ماده ۴ قرارداد حاضر، طرفین توافق نمودند که مستاجر هیچ گونه تعهد، مسئولیت یا تکلیفی در قبال پرداخت مالیات بر درآمد اجاره مورد این قرارداد نداشته و کلیه مسئولیت ها، تعهدات و عواقب



ناشی از عدم پرداخت یا مطالبه مالیات بر اجاره، منحصرأ بر عهده موجر خواهد بود. موجر متعهد است پاسخگویی به مراجع ذی‌صلاح در ۴ از ۴ صفحه این خصوص را شخصأ بر عهده گرفته و مستأجر را از هرگونه ادعا، مطالبه یا خسارت احتمالی در این زمینه مصون بدارد

ماده (۸) اختیارات

کلیه اختیارات از جمله خیار غبن فاحش ولو افحش از طرفین ساقط گردید. خیار تدلیس و سایر اختیارات مصرح در این قرارداد از شمول این بند استثنای می‌باشند.

ماده (۹) سایر مقررات

- (۹-۱) این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود.
- (۹-۲) تمدید قرارداد اجاره فقط با توافق طرفین ممکن است. در صورت تمدید قرارداد اجاره الحاقی با شرایط و تغییرات مورد توافق بخش لا ینفکی از قرارداد اجاره خواهد بود.
- (۹-۳) در مرحله از قرارداد چنانچه طرفین نسبت به فسخ قرارداد توافق نمایند، فسخ اجاره منوط به پرداخت ایام سپری‌شده از موعد اجاره قبلی (روزانه ۲۷,۳۴۰,۰۰۰ ریال) است. در صورت فسخ سایر مفاد قرارداد شامل تسویه‌ها به قوت خود باقی است.

ماده (۱۰) حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف طرفین ابتدا از طریق صلح و سازش اقدام به حل موضوع می‌نمایند و در صورت عدم توافق هریک از طرفین می‌تواند به مراجع ذی‌صلاح قضایی مراجعه نماید.

ماده (۱۱) نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده، در دو نسخه بین طرفین تنظیم، امضاء و مبادله گردید.

موجر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

بابک جهان‌آرا

پیمان حبیبی

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Molasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran.
Postal code: 1991634415
Tel: +98-21-84008

مستأجر

شرکت خدمات نوین مالی دانایان

مهدی علی‌بخشی

آزاده بختیاری

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۱۱
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸
شماره ثبت: ۵۷۸۳۸۷

خدمات نوین مالی دانایان
Danayan Fintech Services
سپاسی خاص