

شماره ۳۰۲ - ۱۳۷۴

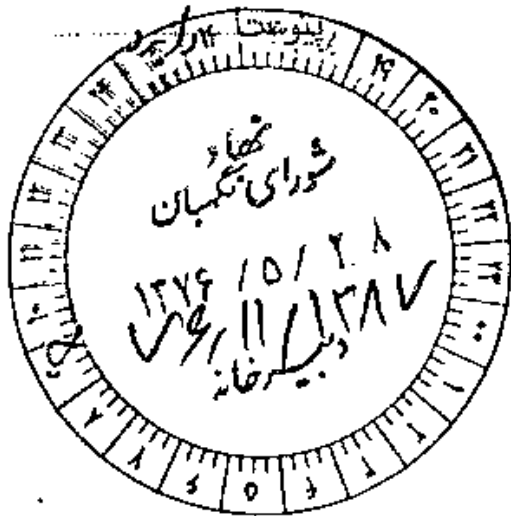
تاریخ ۱۳۷۴/۵/۲۷



جمهوری اسلامی ایران  
مجلس شورای اسلامی

دفتر رئیس

بتعمیل



شورای محترم نگهبان

عطف به نامه شماره ۷۶/۲۱/۹۷۴ مورخ ۱۳۷۶/۴/۱۸ و پیرو نامه شماره ۱۱۶۱/ق مورخ ۱۳۷۶/۴/۱۶ لایحه شماره ۵۳۳۸ مورخ ۱۳۷۴/۵/۲ دولت در مورد روابط موجر و مستاجر که در جلسه پهلنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۷۶/۵/۲۶ مجلس شورای اسلامی با اصلاحاتی به تصویب رسیده است در اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی جهت بررسی و اظهار نظر آن شورای محترم به پیوست ارسال می گردد. ع

علی اکبر ناطق نوری  
رئیس مجلس شورای اسلامی

بیت



## لایحه روابط موجر و مستاجر

### فصل اول - روابط موجر و مستاجر

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد میشود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود.

ماده ۲- قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

ماده ۳- پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی تخلیه عین مستاجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت 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 قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

ماده ۴- در صورتی که موجر مبلغی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل 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 به عین مستاجره از ناحیه مستاجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به

## تعلی

میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستاجر به همان میزان خودداری 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 به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می شود.

### فصل دوم - سرقتی

ماده ۶- هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستاجر دریافت نماید. همچنین مستاجر می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقتی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه مالک سرقتی نگرفته باشد و مستاجر با دریافت سرقتی ملک را به دیگری واگذر نماید پس از پایان مدت اجاره مستاجر اخیر حق مطالبه سرقتی از مالک را ندارد.

تبصره ۲- در صورتیکه موجر به طریق صحیح شرعی سرقتی را به مستاجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقتی به قیمت عادلانه روز را دارد.

ماده ۷- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانیکه عین مستاجر در تصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجر را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستاجر را به همان مبلغ به او واگذار نماید در اینصورت مستاجر می تواند از موجر و یا مستاجر دیگر مبلغی بعنوان سرقتی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

## بیت‌المال

ماده ۸ - هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجر را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آنرا به اجاره متعارف به مستاجر متصرف واگذار نماید، مستاجر می تواند 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 استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستاجر حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده ۱۰ - در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.  
تبصره - مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد.

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 خواهند بود.

ماده ۱۲ - آئین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتین دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود.  
لایحه فوق مشتمل بر دو فصل و سیزده ماده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است.ع

علی اکبر ناطق نوری

رئیس مجلس شورای اسلامی