

نمونه قرارداد اجاره باغ و زمین زراعی

این قرارداد در تاریخ فی مابین اشخاص زیر که از این پس در این قرارداد «موجر» و «مستأجر» نامیده می شوند، مطابق مقررات قانون مدنی و سایر قوانین مربوط، با شرایط زیر منعقد گردید.

ماده ۱- مشخصات طرفین

موجر

نام و نام خانوادگی/شرکت..... :

نام پدر..... :

شماره ملی/شناسه ملی..... :

شماره شناسنامه..... :

نشانی..... :

شماره تماس..... :

مستأجر

نام و نام خانوادگی/شرکت..... :

نام پدر..... :

شماره ملی/شناسه ملی..... :

شماره شناسنامه.....:

نشانی.....:

شماره تماس.....:

ماده ۲- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از اجاره:

☐ باغ

☐ زمین زراعی

☐ باغ و زمین زراعی

واقع در:

استان.....:

شهرستان.....:

روستا.....:

پلاک ثبتی.....:

مساحت: متر مربع / هکتار

نوع کاربری: زراعی / باغی

نوع محصولات یا درختان موجود:

.....

همراه با کلیه مستحقات، تأسیسات، انشعابات، چاه آب، استخر، موتور پمپ، سیستم آبیاری، انبار، اتاق کارگری، حصار، درختان و سایر متعلقات.

ماده ۳- مدت اجاره

مدت این قرارداد سال/ماه بوده و از تاریخ آغاز و در تاریخ پایان می یابد.

تمدید قرارداد صرفاً با توافق کتبی طرفین امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۴- مبلغ اجاره

مبلغ کل اجاره:

.....ریال

که به شرح زیر پرداخت می شود:

مبلغ ودیعه:

.....ریال

اجاره بهای سالانه/ماهانه:

.....ریال

نحوه پرداخت:

☐ نقدی

☐ واریز به حساب شماره:

.....
در صورت تأخیر در پرداخت بیش از روز، مستأجر موظف به جبران خسارت ناشی از تأخیر خواهد بود.

ماده ۵- تحویل ملک

موجر متعهد است باغ یا زمین زراعی را در تاریخ مقرر با کلیه امکانات موجود تحویل مستأجر دهد.

صورتحصله تحویل شامل موارد زیر تنظیم خواهد شد:

- تعداد درختان
- وضعیت محصولات
- تجهیزات موجود
- چاه آب
- موتورپمپ
- سیستم آبیاری
- استخر
- ساختمان‌ها
- انبار
- حصار
- میزان سوخت موجود
- سایر تجهیزات

ماده ۶- تعهدات موجر

موجر متعهد است:

- ۱- مالک یا دارای اختیار قانونی برای اجاره ملک باشد.
- ۲- ملک را بدون معارض تحویل دهد.
- ۳- از ایجاد مزاحمت برای مستأجر خودداری کند.
- ۴- مدارک لازم برای بهره‌برداری قانونی را در اختیار مستأجر قرار دهد.
- ۵- در صورت نیاز، همکاری لازم جهت انتقال یا تمدید مجوزهای مرتبط را انجام دهد.

ماده ۷- تعهدات مستأجر

مستأجر متعهد است:

- ۱- صرفاً برای فعالیت کشاورزی یا باغداری از ملک استفاده نماید.
- ۲- از تغییر کاربری زمین خودداری کند.
- ۳- از قطع درختان بدون اجازه کتبی موجر خودداری نماید.
- ۴- نسبت به نگهداری مناسب باغ و زمین اقدام کند.
- ۵- هزینه‌های جاری شامل آب، برق، سوخت، کود، سم، کارگر و سایر هزینه‌های بهره‌برداری را پرداخت نماید؛ مگر اینکه خلاف آن توافق شده باشد.
- ۶- از تخریب تأسیسات جلوگیری نماید.
- ۷- بدون اجازه موجر، ملک را به شخص دیگری واگذار نکند.

ماده ۸- محصولات و منافع

کلیه محصولات حاصل از بهره‌برداری باغ یا زمین زراعی در مدت قرارداد متعلق به مستأجر خواهد بود؛ مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند.

در صورتی که برداشت محصول پس از پایان مدت اجاره امکان‌پذیر باشد، طرفین درباره نحوه برداشت و زمان تخلیه توافق خواهند کرد.

ماده ۹- آب و منابع آبی

حق استفاده از چاه، قنات، استخر یا سایر منابع آب صرفاً در حدود قوانین و مجوزهای مربوط خواهد بود.

مستأجر موظف است از مصرف غیرمعارف آب خودداری کرده و نسبت به نگهداری تجهیزات آبیاری اقدام نماید.

ماده ۱۰- تعمیرات

تعمیرات اساسی چاه، ساختمان، دیوارهای اصلی و تأسیسات ثابت بر عهده موجر است؛ مگر اینکه خلاف آن توافق شود.

تعمیرات جزئی، سرویس موتورپمپ، لوله‌ها، شیرآلات، سیستم آبیاری و نگهداری روزمره بر عهده مستأجر خواهد بود.

ماده ۱۱- بیمه و حوادث

در صورت توافق، محصولات، تجهیزات یا تأسیسات می‌تواند تحت پوشش بیمه قرار گیرد.

خسارات ناشی از قصور مستأجر بر عهده وی خواهد بود.

در صورت وقوع حوادث قهری مانند سیل، زلزله، تگرگ شدید یا آتش سوزی خارج از اختیار طرفین، مسئولیت مطابق قوانین جاری تعیین خواهد شد.

ماده ۱۲- ممنوعیت انتقال

مستأجر بدون رضایت کتبی موجر حق انتقال تمام یا بخشی از منافع مورد اجاره به شخص ثالث را ندارد.

ماده ۱۳- فسخ قرارداد

موارد زیر موجب حق فسخ برای موجر خواهد بود:

- عدم پرداخت اجاره بها
- تغییر کاربری زمین
- تخریب باغ یا تأسیسات
- قطع درختان بدون مجوز
- انتقال ملک به غیر بدون اجازه

موارد زیر موجب حق فسخ برای مستأجر خواهد بود:

- عدم تحویل ملک
- وجود عیب اساسی که مانع بهره برداری شود.
- ممانعت موجر از استفاده قانونی مستأجر.

ماده ۱۴- تخلیه

مستأجر موظف است پس از پایان مدت قرارداد، باغ یا زمین را با احتساب استهلاک متعارف تخلیه و تحویل موجر دهد.

در صورت تأخیر در تخلیه، موظف به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف خواهد بود.

ماده ۱۵- حل اختلاف

اختلافات ناشی از این قرارداد ابتدا از طریق مذاکره حل خواهد شد.

در صورت عدم توافق، مرجع رسیدگی، دادگاه صالح محل وقوع ملک خواهد بود؛ مگر اینکه طرفین داوری را به صورت کتبی انتخاب کرده باشند.

ماده ۱۶- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۶ ماده و دو نسخه با اعتبار یکسان تنظیم شده و تمامی صفحات آن توسط طرفین امضا گردیده است.

امضای موجر..... :

امضای مستأجر..... :

شاهد اول

نام و نام خانوادگی..... :

امضا..... :

شاهد دوم

نام و نام خانوادگی..... :

امضا..... :