

## فصل اول ، روابط موجر و مستأجر

ماده (۱) از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون ، اجاره‌ی کلیه‌ی 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 مستأجر خواهد بود .

ماده (۲) قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله‌ی دونفر افراد مورداستناد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد .

ماده (۳) پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام قانونی وی تخلیه‌ی عین مستأجره‌ی دراجاره با سند رسمی توسط دواير اجرای ثبت طرف یک‌هفته و دراجاره با سند عادی طرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی توسط ضابطین قوه‌ی قضائیه انجام خواهد گرفت .

ماده (۴) در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین قرض الحسنه و یا سند تعهدآور مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موقوف به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپرده‌ی آن به دایره‌ی اجراست . چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه‌ی مستأجر 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 بدهی‌های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند ، گواه دفتر شعبه‌ی دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه‌ی ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره‌ی اجرا تحویل نماید .

در این صورت دایره‌ی اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد .

ماده (۵) چنانچه مستأجر در مورد مفاد قرارداد ارايه 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 میشود .

## فصل دوم ، سرقتی

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

تبصره ۱ : چنانچه مالک سرقتی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقتی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه‌ی سرقتی از مالک را ندارد .

تبصره ۲ : در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقتی را به مستأجر منتقل نماید ، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه‌ی سرقتی به قیمت عادلانه روز را دارد .

ماده (۷) هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود ، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه‌ی عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر می‌تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقتی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید .

ماده (۸) هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره‌ی متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید ، مستأجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقتی مطالبه و دریافت نماید .

ماده ۹) چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی را به مالک نپرداخته باشد ویا این که مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی را 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 بانظر 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) آیین نامه اجرای این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه های 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.

قانون فوق مشتمل بر دو فصل و سیزده ماده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مردادماه یک هزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

**رییس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری**