

مجموعه قوانین و مقررات مربوط به

# موجر و مستأجر

تدوین

فاطمه ایوبی فر

عضو کانون وکلای مرکز



|                       |                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| عنوان قراردادی :      | ایران - قوانین و احکام Iran Laws, etc.                                |
| عنوان و نام پدیدآور : | مجموعه قوانین و مقررات مربوط به موخر و مستاجر / تدوین فاطمه ایوبی فر. |
| مشخصات نشر :          | مشهد: ایوبی فر، ۱۳۸۹.                                                 |
| مشخصات ظاهری :        | ۱۹۲ ص:، جدول: ۱۱X۱۷، س.م.                                             |
| شابک :                | ۹۷۸-۶۰۰-۹۱۳۴۹-۳-۹                                                     |
| وضعیت فهرست نویسی :   | فایا                                                                  |
| موضوع :               | مالک و مستاجر -- قوانین و مقررات -- ایران                             |
| موضوع :               | مالکیت (حقوق) -- ایران                                                |
| شناسه افزوده :        | ایوبی فر، فاطمه                                                       |
| رده بندی کنگره :      | KMIIAA-/۷۸ ۱۳۸۹                                                       |
| رده بندی دیویی :      | ۳۴۶/۵۵۰۴۳۴                                                            |
| شماره کتابشناسی ملی : | ۲۰۵۵۲۴۷                                                               |



## مجموعه قوانین و مقررات مربوط به موخر و مستاجر

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| تدوین:      | فاطمه ایوبی فر       |
| ناشر:       | انتشارات ایوبی فر    |
| حروف نگاری: | امور رایانه انتشارات |
| لیتوگرافی:  | افق                  |
| چاپ:        | زیر چد               |
| نوبت چاپ:   | اول - ۱۳۸۹           |
| شمارگان:    | ۲۰۰۰ نسخه            |
| قیمت:       | ۱۸۰۰۰ ریال           |
| شابک:       | ۹۷۸-۶۰۰-۹۱۳۴۹-۳-۹    |

مشهد، خ آبکوه، آبکوه ۱۶، پلاک ۱، تلفکس: ۰۵۱۱-۸۴۲۶۴۵۴-۸۴۲۸۰۰۶

مرکز پخش: فروشگاه انتشارات ایوبی فر

مشهد، بلوار شهید چمران - بین شهید چمران ۱ و ۳ - پلاک ۲۹.

تلفن: ۰۵۱۱-۲۲۴۳۶۸۹

حق هرگونه نشر و انتشار برای ناشر محفوظ است.

## فهرست مطالب

|    |                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------|
| ۷  | قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶                              |
| ۷  | روابط موجر و مستأجر                                         |
| ۹  | سرقفلی                                                      |
| ۱۱ | آیین نامه اجرایی روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶                   |
| ۱۷ | قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲                              |
| ۱۷ | کلیات                                                       |
| ۱۸ | اجاره بها                                                   |
| ۱۹ | در اجاره نامه                                               |
| ۲۰ | موارد فسخ                                                   |
| ۲۳ | تعمیرات                                                     |
| ۲۶ | قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر            |
|    | مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص حق کسب یا               |
| ۲۶ | پیشه یا تجارت                                               |
| ۲۷ | دستورالعمل اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر |
| ۳۰ | آیین نامه ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر                       |
| ۳۳ | قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶                              |
| ۳۳ | کلیات                                                       |
| ۳۵ | میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن                           |
| ۳۷ | در تنظیم اجاره نامه                                         |
| ۴۰ | موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره                         |

|    |                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------|
| ۴۵ | حق کسب یا پیشه یا تجارت.....                                    |
| ۴۷ | تعمیرات.....                                                    |
| ۵۲ | آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....    |
| ۵۴ | فهرست شهرهای مشمول اجرای قانون روابط موجر و مستأجر.....         |
| ۶۰ | <b>قانون تملک آپارتمانها</b> .....                              |
| ۶۸ | آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها.....                     |
| ۶۸ | بخش اول: قسمت‌های مختلف ساختمان.....                            |
| ۶۸ | فصل اول: قسمت‌های اختصاصی.....                                  |
| ۶۸ | فصل دوم: قسمت‌های مشترک.....                                    |
| ۷۰ | بخش دوم: اداره امور ساختمان.....                                |
| ۷۰ | فصل اول: مجمع عمومی.....                                        |
| ۷۲ | فصل دوم: اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران.....                   |
| ۷۴ | فصل سوم: هزینه‌های مشترک.....                                   |
| ۷۵ | فصل چهارم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا.....                        |
| ۷۶ | <b>خانه‌های سازمانی</b> .....                                   |
| ۷۶ | قانون نحوه استفاده از خانه‌های سازمانی.....                     |
| ۷۷ | آیین‌نامه مربوط به شرایط و طرز استفاده از خانه‌های سازمانی..... |
| ۹۱ | قانون فروش خانه‌های سازمانی.....                                |
| ۹۳ | آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی.....               |
| ۹۳ | فصل اول: خانه‌های سازمانی قابل فروش.....                        |
|    | فصل دوم: نحوه تشکیل و عملکرد کمیسیون تشخیص خانه‌های             |
| ۹۴ | سازمانی قابل فروش.....                                          |

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| فصل سوم: شرایط و اولویت خریداران.....                                                              | ۹۷  |
| فصل چهارم: نحوه قیمت‌گذاری و میزان پیش‌پرداخت و اقساط.....                                         | ۹۹  |
| فصل پنجم: نحوه واگذاری.....                                                                        | ۱۰۰ |
| فصل ششم: مقررات متفرقه.....                                                                        | ۱۰۲ |
| ضوابط قیمت‌گذاری خانه‌های سازمانی موضوع ماده ۱۴ این‌نامه.....                                      | ۱۰۳ |
| دستورالعمل اجرایی فروش اقساطی خانه‌های سازمانی.....                                                | ۱۰۷ |
| <b>قوانین و مقررات مرتبط</b> .....                                                                 | ۱۰۹ |
| از قانون مدنی.....                                                                                 | ۱۰۹ |
| فصل چهارم: در اجاره.....                                                                           | ۱۰۹ |
| مبحث اول: در اجاره اشیا.....                                                                       | ۱۰۹ |
| فصل هجدهم: در رهن.....                                                                             | ۱۱۵ |
| مالیات بر درآمد.....                                                                               | ۱۱۹ |
| فصل اول: مالیات بر درآمد املاک.....                                                                | ۱۱۹ |
| قانون محل مطلب پزشکان.....                                                                         | ۱۳۲ |
| نظریه فقهای شورای نگهبان در مورد حق کسب و پیشه و تجارت...۱۳۳                                       | ۱۳۳ |
| لایحه قانونی، واگذاری و تخلیه اماکن و محله‌ها در فرودگاههای کشور.....۱۳۳                           | ۱۳۳ |
| لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمانهای استیجاری بوسیله<br>وزارتخانه‌ها و شرکتها و سازمانهای دولتی..... | ۱۳۵ |
| این‌نامه نحوه پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه به مستأجران کم درآمد.....                                  | ۱۳۶ |
| قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در<br>اختیار وزارت آموزش و پرورش.....          | ۱۳۸ |
| قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری.....                                              | ۱۳۹ |

## ۶ قوانین مربوط به موجر و مستأجر

آیین نامه شرایط متقاضیان اجاره واحدهای استیجاری ..... ۱۴۳

لایحه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران ..... ۱۴۶

**قانون روابط مالک و مستأجر ۱۳۳۹** ..... ۱۴۸

فصل اول: مستغلات مشمول قانون ..... ۱۴۸

فصل دوم: اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن ..... ۱۴۹

فصل سوم: در تنظیم اجاره‌نامه ..... ۱۵۱

فصل چهارم: موارد بطلان یا فسخ اجاره و تخلیه ..... ۱۵۳

فصل پنجم: حق کسب و پیشه و یا تجارت ..... ۱۵۶

فصل ششم: طرز رسیدگی ..... ۱۵۸

فصل هفتم: مواد مختلفه ..... ۱۶۰

**نمونه قراردادهای اجاره** ..... ۱۶۴

اجاره یک دستگاه آپارتمان مسکونی ..... ۱۶۴

اجاره یک دستگاه آپارتمان تجاری ..... ۱۶۷

اجاره یک باب پارکینگ ..... ۱۷۰

صلح حقوق سرقفلی مغازه ..... ۱۷۳

**پیوست** ..... ۱۷۵