

سبک همکاری



روایت موجر و مستأجر از منظری دیگر

صاحب این خانه تویی همشهری مهربانم!

حسین گل محمدی

دستش را گذاشته روی گلولی نحیف‌مان و می‌گوید: باید ۲۰میلیون بگذاری روی ودیعه و یک و نیم میلیون روی اجاره، وگرنه بلندتان می‌کنم. یکی نیست بگوید بی‌انصاف در این شرایط کرونا بی خدا را خوش می‌آید خلق‌الله را آواره و بی‌خانمان کنی؟...

حکایت موجر و مستأجر حاوی ماجراهای تلخ و دردناکی است

صاحبخانه‌ام شرایط مرا درک کرد

–حسین کمالی،بازنشسته

به صاحبخانه‌ام قول داده بودم سر یک‌سال و نیم بلند می‌شوم، چون آپارتمان خودم از سوی یک پیمانکار در حال ساخت قرار بود یک‌سال و نیمه تحویلم دهد، اما متأسفانه مشکلات ناشی از کرونا کارها را کند کرد و خانه‌ام آماده نشد. در نتیجه من نیز نتوانستم به قولی که به صاحبخانه‌ام داده بودم، عمل کنم و مجبور بودم شش ماه دیگر تمدید قرارداد کنم و طبق عرف نه تنها شش ماهه نمی‌شد باید یکساله قرارداد می‌بستم و میزان اجاره بیشتری پرداخت می‌کردم، به صاحبخانه صحبت کردم و شرایط را گفتم، خوشبختانه وضعیتم را درک کرد و چون می‌دانست جز مستمری بازنشستگی درآمد دیگری ندارم، گفت تا هر وقت خانه‌ات آماده شد با همان اجاره سابق بنشین. شاید باورتان نشود خیلی زود نتیجه این محبتش را دید و خداوند گرمی از زندگی‌اش باز کرد که مدت‌ها در گیران بود. این یک واقعیت است که از هر دست پدھی از همان دست می‌گیری.

سبک‌بندگی ۲

حسین سروقامت*

در کتاب وسائل الشیعه باب روزه صفحه ۲۲۷روایتی از امام رضا(ع) بیان شده که حاوی خطبه‌ای گرانقدر از رسول خداست. امام هشتم(ع) این روایت را از پدران خویش نقل می‌کند در نهایت به حضرت علی(ع) می‌رسد که راوی خود شریف است. رسول خدا(ص) در آخرین جمعه از ماه شعبان در توصیف ماه مبارک رمضان چنین فرمودند: ای مردم، ماه خدا با برکت و رحمت و آموزش رو به شما آورده است. ماهی که نزد خدا برترین ماه‌هاست. روزهای این ماه بهترین روزها و شب‌های آن بهترین شب‌ها، ساعات آن برترین ساعت‌هاست.

ماه رمضان ماهی است که شما به مهمانی خدا دعوت شده و از اهل کرامت او شمرده شده‌اید. نفس‌های شما در این ماه تسبیح و خویاتان عبادت است. آنچه در این ماه انجام می‌دهید، مورد قبول پروردگار است. آنچه از خدا می‌خواهید پذیرفته شده است.

پس پروردگار خویش را با نیت‌های درست و دل‌های پاکیزه بخوانید تا شما را موفق به روزه‌داری و تلاوت کتاب خویش بگرداند.

بیچاره و بدبخت کسی است که در این ماه بزرگ از

قصه زندگی

مرضیه بامیری

حال خوبی نداشتم. خیلی اوضاع روحیم به هم ریخته بود و دلم می‌خواست سر یکی از ته دل فریاد بکشم. بعد هم بنشینم های‌های روی شانه‌هایم گر به کنم و از بدبختی‌هایم بنالم. فکر می‌کردم از دادگاه که بیرون بیایم و حکم آزادی را درستم بدهند، خوشبخت‌ترین زن عالم می‌شوم.از دست غرولندهایم راحت می‌شوم.از دست تحقیرها و گیر دادن‌های حال بهم‌زن مردانه‌اش! فکر می‌کردم با یک جعبه شیرینی خانه می‌روم تا همه بدانند چقدر آزادی کیف دارد و من چقدر از این رهاشدگی خوشحالم، ولی کسی خوشحال نشد. نه مادرم لبخند به لب داشت و نه خواهرم میلی برای خوردن شیرینی آزادی. دلم برای خودم سوخت. چقدر تنها بودم. حتی آنهایی

شکل قرارداد را تغییر دادیم و مشکل حل شد

–صادق علیپور، کارمند

یک مشکل مالی پیش‌بینی نشده باعث شد که دیگر نتوانم از پس اجاره بر بیایم. حقیقتش صاحبخانه‌ام هم یک خانم سالمند است که مهرشش سال‌ها پیش فوت کرده و تنها منبع درآمدش آپارتمانی است که به من اجاره داده است. وجدانم قبول نمی‌کرد اجاره‌اش را عقب بیندازم، خودم پیشقدم شدم و پیشنهاد دادم از ودیعه‌ای که نزدش دارم، اجاره را کم کند. شکل قرارداد را نیز تغییر دادیم و امضا کردیم تا کاملاً رسمی باشد. می‌دانستم که مشکل مالی‌ام مقطعی است و چندماه دیگر حل می‌شود، پس ترجیح دادم پول ودیعه‌ام به عنوان اجاره کم شود، چون در آینده می‌توانستم جبران کنم. متأسفانه بعضی مستأجرها، هم خدا را می‌خواهند هم خرما را و فقط شرایط خودشان را می‌بینند. درست است که صاحبخانه باید هوای مستأجر را داشته باشد، اما آن کسی که خانه‌اش را اجاره داده حتماً به پولش نیاز دارد و نباید او را اذیت کرد و اگر واقعا راهی هست نباید پرداخت اجاره را عقب انداخت.

خدمت را جایگزین اجاره کردم

–یدالله فیروزی، شغل آزاد

شرکتی که کار می‌کردم بعد از مدتی تعطیل شد و این موضوع هم‌زمان با شیوع کرونا بود. دیگر نمی‌توانستم از پس پرداخت اجاره‌خانه بر بیایم. صاحبخانه‌ام خودش عضو هیئت‌مدیره مجتمع محل زندگی ما بود، در جریان موضوع قرار گرفت. دخاخیرش دهد پیشنهاد داد در عوض اجاره کارهای تأسیساتی و تعمیراتی مجتمع را بر عهده بگیرم و به این ترتیب چندماهه‌ی که بیکار بودم، توانستم بحران مقطعی زندگی‌ام را رفع کنم و بعد از مدتی دوباره رفتم سرکار و در یک شرکت دیگر مشغول شدم.

هر چقدر در وسعتان است اضافه کنید

–تقی محمدزاده، مالک

من می‌کاپازنشسته هستم و یک آپارتمان نقلی هم دارم که معمولاً به زوج‌های جوان اجاره می‌دهم تا کمک خرج زندگی‌ام باشد. الان هم یک زوج بدون فرزند ساکن آن هستند. امسال که قرار بود تمدید کنند می‌دانستم اول زندگی‌شان واقعی‌انصافی است مبلغ زیادی اضافه کنم، گذاشتم در اختیار خودشان و گفتم اگر وسعتان رسید، پرداخت اجاره را عقب انداخت.

برکات رمضان در کلام رسول خدا(ص)

روزها و شب‌های ایمنی‌بخش



آمزش پروردگار محروم باشد.

با گرسنگی و تشنگی این ماه، یاد گرسنگی و تشنگی خودشان بودند و کسی بغض درونم را نمی‌فهمید؛ یک بغض که از درون داشت خفهام می‌کرد. اصلاً باید از دادگاه بیرون آمده باشی و برای ادامه راه مستأصل باشی تا بفهمی چه می‌گویم. لامصب مثل برزخ می‌ماند. همه چیز مثل نوار از جلوی چشم‌هایت عبور می‌کند. می‌خواهی متغیر شوی می‌خواهی خاطر ات را تکه تکه کنی و دیگر اسمش را نیآوری، ولی نمی‌شود. درست همان موقع دلت می‌خواهد تمگین‌ترین آهنگ‌های دنیا را بشنوی. می‌خواهی هر چه آهنگ جدایی و نفرت و تنهایی است یکجا دلبود کنی و تا صبح پرایت تکرار شود.

دست خدا!

که روز گاری به خاطرشان جنگیده بودم، حالا بی زندگی خودشان بودند و کسی بغض درونم را نمی‌فهمید؛ یک بغض که از درون داشت خفهام می‌کرد. اصلاً باید از دادگاه بیرون آمده باشی و برای ادامه راه مستأصل باشی تا بفهمی چه می‌گویم. لامصب مثل برزخ می‌ماند. همه چیز مثل نوار از جلوی چشم‌هایت عبور می‌کند. می‌خواهی متغیر شوی می‌خواهی خاطر ات را تکه تکه کنی و دیگر اسمش را نیآوری، ولی نمی‌شود. درست همان موقع دلت می‌خواهد تمگین‌ترین آهنگ‌های دنیا را بشنوی. می‌خواهی هر چه آهنگ جدایی و نفرت و تنهایی است یکجا دلبود کنی و تا صبح پرایت تکرار شود.



یاد تان باشد شما همسایه من هستید و این خانه تا زمانی که در آن ساکن هستید، متعلق به خود شماست. مثل دو همسایه خوب و صمیمی با هم زندگی می‌کنیم، من هیچ دخالتی در زندگی شما نمی‌کنم و شما نیز همین‌طور تمیز و مرتب که خانه را تحویل گرفته‌اید مثل خانه خودتان باید از آن مراقبت کنید. اگر از همان اول همه چیز را شرط کنیم و اخلاقاً به آن پایبند باشیم و در عین حال یک قرار داد قانونی و درست ببندیم، بعداً کمتر دچار مشکل می‌شویم

می‌اندازند و ذره‌ای به تعهدات خود عمل نمی‌کنند. البته در این میان کم نیستند نمونه‌هایی که بدون هیچ مشکلی سال‌های سال با هم قرارداد می‌بندند و حتی گاهی بدون قرارداد رسمی با صلح و آرامش به قول و قرار میانشان به خوبی عمل می‌کنند. گپ و گفتی با شماری از این نمونه‌های خوب شاید الگویی باشد برای دیگری که گاهی بدترین راه را در این زمینه انتخاب می‌کنند.

خودتان روی اجاره هر ماه مبلغی کم و زیاد بگذارید و اگر هم نتوانستید همان اجاره سابق را بدهید. خانواده خوبی هستند و خودشان هر ماه که دستشان برسد یک مبلغی اضافه بر اجاره ثابت واریز می‌کنند.

صاحب خانه کسی است که در آن ساکن است!

–صدیقہ مغرزاده، مالک

همسر سال‌هاست که فوت کرده و در این سن و سال از دار دنیا یک خانه دو طبقه دارم که در یکی خودم و دو فرزندم زندگی می‌کنیم و یک طبقه دیگر را اجاره داده‌ام. همیشه به مستأجرهایم از همان ابتدا می‌گویم یادتان باشد شما همسایه من هستید و این خانه تا زمانی که در آن ساکن هستید، متعلق به خود شماست. مثل دو همسایه خوب و صمیمی با هم زندگی می‌کنیم، من هیچ دخالتی در زندگی شما نمی‌کنم و شما نیز همین‌طور تمیز و مرتب که خانه را تحویل گرفته‌اید مثل خانه خودتان باید از آن مراقبت کنید. اگر از همان اول همه چیز را شرط کنیم و اخلاقاً به آن پایبند باشیم و در عین حال یک قرار داد قانونی و درست ببندیم، بعداً کمتر دچار مشکل می‌شویم.

نگاه



آنچه درباره قوانین و مقررات اجاره املاک باید بدانید

قرارداد اجاره را محکم و شفاف ببندید

شرایطی برای نیاز شخصی موجر یا اعضای خانواده وی امکان درخواست تخلیه محل اجاره به وجود می‌آید.

۱- اجاره بها و پول پیش

۱- به طور معمول اجاره بها یا به گفته قدیمی‌ها کرایه همان پولی است که باید مستأجر در زمان‌های معین به موجر (مالک) بپردازد. ممکن است پول پیش یا هر مبلغی با هر عنوان مثل قرض‌الحسنه که پرداخت می‌شود در قرارداد اجاره محل مسکونی به عنوان بخشی از اجاره بها میان دو طرف قبیل میان طرفین توافق و مبادله شود، معتبر اجاره و پیش از تخلیه محل اجاره توافق انجام شود.

۲- هر آنچه به عنوان تضمین، ودیعه و از این قبیل میان طرفین توافق و مبادله شود، معتبر است و باید براساس آن عمل شود.

۱- انتقال محل اجاره به دیگری

۱- چنانچه در اجاره محل تجاری یا مسکونی، مالک یا همان موجر مالکیت محل را به دیگری واگذار کند، قرارداد اجاره معتبر باقی می‌ماند مگر آنکه در قرارداد موجر و مستأجر توافق دیگری شده باشد. مثل اینکه توافق شده باشد در صورت انتقال مالکیت مورد اجاره به دیگری قرارداد از سوی یکی از طرفین قابل فسخ باشد یا خودبه‌خود پایان یابد (به اصطلاح مستأجران‌ها منفسخ شود) یا با توافق موجر و مستأجر تمام شود (به بیان حقوقدان‌ها اقاله شود).

۲- در محل اجاره تجاری، چنانچه پیش از سال ۱۳۷۶ تنظیم شده باشد یا پس از سال ۱۳۷۶ تنظیم و مستأجر در آغاز اجاره مبلغی به عنوان سرقفلی یا حق کسب، پیشه یا تجارت پرداخت کرده باشد، در صورت انتقال محل اجاره توسط مستأجر بدون اجازه و توافق موجر (مالک) و اثبات آن به درخواست موجر محل اجاره تخلیه و نیمی از مبلغ مذکور به مستأجر متصرف پرداخت می‌شود. همچنین چنانچه موجر بخواهد محل اجاره تجاری را بدون حق قراردادی یا دلیل قانونی تخلیه کند به شرط موافقت مستأجر و پرداخت مبلغ فوق‌الذکر تخلیه انجام می‌شود.

۱- دعای موجر و مستأجر

۱- موجر (مالک) می‌تواند در صورت استفاده مستأجر مغایر با موضوع نوشته شده در قرارداد و برخلاف توافق، انتقال محل اجاره به دیگری (در صورت ممنوعیت در قرارداد محل مسکونی و در صورت عدم اجازه به مستأجر در اجاره محل تجاری)، تخریب و صدمه به محل اجاره که قابل جلوگیری هم نباشد، عدم پرداخت اجاره بهاها و همچنین پایان یافتن مدت اجاره در محل مسکونی یا مراجعه به شورای حل اختلاف درباره محل اجاره مسکونی و دادگاه عمومی حقوقی درباره محل اجاره تجاری دعوی حقوقی مطرح کند و دادخواست بدهد. موارد یاد شده در صورت اثبات و انطباق با مقررات یا شرایط قرارداد می‌تواند مستند تخلیه محل اجاره یا دریافت خسارت یا محکومیت مستأجر به جلوگیری از تخلیه باشد.

۲- مستأجر هم می‌تواند در مواردی مثل تنظیم قرارداد اجاره یا سند رسمی اجاره (در باره محل اجاره تجاری) یا خرابی عمده محل اجاره یا مانعی که از جانب مالک برای استفاده از محل اجاره ایجاد شده است و همچنین در صورت انتقال محل اجاره به دیگری بدون در نظر گرفتن منافع و حقوق مستأجر – براساس قانون و قرارداد – همچنین بازگرداندن ودیعه، قرض الحسنه یا هر مبلغی که در هنگام تخلیه باید پس داده شود به مراجع قانونی و قضایی یادشده مراجعه و دادخواهی کند.

۱- یادآوری مهم

۱- طرفین می‌توانند هر شرطی را که در قانون به طور صریح ممنوع نباشد در قرارداد بنویسند و توافق کنند.
۲- در هر قرارداد، نمایندگان قانونی از جمله وکیل، وارث یا قیم موجر یا مستأجر می‌توانند آن را از سوی موکل، مورث یا صغیر، سفیه و محجور امضا و تأیید کنند.

منبع: صلح: مرجع حقوقی ایران



با پایان مدت اجاره محل مسکونی و درخواست موجر یا نماینده قانونی وی، محل اجاره در صورت رسمی بودن قرارداد اجاره از طریق اداره اجرای اسناد رسمی ظرف یک هفته و در صورت عادی بودن قرارداد اجاره یا دستور مقام قضایی تخلیه خواهد شد