



AFGHANISTAN
CENTER FOR
COMMERCIAL
DISPUTE
RESOLUTION

مرکز حل
منزعات
تجارتی
افغانستان

قرارداد نمونوی اجاره مرکز حل منازعات تجارتی افغانستان



تاریخ [●] 2020

توافقنامه اجاره
میان

طرف (الف)
و

طرف (ب)



این توافقنامه اجاره (توافقنامه اجاره) به تاریخ [●] 2020 توسط و میان طرفهای ذیل صورت می گیرد:

(1) [●] طرف ("الف") که ("اجاره دهنده") دانسته می شود، شرکتی است که طبق قوانین افغانستان سازماندهی و اداره می گردد و و دارای و دفتر اصلی واقع در [●] می باشد؛ و

(2) [●] طرف ("ب") که ("اجاره گیرنده") دانسته می شود، شرکتی است که طبق قوانین افغانستان سازماندهی و اداره می گردد و و دارای و دفتر اصلی واقع در [●] می باشد.

اجاره دهنده و اجاره گیرنده جمعاً در این قرارداد "طرفین" یا منفرداً "طرف" نامیده می شوند.

مقصد

مقصد از این توافقنامه تعیین شرایط الزامی می باشد
طوریکه:

(a) طرف (الف) باید ملکیت را از طرف (ب) اجاره نماید؛ و
(b) طرف (ب) باید حق مالکیت را به طرف (الف) واگذار نماید.

از آنجاییکه:

(A) اجاره دهنده مالک حقیقی و قانونی ملکیت می باشد؛

(B) اجاره دهنده قصد دارد؛

(C) اجاره دهنده به حیث مالک حقیقی و قانونی [●] و دارنده حقوق، صلاحیت و اهلیت کامل برای عقد قرارداد، موافقت نموده است که:

(i) [●] را به اجاره گیرنده اجاره دهد؛

(ii) حق راهرو، حق ارتفاع و حق العبور با تمام حقوق و امتیازات (با هر ماهیت و به هر نحو) در در رابطه با [●] به اجاره گیرنده اعطا نماید؛ و

(iii) حق ارتفاع، اجازه، حقوق راهرو و دیگر حقوق، منافع و امتیازات متعلق به ملکیت غیر منقول



متصل به ملکیت {مورد اجاره} را به اجاره گیرنده اعطا نماید.

طبق شرایط پیش بینی شده در این توافقنامه توسط اجاره گیرنده برای [●] و به خصوص برای [●] ملزم گردد.

با آگاهی از مراتب ذکر شده با در نظر داشت توافقات و تعهدات مندرج در این توافقنامه و برای دیگر پرداخت های مناسب و با ارزش که از رسید و کامل بودن آن بدینوسیله تصدیق می گردد، طرفین قرار ذیل توافق می نمایند:

1. تعریفات و تفسیر

1.1 تعریفات:

در این توافقنامه به شمول صفحه امضاء، کلمات و اصطلاحات آتی دارای معانی ذیل می باشد:

"افغانی" "AFN" عبارت از واحد پول قانونی جمهوری اسلامی افغانستان می باشد.

"منازعه" مفهومی را افاده می کند که در بخش 1(a) جدول شماره 3 طرز العمل حل منازعه ذکر شده است.

"تاریخ انفاذ" دارای معنی است که در توافقنامه اجاره بیان شده است.

"GoIRA" عبارت از دولت جمهوری اسلامی افغانستان می باشد.

"دیون اجاره دهنده" دارای معنی است که در جزء [●] توافقنامه ذکر شده است

"طرفین" دارای معنی است که در صفحه امضاء ذکر شده است.

"ملکیت" عبارت از [●] می باشد.

"کرایه" دارای معنی است که در جزء [●] توافقنامه ذکر شده است.



"تاریخ امضاء" عبارت از تاریخ تطبیق این توافقنامه می باشد.

2. **اجاره [●]: (a)** به موجب این توافقنامه، اجاره دهنده [●] را به اجاره گیرنده به اجاره می دهد، و اجاره گیرنده به موجب این توافقنامه ملکیت مورد اجاره را که شامل [●] یا [●] می گردد، طبق شرایط مندرج این توافقنامه اجاره اخذ می نماید. اجاره دهنده بدینوسیله صراحتاً به اجاره گیرنده اجازه می دهد که حقوق مربوط به زمین را که دربرگیرنده [●] یا [●] می باشد در صورت لزوم به منظور [●] به اجاره گیرنده اعطاء نماید مشروط بر اینکه حقوق مذکور از حقوق مندرج در این توافقنامه تجاوز ننماید.

(b) طرفین قبل از اجرایی شدن این توافقنامه اجاره اقداماتی را جهت در دسترس گذاشتن ملکیت (ملکیت ها) که در جدول شماره 1 (مشخصات ملکیت) توضیح می گردد، اتخاذ می نمایند. اجاره دهنده باید طی [●] روز از تاریخ امضای این توافقنامه:
(i) ملکیت خالی را برای تصرف به اجاره گیرنده انتقال دهد؛ و

(ii) برای مدت [●] سال که از تاریخ امضای توافقنامه شروع و محاسبه گردیده و در نیمه شب تاریخ [●] با گذشت یکسال از تاریخ امضاء خاتمه می یابد و طبق ماده 3 این توافقنامه (تمدید مدت آن - مدت اعتبار) به اجاره گیرنده اجازه دهد تا از [●] استفاده و بهره برداری کند.

(d) اجاره گیرنده حق دارد تا:
(i) با آرامی و اطمینان را قبض نموده، تصرف، استفاده، بهره برداری و استفاده نماید؛ و

(ii) و تمام حقوق تابعه ملکیت را به نحوی که در این توافقنامه اجاره درج شده است استفاده و بهره برداری نماید.

(e) [●] و تمام ایزادات و انکشافات در [●] (حتی با وجود الصاق آن به زمین) ملکیت اجاره گیرنده باقی



میماند. با فسخ این توافقنامه اجاره، اجاره گیرنده مکلفیت نه، بلکه حق دارد طی یک [●] سال از تاریخ فسخ توافقنامه، ایزادات و انکشافات مذکور را برطرف سازد.

(f) طرفین متقابلاً موافقت می نمایند که:

(i) اجاره گیرنده حق داشته باشد تا تمام فعالیت های لازم به شمول و بدون محدودیت را در ارتباط به [●] انجام دهد.

(j) اجاره گیرنده به موجب این توافقنامه با اجاره دهنده تعهد می نماید که اجاره گیرنده [●]، یا هیچ قسمتی از آن را به جز از مقصد [●] یا مرتبط به آن نباید استفاده نماید.

(h) اجاره دهنده به موجب این توافقنامه با اجاره گیرنده تعهد می نماید که:

(i) در رابطه با شرایط اساسی [●] و برای تمام تأثیرات محیطی یا تأثیرات در سطح یا تحت [●]، باید مسؤول بوده و به اجاره گیرنده صدمه و ضرر وارد نکند؛

(ii) تمام انواع محصول، مالیات، تادیات مشابه دیگر، مالیات بر عایدات ("دیون اجاره دهنده") قابل پرداخت در رابطه با [●] توسط اجاره دهنده برای مدت الی اجرایی شدن این توافقنامه را باید اجاره دهنده متقبل گردیده و پرداخت نماید. در صورتیکه اجاره گیرنده خود طبق قانون توسط مرجع ذیصلاح یا دولت ملزم به پرداخت دیون اجاره دهنده گردد، اجاره دهنده مکلف است که مبلغ مربوطه را طور فوری به اجاره گیرنده پرداخت نماید، مشروط بر اینکه اجاره گیرنده اصل رسیدات مربوط به پرداخت های مذکور را به اجاره دهنده ارائه نماید؛

(iii) در صورتیکه دیون اجاره دهنده به تاریخ امضاء توافقنامه قابل پرداخت بوده و مربوط یا مرتبط به ملکیت باشد، دیون مذکور باید



قبل از تاریخ انتقال [●] به اجاره گیرنده پرداخت و تصفیه گردد؛

(iv) اجاره گیرنده مکلف است که با اجاره گیرنده همکاری همه جانبه نموده و نمایندگان با صلاحیت خویش را حاضر نماید و در ثبت و راجستر نمودن این توافقنامه اجاره به تاریخ امضای آن به حمایت از اجاره گیرنده کمک نماید. همچنین، اجاره دهنده باید کاپی تمام اسناد مالکیت و دیگر اسناد مورد ضرورت در رابطه با [●] را ارائه نموده و در صورت لزوم اصل اسناد مذکور را برای بررسی ارائه کند. اسناد مذکور باید حین ثبت و راجستر نمودن این توافقنامه اجاره توسط مراجع ثبت کننده ذیربط یا توسط اجاره گیرنده برای حفظ و نگهداشت نیز ارائه گردد؛ و

(v) در صورت تخطی فاحش از احکام این توافقنامه اجاره توسط اجاره دهنده که اجاره گیرنده را متاثر بسازد، اجاره دهنده مکلف است که ضرر را جبران نماید.

(i) هر یکی از طرفین تصدیق و به همدیگر تضمین می کنند که:

(i) به نحو مقتضی سازمان یافته بوده و موجودیت آن طبق قوانین افغانستان مدار اعتبار و برای انجام فعالیت های تجاری در افغانستان واجد شرایط می باشد؛

(ii) تمام مصوبات شرکت که طبق اساسنامه ها یا به نحو دیگر به موجب قانون اخذ شده و کاملاً نافذ و معتبر باشد و تمام اقدامات لازم برای تجویز اجراء، انتقال و تطبیق این توافقنامه اجاره اتخاذ شده باشد و آن اقدامات فسخ یا لغو نگردیده باشد؛

(iii) تمام اسناد منظوری داینین، سهامداران و دیگر اسناد مربوطه جهت نافذ شدن قانونی این توافقنامه اجاره و جهت اعطای حقوق و انجام مسؤولیت های مندرج این توافقنامه اخذ گردیده و کاملاً نافذ و مدار اعتبار باشد؛



(iv) از حق، صلاحیت و اختیار کامل مبنی بر اجراء، انتقال و تطبیق این توافقنامه اجاره و انجام معاملات مشمول این توافقنامه برخوردار باشد؛

(v) این توافقنامه اجاره مکلفیت قانونی، مورد اعتبار و الزامی برای طرفین ایجاد می نماید که مطابق شرایط این توافقنامه قابل اجرا می باشد؛

(vi) هیچ تصدیق منظوری یا اقدام دیگر توسط ارگان های دولتی کنترول و نظارت کننده و رایه هیچ یادداشت یا اسناد به آن (به غیر از آنچه که اخذ گردیده و کاملاً نافذ و مدار اعتبار باشد) برای اجراء، انتقال و تطبیق آن توسط طریکی از طرفین متذکره این توافقنامه اجاره لازم نمی باشد؛

(viii) در اجراء، انتقال و تطبیق این توافقنامه اجاره از موارد ذیل تخلف صورت نمی گیرد:

(A) مواد مندرج در آن یا دیگر اسناد اساسی یا فیصله های هیئت مدیره؛ و

(B) تمام قوانین، احکام، مقررات، دساتیر، قرارها، فیصله ها، هدایات، فرامین یا تصامیم الزامی بالای یکی از طرفین توافقنامه یا ملکیت های آنها.

3. تجدید مدت قرارداد:

(a) اجاره گیرنده می تواند، به اختیار خود، با رایه یادداشت کتبی اجاره دهنده را حداقل الی [●] روز قبل از انقضای مدت ابتدایی توافقنامه اجاره، اراده خویش مبنی بر تجدید یا تمدید مدت ابتدایی آنرا برای مدت بیشتر به منظور ادامه عملیات پروژه طوریکه در یادداشت کتبی متذکره ("مدت تجدید شده") مشخص می گردد، به اجاره دهنده ابلاغ نماید.

(b) اجاره گیرنده بلافاصله با دریافت یادداشت متذکره و در هر حالت قبل از انقضای مدت ابتدایی توافقنامه اجاره، باید (در صورت لزوم) توافقنامه اجاره جدید را برای یک مدت جدید یا تجدید شده با عین شرایط



قبلې به جز مدت ابتدایی مثل این توافقنامه اجاره طی مراحل و ثبت نماید.

4. اجاره:

در مقابل اجاره [●] و حقوق راه، ارتفاع، جوازا و حق المسیر/حق عبور در خصوص [●] و تمام حقوق، منافع و امتیازات دیگر که توسط اجاره دهنده به نحوی که در این توافقنامه اجاره پیش بینی شده است به خود اجاره گیرنده و دیگر [●] اعطا می گردد، اجاره گیرنده مکلف است برای مدت مندرج در جدول [●] در خلال [●] روز از تاریخ انفاذ توافقنامه اجاره، به اجاره دهنده اجاره پرداخت نماید.

5. یادداشت ها:

تمام ارتباطات به هر شکلی که توسط یک طرف در رابطه با این توافقنامه اجاره صورت گیرد باید به شکل کتبی بوده و ذریعه نامه ارسال و شخصاً انتقال یا توسط ایمیل ارسال گردد (اما در صورتیکه رایه اطلاع از طریق ایمیل و تایید آن از طریق نامه به نحو متذکره فوق صورت گیرد) و به آدرس ذیل یا به کدام آدرس دیگر به عنوان یک طرف، طرف دیگر را مرتباً طبق حکم این ماده [●] مطلع سازد:

در صورت ارسال به اجاره دهنده:

طرف (الف)

[آدرس]

قابل توجه: [●]

تلفن: [●]

ایمیل: [●]

در صورت ارسال به اجاره گیرنده:

طرف (ب)

[آدرس]

قابل توجه: [●]

تلفن: [●]

ایمیل: [●]



6. احکام متفرقه:

- (a) به استثنای مواردی که در اینجا تصریح شده باشد، این توافقنامه اجاره موافقت کامل راجع به موضوع مندرج این توافقنامه میان طرفین را تشکیل می دهد و بر تمام توافقنامه های و تفاهمنامه های قبلی میان طرفین ارجحیت دارد.
- (b) طرفین می توانند در صورت لزوم این توافقنامه اجاره را صرف بر اساس توافق کتبی طرفین تعدیل نمایند.
- (d) در صورتیکه کدام حکم (یا بخشی از آن) این توافقنامه اجاره در یکی از موارد مربوط تحت قوانین افغانستان، غیر قانونی، غیر معتبر یا غیر قابل تطبیق باشد یا گردد، آن حکم در ارتباط به ساحت تطبیق این توافقنامه، شامل آن دانسته نمی شود. بقیه احکام توافقنامه در افغانستان نافذ باقی می ماند و به شکل کاملاً نافذ ادامه می یابد.
- (f) این توافقنامه اجاره به زبان انگلیسی و دری/پشتو تهیه می گردد. نسخه دری/پشتو این توافقنامه اجاره برای طرفین حقوق و مکلفیت های مضاعف ایجاد نمی نماید. در صورت هرگونه تفاوت یا اختلاف میان متن انگلیسی و متن دری/پشتو، متن انگلیسی مرجح دانسته شده و نسخه پشتو/دری این توافقنامه اجاره مطابق متن نسخه انگلیسی آن تعدیل می گردد.
- (g) هرگونه ارتباطات در رابطه با این توافقنامه اجاره باید به زبان پشتو، دری یا انگلیسی صورت گیرد.

7. محرمانگی

7.1 حفظ محرمانگی:

به جز حالات مندرج در ماده [●]، هر یکی از طرفین متعهد است که در هر زمان حین مدت اعتبار این توافقنامه اجاره و برای مدت [●] سال بعد از فسخ یا انقضای آن، هیچ کدام از معلومات محرمانه مربوط به تجارت، امور مربوطه، مشتریان یا فراهم کنندگان طرف دیگر یا احکام این توافقنامه یا هرگونه معلوماتی را که هر یکی از طرفین در رابطه با طرف دیگر در نتیجه



مذاکره یا عقد این توافقنامه اجاره دریافت یا اخذ گردیده باشد، افشاء نمایند.

7.2 افشای مجاز:

طرفی ("طرف دریافت کننده") که معلومات محرّم طرف دیگر را دریافت نماید، می تواند معلومات محرّم مذکور را اگر و در صورتی افشاء نماید که:

(a) در زمان افشاء یا بعد از آن در حوزه اختیار یا در دسترس عموم (به جز از موردی که در نتیجه نقض توافقنامه که برای آن طرف دریافت کننده مسؤول می باشد) قرار داشته یا قرار گیرد.



توافقنامه اجاره جدول شماره 1 مشخصات ملکیت

چنین زمین به نحو تقریبی شامل [مساحت زمین در اینجا درج شود] و با علایم برجسته در ضمیمه "A" نشان داده می شود.

توافقنامه اجاره

جدول شماره 2 اجاره

محاسبه قیمت زمین		
[مساحت زمین در اینجا درج شود]		مجموعه زمین
[مبلغ پول در اینجا درج شود]	افغانی	قیمت/فی متر مربع
[مبلغ پول در اینجا درج شود]	افغانی	قیمت مجموعی زمین



توافقنامه اجاره جدول شماره 3 حل منازعه

1. حکمیت:

(a) هر نوع منازعه ناشی از یا مرتبط به قرارداد به شمول اعتبار، موجودیت، اجراء، تفسیر یا فسخ آن باید به حکمیت راجع گردیده و توسط آن حل و فصل گردد. مرکز حل منازعات تجارتي افغانستان طبق مقررات مربوط به حکمیت آن که در این فقره درج می گردد اداره می شود.

محل و مقر قانونی حکمیت [●] می باشد.
شماره حکم ها [●] می باشد.
حکمیت به زبان [●] صورت می گیرد.

با تصدیق مراتب فوق، این توافقنامه اجاره بدین موجب مرعی الاجرا گردیده و به تاریخی که در فوق صفحه اول نوشته شده باشد، انتقال می گردد.



امضاء از جانب و به
نمایندگی از طرف (الف)

.....
[امضاء کننده با صلاحیت]
شماره تذکره: [●]

شاهد:

.....
[امضاء شاهد]
شماره تذکره: [●]

.....
[امضاء شاهد]
شماره تذکره: [●]

امضاء از جانب و به
نمایندگی از طرف (ب)

.....
???

شاهد:

.....
???

.....
????



AFGHANISTAN
CENTER FOR
COMMERCIAL
DISPUTE
RESOLUTION

د افغانستان
د سوداګريزو
شخړو
حل مرکز

مرکز حل
منزعات
تجارتی
افغانستان

