

قرارداد اجاره

مقدمه :

این قرارداد باستناد بند 8 مصوبه هشتمین جلسه ستاد اجرایی خدمات سفر به شماره 14011/140/1/28268 مورخ 1401/12/01 و صورتجلسه شماره مورخ استعلام بهاء های اخذ شده فی مابین طرفین ذیل الذکر و براساس مقررات مناطق آزاد جمهوری اسلامی ایران و قانون موجر و مستاجر سال 1376 بشرح ذیل منعقد و رعایت مفاد آن الزامی می باشد.

ماده يك : طرفین قرارداد

موجر: سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی چابهار با نمایندگی آقایان امیر مقدم رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل و عطاالله دادگر عضو هیئت مدیره به نشانی: چابهار-سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی ساختمان اداری شماره یک تلفن: 054- 35312238
مستاجر: آقای فرزند: --- ش ش: --- کد ملی: ----- صادره از: -----
--- کد پستی: ----- تلفن: -----

ماده دو : موضوع قرارداد

1-2- اجاره ده مورد پارکینگ در سطح منطقه آزاد تجاری-صنعتی چابهار طبق لیست به مشخصات مندرج در نقشه و شرایط و تعهدات پیوست براساس طرح جامع مصوب سازمان که ضمن عقد قرارداد به رویت کامل مستاجر رسیده و مورد قبول واقع شده است . موجر در خصوص تامین سایر زیرساخت ها، انشعابات آب، برق و فاضلاب هیچگونه تعهدی ندارد.

ماده سه : مدت قرارداد

مدت این قرارداد از تاریخ لغایت جمعاً به مدت یکسال سال شمسی می باشد و با توافق طرفین قابل تمدید می باشد.

ماده چهار : اجاره بهاء قرارداد و نحوه پرداخت

1- اجاره بهاء موضوع قرارداد باستناد صورتجلسه شماره مورخ مجموعاً ده مورد پارکینگ که اجاره ماهیانه ریال و برای مدت یکسال جمعاً ریال می باشد که مستاجر مکلف به پرداخت کل مبلغ قرارداد طی یک فقره فیش نقدی در هنگام امضاء قرارداد می باشد.

تبصره 1- تحویل موضوع قرارداد منوط به ارائه فیش واریزی نقدی کل مبلغ اجاره قرارداد به موجر می باشد.

تبصره 2- در صورت تغییر مبلغ اجاره ماهیانه در سال 1403 توسط کمیته ارزشیابی تعیین قیمت اجاره ، مستاجر متعهد به پرداخت مابه التفاوت مدت زمان اجاره قرارداد می باشد. در صورت عدم پرداخت مابه التفاوت اعلامی از سوی موجر، مبلغ مورد نظر از محل تضمین تبصره 3 وصول خواهد شد.

تبصره 3- مستاجر موظف است یک فقره ضمانت نامه معتبر بانکی به ارزش ریال در وجه سازمان (موجر) بمدت یکسال و قابل تمدید توسط موجر بابت انجام تعهدات در زمان امضاء قرارداد به موجر تسلیم نماید.

ماده پنج : تعهدات مستاجر

5-1- پرداخت هزینه های مصرفی، آب و برق ، فاضلاب و تلفن اختصاصی مربوط به مورد اجاره در طی مدت قرارداد برعهده مستاجر می باشد.



2-5- مستاجر متعهد می باشد که یک ماه قبل از انقضای قرارداد نسبت به تخلیه یا تمدید اجاره نامه با موجر توافق نماید. و در صورت عدم توافق، این اجاره نامه در پایان مدت قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد و موجر میتواند نسبت به انعقاد قرارداد با مستاجر جدید اقدام نماید. و مستاجر حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب می نماید.

3-5- پس از انقضای مدت قرارداد در صورت موافقت ضمنی موجر به استمرار استفاده مستاجر از موضوع قرارداد و در صورت عدم تعیین نرخ قیمت کارشناسی جدید ابتدا مستاجر مکلف به پرداخت اجاره بها به میزان اجرت المسمی و پس از تعیین قیمت کارشناسی جدید موظف به تادیه مابه التفاوت اجاره بهاء به موجر می باشد.

4-5- مستاجر متعهد میباشد که پس از پایان مدت قرارداد و در صورت عدم حصول توافق مبنی بر تمدید قرارداد اجاره حداکثر ظرف یک ماه کاری در محل سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی چابهار حضور به هم رسانیده و با تنظیم صورتجلسه تحویل، مورد اجاره را صحیحا و سالما و بهمان نحوکه تحویل گرفته است، و پس از ارائه تسویه حساب بدهی آب، برق، فاضلاب، تلفن و سایر... عینا به سازمان (موجر) تحویل نماید.

تبصره - در صورت عدم ارائه صورت حساب تسویه بدهیها، موجر مخیر است مبلغ بدهی هزینه های بند 1-5 را از محل تضامین ارائه شده توسط مستاجر برداشت نماید و مستاجر حق هرگونه ادعای بعدی را از خود سلب و ساقط می نماید.

5-5- مستاجر اعلام و اقرار می نماید که هیچ وجهی بابت سرقتی، حق کسب و پیشه، ودیعه و یا هر عنوان دیگری به موجر نپرداخته است و لذا در هنگام فسخ قرارداد و یا خاتمه آن و تخلیه، ادعایی از بابت عناوین مزبور نخواهد داشت.

6-5- پرداخت کلیه هزینه های لازم جهت حسن استفاده از محل اجاره از زمان تحویل موضوع قرارداد تا خاتمه آن، بر عهده مستاجر می باشد.

7-5- چنانچه در پایان قرارداد و در صورت عدم اخذ توافق موجر (سازمان) اموال و یا تجهیزاتی از مستاجر در محل مورد اجاره باقی باشد با حضور نماینده حراست سازمان، صورت برداری گردیده با ارسال یک اخطاریه مستاجر موظف به تحویل گرفتن و جابجایی آنها ظرف موعده مقرر در اخطاریه می باشد. در صورت استنکاف مستاجر از تحویل گرفتن و جابجایی آنها ظرف مدت مندرج در اخطاریه ارسالی، سازمان می تواند با اخذ قیمت کارشناس رسمی دادگستری نسبت به واگذاری اعیان و فروش اموال و تجهیزات موجود در آنها و از طریق آگهی مزایده اقدام نماید. و در صورت فروش مطالبات احتمالی سازمان طبق نظر دستگاه نظارت وصول و مابقی در یک حساب سپرده محفوظ باقی می ماند که پس از مراجعه مستاجر و یا نماینده قانونی وی به آن پرداخت خواهد شد.

8-5- چنانچه مستاجر مورد اجاره را راس تاریخ انقضای تخلیه نماید و یا بر هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری ورزد موظف و مکلف است مبلغی معادل 3 برابر اجاره بهاء قرارداد را بعنوان جریمه به موجر بپردازد و موجر حق خواهد داشت مبلغ جریمه ناشی از تاخیر را از محل تضامین برداشت نماید.

تبصره- این موضوع مانع حق فسخ موجر نخواهد بود.

9-5- مستاجر مورد اجاره را از نزدیک رویت نموده است و از شرایط و مقتضیات محل وقوع موضوع قرارداد اطلاع کامل دارد و موقعیت ملک را تأیید نموده است و حق هرگونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب می نماید.

10-5- مستاجر باید قوانین و مقررات و آئین نامه های منطقه آزاد تجاری-صنعتی و توصیه ها و دستور العمل های بازرسی مربوطه را رعایت نماید. همچنین رعایت کلیه شرایط زیست محیطی از وظایف مستاجر بوده و گزارش خلاف آن توسط بازرسی مربوطه از موجبات فسخ قرارداد خواهد بود.



11-5- پرداخت حقوق و دستمزد کارگران و پرداخت حق بیمه آنان بر عهده مستاجر بوده و این قرارداد هیچگونه رابطه استخدامی با موجر و کارکنان وی ایجاد نمی کند. چنانچه هرگونه خسارتی اعم از خسارت مالی و جانی و ... در طول مدت قرارداد به کارکنان خود و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی وارد گردد بر عهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.

12-5- مستاجر به هیچ وجه حق واگذاری و انتقال مورد اجاره را مشاعاً، مفروزاً، جزاً یا کلاً به غیر ندارد و در صورت عدم رعایت این بند و اثبات تخلف از طرف دستگاه نظارت ضمن ضبط تضمین انجام تعهدات موجر نسبت به فسخ قرارداد اقدام خواهد کرد.

13-5- کلیه هزینه های نگهداری در عین مستأجره یا مخارجی که برای استفاده بهتر از عین مستأجره لازم باشد برعهده مستاجر می باشد. چنانچه در عین مستأجره عملیاتی از قبیل ساخت و ساز و هزینه های دیگر را انجام دهد. در هنگام فسخ قرارداد یا در پایان مدت قرارداد مکلف است عین مستأجره را به همان نحو که تحویل گرفته به موجر مسترد نماید و در صورتیکه عملیات انجام گرفته قابل رفع نباشد. مستاجر حقی جهت دریافت هزینه ها یا اخذ مبالغ آن نسبت به موجر نخواهد داشت و آن عملیات عیناً متعلق به موجر خواهد بود. چنانچه در عین مستأجره تغییرات اساسی انجام گرفته باشد که جهت بازسازی آن نیاز به صرف هزینه باشد اینگونه هزینه ها به عهده مستاجر است. در هر حال موجر وظیفه ای نسبت به پرداخت مبالغ هزینه شده توسط مستاجر در عین مستأجره ندارد.

14-5- کسب مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح مربوطه و پرداخت هزینه های مرتبط جهت اقامت مستاجر و یا کارکنان و کارگران وی بر عهده مستاجر بوده و موجر صرفاً همکاری لازم وفق مقررات جهت صدور روادید با مستاجر را خواهد داشت و احراز شرایط مندرج در تبصره های 1 و 2 و 3 ماده 2) آئین نامه اجرایی صدور روادید اتباع خارجی در منطقه آزاد) برعهده مستاجر می باشد.

15-5- مستاجرموظف است درتمام طول مدت قرارداد نسبت به تمدید پروانه فعالیت درموقدهای مقرر اقدام نماید.

16-5- چنانچه مستاجر بنا به دلایلی اعم از ارتکاب جرائم کیفری و ارتکاب اعمال سیاسی در کشور ایران و امثالهم ... با حکم قطعی قضایی اجازه اقامت از وی سلب گردد و یا ممنوع الورد شود موجر حق خواهد داشت قرارداد را فسخ نموده و برابر بند 6-5 عمل نماید و مستاجر حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب می نماید.

17-5- در صورت بروز هرگونه حادثه از سوی مستاجر و یا کارکنان وی ، مستاجر ملزم به پرداخت کلیه خسارت وارده به فرد خسارت دیده و یا موجر می باشد و هرگونه ادعای آتی را از خود سلب و ساقط می نماید.

18-5- پرداخت هرگونه عوارض، مالیات، بیمه و تمدید ضمانت نامه و ... برعهده مستاجر می باشد.

19-5- مستاجر متعهد می گردد نسبت به ارائه قیمت پیشنهادی برای تعرفه پارکینگ و طرح پارکبان به سازمان اقدام نماید و پس از تأیید و اعلام سازمان ملزم به اجراء آن می باشد.

20-5- مستاجر متعهد است پس از اجرای کامل طرح پارکبان و درآمدهای حاصل از اجرای طرح را به میزان بیست درصد ماهیانه محاسبه و به حساب سازمان واریز و اصل فیش واریزی را به امور مالی و تصویر آن را به دستگاه نظارت تحویل نماید.

21-5- مستاجر متعهد است همزمان با اجرای طرح هوشمند سازی نسبت به نامین و دادن دسترسی الکترونیکی به دستگاه نظارت موجر بطور کامل اقدام نماید.

ماده شش : دستگاه نظارت

نظارت برحسب اجرای تعهدات مستاجر طبق مفاد این قرارداد و سایر اسناد و مدارک پیوست آن از طرف موجر بر عهده حوزه معاونت فنی و زیر بنائی (مدیریت امور شهری و روستائی) که در این



قرارداد دستگاه نظارت نامیده می شود واگذار گردیده و مستاجر مکلف است تمهیدات لازم جهت نظارت این دستگاهها را از هر حیث فراهم آورد و تحت نظر ایشان اقدامات لازم را اجرا نماید

ماده هفت : فسخ قرارداد

تخلف مستاجر از هر یک از مفاد و شروط قرارداد حق فسخ و تخلیه را برای موجر ایجاد خواهد کرد. در صورت فسخ قرارداد، که بصورت کتبی و به نشانی مستاجر مندرج در این قرارداد ارسال خواهد شد، موجر رأساً و به وکالت از طرف مستاجر، اقدامات ذیل را انجام خواهد داد و مستاجر با امضاء این قرارداد و ضمن قبول اعطاء وکالت به موجر، موافقت خویش را با انجام اقدامات ذیل اعلام میدارد:
الف- موجر نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام و وسایل، تجهیزات و یا هر نوع اقلام متعلق به مستاجر با حضور نمایندگان سازمان (موجر) حراست، جمعدار اموال صورت برداری و به انبار موجر منتقل میگردد.

ب- در صورت عدم تخلیه عین مستاجر ظرف مدت یک ماه پس از انقضاء قرارداد، سازمان رأساً حق تخلیه و تصرف مورد اجاره را داشته و نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام و وسایل، تجهیزات و یا هر نوع اقلام متعلق به مستاجر با حضور نماینده حراست سازمان صورت برداری می گردد. مستاجر با امضاء این قرارداد، حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب نمود.

تبصره - پرداخت کلیه هزینه های بارگیری، حمل، تخلیه و انبارداری تا زمان تحویل اموال به مستاجر بر عهده وی می باشد.

ماده 8- حل اختلاف

چنانچه در مقام اجرای این قرارداد و یا تفسیر هر یک از مفاد و بندهای آن فی مابین طرفین قرارداد مذکور اختلافی رخ دهد. موضوع از طریق گفتگو و مذاکره حل و فصل و در صورت عدم حصول نتیجه با ارجاع امر به مراجع ذیصلاح قضایی، حل و فصل خواهد شد.

ماده 9- خاتمه

این قرارداد با يك مقدمه و در 9 ماده و 21 بند و 5 تبصره و 4 نسخه تنظیم و به امضاء طرفین رسیده که هر نسخه از اعتبار واحد برخوردار است.

مستاجر

موجر

سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی چابهار

امیر مقدم- رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل

عطاء اله دادگر- عضو هیئت مدیره

