

قرارداد اجاره فضای مازاد در راستای ماده ۵ قانون الحاق (۲)

به استناد آیین نامه اجرایی ماده ۵ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) به شماره ۱۵۲۰۱/ت/۵۲۲۹۳/هـ تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۲ و در راستای اجرای احکام پیش‌بینی شده در قانون مدنی و قانون مالک و مستأجر و سایر مقررات جاری، طبق مجوز شماره...../...../..... مورخ...../...../..... سازمان متبوع و نظریه شماره...../...../..... مورخ...../...../..... کارشناسان رسمی دادگستری، این قرارداد اجاره فی‌مابین اداره کل آموزش فنی و حرفه‌ای استان..... با شناسه ملی..... کد اقتصادی..... به نمایندگی آقای..... مدیرکل به نشانی..... (مؤجر) و آقای..... شرکت / موسسه / به شماره ثبت..... شناسه ملی..... و کد اقتصادی..... به نمایندگی خانم / آقای..... فرزند به شماره شناسنامه..... صادره از..... کد ملی:..... کد پستی..... به سمت..... به نشانی:..... تلفن..... دورنگار..... (مستأجر) با شرایط ذیل معتقد می‌گردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

۱-۱ اجاره و استفاده از فضای مازاد به شرح:

استفاده از منافع..... دانگ..... یک باب..... واقع در..... دارای پلاک ثبتی به شماره..... فرعی از..... اصلی..... بخش..... با حفظ مالیکت دولت و با اوصاف کلی مندرج در ذیل که جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوط که جهت استفاده به رؤیت مستأجر رسیده و مورد قبول قرار گرفته است.

۱-۲ فضای مورد اجاره جهت بهره‌برداری و فعالیت در زمینه؛..... که توسط مستأجر رؤیت و مورد قبول واقع شده است.

ماده ۲- مدت قرارداد:

زمان استفاده از مورد اجاره..... سال شمسی از مورخ...../...../۱۴ لغایت...../...../۱۴ می‌باشد. مستأجر باید در پایان مدت، مورد اجاره را تخلیه و صحیح و سالم تحویل موجر نماید. تبصره: در صورت موافقت موجرو مستأجر جهت تمدید قرارداد برای سالهای دوم و سوم به شرح ماده ۳ قابل اجرا می‌باشد.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

برابر اسناد مزایده و قیمت پیشنهادی مستأجر و نظریه کارشناس رسمی دادگستری با در نظر گرفتن جمیع الجهات، اجاره‌بهای ماهیانه جهت سال اول از تاریخ..... لغایت..... به مبلغ..... ریال و برای مدت یک سال شمسی به مبلغ..... ریال می‌باشد. میزان اجاره بهاء جهت سال‌های دوم و سوم قرارداد طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری با در نظر گرفتن جمیع الجهات (با رعایت موارد مشروحه در شیوه نامه) تعیین می‌گردد.

ماده ۴- نحوه پرداخت مال الاجاره:

مستأجر موظف است مبلغ اجاره بهاء را در ابتدای هر ماه به شماره حساب رابط استان..... (شماره حساب رابط قید شود) ، شماره حساب ۴۰۰۱۰۱۸۷۰۱۰۰۸۲۳۰ یا شماره شبا (۴۰۰۱۰۱۸۷۰۱۰۰۸۲۳۰) نزد بانک ملی بنام حساب درآمد حاصل از اجاره ساختمان‌ها و اراضی دولتی واریز و اصل فیش آن را تحویل مؤجر نماید.

*تبصره ۱- هرگونه مالیات و حق بیمه تأمین اجتماعی ناشی از اجرای قرارداد به عهده مستأجر می‌باشد.

*تبصره ۲- کلیه کسورات و هزینه‌های قانونی قرارداد از جمله هزینه کارشناسی به عهده مستأجر می‌باشد.

ماده ۵- تضامین بانکی:

۱- براساس آیین نامه تضامین معاملات دولتی، مستأجر جهت تضمین انجام مفاد قرار داد (تضمین انجام تعهدات حسن اجرای قرار داد، پرداخت اجاره بهاء، می‌بایست ضمانت نامه معتبر بانکی به میزان حداقل ۲۰٪ مبلغ کل قرارداد (اجاره بهاء) به موجر تسلیم نماید و یا تضمین قرار داد به حساب جاری..... نزد بانک..... شعبه..... به نام تمرکز سپرده اعتبارات هزینه ای اداره کل آموزش فنی و حرفه ای (قابل واریز در کلیه شعب بانک.....) واریز نماید که بعد از اتمام قرار داد و باتشخیص و تایید ناظر قرار داد و ارائه مفاسد حساب از تأمین اجتماعی به مستأجر قابل استرداد خواهد بود.

- ۲- بابت تضمین حفظ و نگهداری اموال تحویلی و کلیه وسایل و تجهیزات تحویلی براساس صورتجلسه تنظیمی (معادل ۸۰٪ ارزش ریالی اموال منقول) ضمانت نامه بانکی معتبر به میزان ۸۰٪ ارزش ریالی اموال منقول از مستاجر اخذ خواهد شد که در پایان مدت قرارداد و پس از تحویل کلیه وسایل و تجهیزات تحویلی به صورت سالم و آماده به کار به وی مسترد خواهد گردید. در صورت ورود خسارت و عدم جبران، خسارت وارد از محل مطالبات، تضمین های مآخوذه و هر محل دیگری به نفع موجر کسرو و وصول خواهد گردید. مستاجر در این خصوص حق هر گونه اعتراضی را از خود نزد هر مرجع ذیصلاحی سلب و ساقط می نماید .
- ۳- مستاجر بابت تضمین تخلیه و تحویل مورد اجاره به صورت صحیح و سالم می بایست حداقل ۱۰٪ از کل مبلغ قرار داد را در قالب ضمانت نامه بانکی معتبر به موجر ارائه نماید .
- ۴- دارا بودن تسویه حساب مالیاتی از اداره امور اقتصادی و دارایی

ماده ۶ - شروط و تعهدات:

- ۱- نصب هر نوع سازه تبلیغاتی در محوطه مرکز آموزش فنی و حرفه ای توسط اشخاص حقیقی و حقوقی (مستاجر) بدو مستلزم اخذ مجوز از سازمان ارتفاعات شهری، شهرداری می باشد و اخذ نظریه کارشناس رسمی دادگستری در خصوص مبلغ اجاره محوطه مذکور ضروری است، النهایه توافق گردد (با تنظیم صورت جلسه ای) سازه نصبی بعد از پایان مدت اجاره متعلق به اداره کل آموزش فنی و حرفه ای استان گردد.
- ۲- مستاجر موظف است، نظم و انضباط، شئون اخلاقی و اسلامی و نظافت را در محل مورد اجاره رعایت نماید.
- ۳- مستاجر حق تغییر کاربری مورد اجاره را ندارد.
- ۴- چنانچه مستاجر بدون اطلاع و تأیید موجر اقدام به تغییر کاربری، واگذاری یا احداث در عرصه و اعیان نماید موجر حق فسخ قبل از انقضای مدت قرارداد و دریافت خسارات وارده را خواهد داشت.
- ۵- مستاجر موظف است در سررسید تعیین شده، مال الاجاره را بپردازد، در صورت تأخیر به مدت روز، اختیار فسخ در بقیه مدت برای موجر خواهد بود. در ضمن به ازاء هرروز تأخیر در پرداخت اجاره بهاء مبلغ ریال جریمه اخذ خواهد شد.
- ۶- مستاجر متعهد است در پایان مدت قرارداد یا لدی الفسخ موضوع قرار داد را تخلیه و تحویل موجر نماید و در صورت تخلف و عدم تخلیه ، ملزم به پرداخت اجرت المثل ایام تصرف تا روز تخلیه و تحویل مورد اجاره خواهد بود .
- ۷- مستاجر حق واگذاری مورد اجاره (کلاً یا جزئی) و یا حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً یا مفرداً یا جزاً و یا کلاً به هیچ وجه به صورت مشارکت، نمایندگی، صلح حقوق وکالت و به غیر ندارد.
- ۸- مستاجر مورد اجاره و منضمات آن را تحویل گرفته و متعهد و مکلف است در موقع تخلیه در پایان مدت یا حین الفسخ، مورد اجاره را صحیح و سالم به موجر تحویل دهد. جبران خسارات وارده به مورد اجاره در اثر سهل انگاری و عدم رعایت نظامات مربوطه بر عهده مستاجر خواهد بود.
- ۹- تشخیص ورود خسارت از سوی مستاجر به عهده کارشناس معرفی شده از سوی موجر خواهد بود و موجر می تواند راساً نسبت به اخذ خسارت مذکور از محل تضمینات سپرده شده از سوی مستاجر اقدام نماید.
- ۱۰- مستاجر اعلام و اقرار می نماید که وجهی به عنوان سرقتی به موجر پرداخت نکرده و در هنگام تخلیه و تحویل مورد اجاره حق مطالبه وجهی به عنوان سرقتی و امثال آن را ندارد.
- ۱۱- تخلف از هر یک از شروط مندرج در این قرارداد موجب اختیار فسخ اجاره در بقیه مدت برای موجر خواهد بود.
- ۱۲- تعمیرات کلی (در صورت لزوم و تشخیص) بر عهده موجر و تعمیرات جزئی مورد اجاره جهت استفاده بهتر طبق نظر کارشناس دفتر فنی اداره کل آموزش فنی و حرفه ای استان بر عهده مستاجر است.
- *تبصره- پرداخت هزینه های مربوط به تعمیرات جزئی و نگهداری و سرویس دوره ای مورد اجاره در طول مدت قرارداد به عهده مستاجر است و مستاجر مسئول هرگونه خسارت ناشی از تعدی و تفریط در نگهداری مورد اجاره می باشد.**
- ۱۳- مستاجر باید از تاریخ فسخ یا انقضای مدت اجاره در مقابل اخذ رسید کتبی مورد اجاره را تخلیه و صحیح و سالم تحویل موجر نماید.
- ۱۴- در خصوص بیمه حوادث و بیمه مسئولیت مدنی کارکنان و کلیه کسانی که به درخواست مستاجر (طرف قرارداد) یا به لحاظ ارتباط موضوع در مکان مورد اجاره و یا محوطه حاضری شوند و نیز مسائل اورژانسی؛ انتقال به بیمارستان و استاندارد نبودن ساختمان هیچ مسئولیتی متوجه موجر نبوده و بر عهده مستاجر می باشد.

۱۵- مستأجر متعهد به جبران خسارات وارده به عین مستأجره و جبران کسر وانکسار تجهیزات و سایر متعلقات مورد اجاره می‌باشد.
۱۶- این قرارداد صرفاً جهت استفاده از آن طبق ماده یک قرارداد مذکور بدون تغییر کاربری واگذار می‌گردد. در غیر این صورت قرارداد اجاره به‌طور یک‌طرفه از سوی موجر قابل فسخ خواهد بود.

۱۷- پرداخت کلیه هزینه‌ها اعم از (آب، برق، گاز، تلفن، مالیات، بیمه و سایر عوارض ناشی از موضوع فعالیت مندرج در قرارداد و ...) کلیه کسورات قانونی از تاریخ انعقاد قرارداد تا پایان آن (در طول مدت قرارداد) بر عهده مستأجر می‌باشد.

۱۸- مستأجر موظف به رعایت تمامی مقررات حفاظتی و امنیتی در محل اجاره می‌باشد و در صورت عدم رعایت مقررات ایمنی و بروز هرگونه حادثه مسئولیت آن بر عهده مستأجر بوده و مؤجر هیچ‌گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت. (حفاظت فیزیکی از اموال و تجهیزات مستأجر بر عهده خود او خواهد بود).

۱۹- مسئولیت نگهداری کلی، تعمیر، نظافت و تمیز نگهداشتن داخل، محیط و محوطه مورد اجاره تا پایان مدت اجاره و روز تحویل بر عهده مستأجر می‌باشد.

۲۰- مستأجر به مؤجر با حق توکیل غیر، وکالت می‌دهد که در صورت عدم تخلیه به‌موقع محل مورد اجاره، هرگونه اقدام لازم را انجام دهد و هرگونه اعتراض بعدی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۲۱- تمامی مکاتبات اداری یا ابلاغ اوراق قضایی یا تماس تلفنی با مستأجر به نشانی ذکر شده در متن قرارداد و یا محل مورد اجاره، صحیح و قانونی خواهد بود و مستأجر موظف است هرگونه تغییر در آدرس اعلامی یا شماره تلفن ذکر شده را کتباً به موجر اعلام نماید.

۲۲- مستأجر اقرار می‌نماید از کلیه قوانین و مقررات مربوط به کار، بیمه تأمین اجتماعی و بیمه حوادث و حفاظت فنی و بهداشتی و همچنین قوانین مالیات مطلع بوده و متعهد است همه آن‌ها را رعایت نماید. بدیهی است هزینه‌های مربوطه و مسئولیت عدم اجرای قوانین و مقررات فوق بر عهده مستأجر است.

۲۳- نصب هرگونه تابلو، بنر و اطلاعیه در محوطه و محل مورد اجاره صرفاً با اجازه مؤجر امکان‌پذیر است.

۲۴- شرایط عمومی و شرایط اختصاصی فراخوان مزایده که به امضاء مستأجر رسیده است جزء لاینفک قرارداد می‌باشد.

۲۵- مستأجر متعهد می‌گردد که به‌هیچ‌وجه مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۲ و قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل کارکنان دولت نمی‌باشد. چنانچه مستأجر بعد از امضاء قرارداد مشمول قانون مذکور گردد یا قبل از قرارداد مشمول این قانون بوده قرارداد را از سوی موجر فسخ و مستأجر محکوم به پرداخت خسارت اعلامی از سوی موجر خواهد بود.

۲۶- مستأجر بایستی کلیه مدارک مربوط به فعالیت را از مراجع ذیربط، دارا باشد.

۲۷- کارکنانی که در این گونه فضاها به خدمت گرفته می‌شوند، هیچ‌گونه رابطه استخدامی با مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای ذیربط ندارند و مستأجر مکلف است کلیه حقوق و مزایای قانونی و استحقاقی کارکنان خود را براساس قانون کار پرداخت نماید. مقررات موضوع این ماده می‌بایست توسط مستأجر به اطلاع کارکنان رسیده و مستأجر در پایان قرارداد جهت استرداد تضمین خود موظف به ارائه مفاصا حساب از مراجع مالیاتی و تأمین اجتماعی و اشخاص ذیربط، می‌باشد.

***تبصره - مستأجر حق ندارد بنام آموزش فنی و حرفه‌ای کد کارگا بیمه تأمین اجتماعی دریافت نماید، در غیر این صورت مشمول پیگیری قانونی خواهد شد.**

۲۸- مستأجر متعهد است قبل از تنظیم قرارداد مجوزهای لازم از هر قبیل که باشد مانند: صلاحیت‌های فنی و اجرایی، پروانه فعالیت و غیره که برای اداره امور اجاره لازم است از مراجع و مقامات ذیصلاح و به تشخیص موجر یا ناظر به نام خود یا موجر دریافت نماید.

۲۹- کلیه مسئولیت‌های ناشی از عدم رعایت نکات فنی و ایمنی به عهده مستأجر است.

۳۰- مستأجر رسماً اعلام می‌کند که برای کسب قرارداد به هیچیک از متصدیان موجر تحت هیچ عنوان هدیه و پاداش و ... پرداخت ننموده و آنان را سهم نکرده است در غیر این صورت قرارداد فسخ و کلیه خسارات وارده حسب تشخیص موجر از مستأجر دریافت خواهد گردید.

۳۱- مستأجر اسقاط کافه خیارات را نسبت به خود اعلام می‌کند.

۳۲- صورت جلسه تحویل مورد اجاره و رد آن در زمان اتمام وقت مدت بایستی بین مؤجر و مستأجر تنظیم گردد.

۳۳- نسخه‌ای از فراخوان و مزایده ضمیمه قرارداد می‌باشد.

ماده ۷- فسخ قرارداد:

در صورت وجود هر یک از موارد ذیل موجد مختار خواهد بود به طور یکجانبه و مستقیم و بدون الزام به اخذ موافقت مستأجر در مراجع قضائی قرارداد را فسخ و نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام نماید و مستأجر حق هرگونه دعوا اعم از حقوقی و کیفری را در هر مرجع قانونی را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۱- احراز شمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی بر شخص مستأجر در زمان انعقاد قرارداد.

۲- عدم اجرای تعهدات مربوط به مفاد قرارداد

۳- انتقال قرارداد به هر شخص یا اشخاص ثالث اعم از حقیقی و حقوقی کلاً یا جزئی

۴- عدم پرداخت اجاره‌بها در موعد مقرر.

۵- تعدی و تفریط در استفاده از مورد اجاره که در این صورت ملزم به تعمیر و پرداخت خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۸ - نظارت:

ناظر اجرای قرارداد از طرف مؤجر رئیس مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای تعیین می‌گردد.

ماده ۹ - سایر شرایط :

۱ - سایر شرایطی که در این قرارداد پیش بینی نگردیده براساس قانون و آیین نامه ذیربط و سایر قوانین و مقررات حاکم بر موضوع می باشد .

۲ - چنانچه عوامل قهری ، مانع از انجام هر بخشی از موضوع این قرارداد شود مستأجر موظف است مورد را کتباً و با ذکر علت به اطلاع موجد برساند. موجد پس از اطلاع از موارد و عوامل قهری ، نظر خود را نسبت به ادامه یا فسخ قرارداد اعلام خواهد نمود .

ماده ۱۰ - حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر و اجرای مفاد این قرارداد، به‌غیر از موارد مندرج در ماده ۶ قرارداد (فسخ قرارداد) به طریق ذیل اقدام خواهد شد:

۱- از طریق مذاکره نمایندگان طرفین قرارداد.

۲- در صورت عدم حصول نتیجه از طریق بند ۱ این ماده ، موضوع از طریق مراجع قضایی پیگیری و رای مرجع مربوطه برای طرفین لازم الاجراست.

ماده ۱۱ ضمائ قرارداد :

اسناد پیوست این قرارداد که به امضاء طرفین رسیده جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد.

ماده ۱۲ نسخ قرارداد:

این قرارداد مشتمل بر ۱۲ ماده و ۴ تبصره در ۴ نسخه تهیه و تنظیم گردیده و هرنسخه حکم اصل را دارد و از سندیت لازم برخوردار است .

موجد (نام و نام خانوادگی)

مستأجر (نام و نام خانوادگی)

مدیرکل آموزش فنی و حرفه ای استان

ناظر قرارداد : رئیس مرکز آموزش فنی و حرفه ای

محل امضاء :

مشخصات شهود اول :

مشخصات شهود دوم :

۱ -

۱ -

۲ -

۲ -

امضاء و اثر انگشت

امضاء و اثر انگشت