

<<قرارداد اجاره>>

واکداری ساختمان و فضاهای واحدی تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور بر بنای ماده 28 قانون تنظیم

بخشی از مقررات مالی دولت مصوب 80/11/27 مجلس شورای اسلامی

کلیات :

در راستای اجرای ماده 28 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب 80/11/27 مجلس شورای اسلامی و شیوه نامه واگذاری واحدهای تحت پوشش که به سازمان بهزیستی ، به شماره 900/98/61791 مورخ 98/5/12 که "به سازمان بهزیستی کشور اجازه داده شده است واحدهای تحت پوشش خود را در فرصت هایی که از آنها استفاده نمی کند برای ارائه خدمات و یا از طریق انعقاد قرارداد و یا اجاره مراکز و فضاهای فوق با دریافت هزینه های مربوطه از متقاضیان به آنان واگذار نماید" این قرارداد فی مابین طرفین به شرح ذیل منعقد گردید.

ماده 1) طرفین قرارداد :

این قرارداد فی مابین سازمان بهزیستی استان آذربایجان غربی به نمایندگی **خانم پروین محمد پوری** به عنوان **مدیر کل** به نشانی **ارومیه - بلوار امامت - بهنق اول** کد پستی **5719973651** و شماره تماس **33379982** که از این پس موجر نامیده میشود از یک طرف **محمد همت زاده** بشماره مجوز **6366** مورخ **1401/03/04** با شناسه ملی - کد اقتصادی - به نمایندگی **موسسه خیریه غیرانتفاعی نیکوکاران ماکو** به عنوان رئیس هیئت مدیره فرزند درویش به شماره شناسنامه **13** صادره از ماکو کد ملی **2830819829** به نشانی : **ماکو بلوار رسالت سرای سالمندان نیکوکاران ماکو** شماره تماس **04434250618** که از این پس **مستاجر** نامیده می شود ، منعقد می گردد.

ماده 2) موضوع قرارداد :

عبار تست از واگذاری (اجاره) ساختمان و امکانات و تجهیزات سرای سالمندان به پلاک ثبتی **دولتی** به نشانی **بلوار رسالت سرای سالمندان نیکوکاران ماکو** با متراژ **1360 متر** شامل ساختمان یک طبقه و عرصه ای **11625 متر** به منظور استفاده صرفا جهت انجام فعالیت در زمینه نگهداری شبانه روزی سالمندان که مشخصات آن طبق صورتجلس پیوست ضمیمه این قرارداد می باشد .

ماده 3) مدت قرارداد :

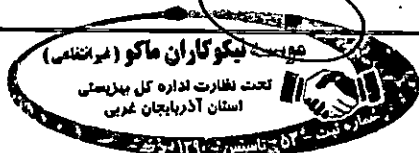
این قرارداد از تاریخ **1401/01/01** لغایت **1401/12/29** به مدت **12 ماه** میان طرفین منعقد می گردد .
تبصره 1 : تمدید قرارداد با رعایت ضوابط قانونی مطابق بند 9 و 8 ماده 8 شیوه نامه اجرایی موضوع موضوع ماده 28 قانون مزبور امکانپذیر خواهد بود.

ماده 4) مبلغ قرارداد :

میزان اجاره (مال الاجاره) ساختمان حسب نظر کارشناس رسمی به شماره **21501/د مورخ 1401/03/17** که جزء لاینفک این قرارداد می باشد ، ماهانه به مبلغ **38000000 ریال** و جمعا "برای کل مدت قرارداد اجاره **456000000 ریال** و میزان اجاره اموال منقول سازمان حسب نظریه کارشناسی رسمی بشماره - مورخ - ماهانه به مبلغ **(-) ریال** و جمعا " برای کل مدت قرارداد اجاره **(-) ریال** تعیین می گردد که مجموع کل اجاره ماهانه **38000000 ریال** و سالیانه **456000000 ریال** می باشد که طرف دوم قرارداد متعهد گردید مال الاجاره ماهانه را در آخرین روز هر ماه به حساب شماره شبای **110100004055034503581337** **آی بی پی** نام **تمرکز در آمد اختصاصی نزد بانک مرکزی** واریز نموده و قبض واریزی مربوطه را به ناظر قرارداد تسلیم نموده و در قبال آن رسید دریافت نماید .
تبصره 1 - در صورت تاخیر در پرداخت مال الاجاره تا دهم ماه بعد ، به ازای هر روز تاخیر ، مستاجر متعهد به پرداخت اجاره بهای مقرر در قرارداد بعلاوه **یک سوم اجاره روزانه** به عنوان **دیر کرد** به عنوان جریمه دیر کرد خواهد بود و در صورت عدم پرداخت ماهانه مال الاجاره ، موجب خیار فسخ از طرف موجر خواهد بود.
تبصره 2- تخلیه و تحویل ملک از مستاجر از طریق هیاتی متشکل از امین اموال ، ناظر قرارداد و نمایندگان واحد حقوقی و واحد فنی و مهندسی بهزیستی استان مربوطه با تنظیم صورت جلسه ای دقیق و کامل صورت خواهد گرفت .

به نمایندگی **خانم پروین محمد پوری**
به نمایندگی **آقای محمد همت زاده**

موجر : **سازمان بهزیستی استان آذربایجان غربی**
مستاجر : **سرای سالمندان نیکوکاران ماکو**



ماده 5) تعهدات مستاجر :

1- مستاجر به موجب این قرارداد تعهد نمود، ضمن رعایت مفاد این قرارداد و قوانین موضوعه کشوری و موازین شرعی مورد اجاره را مطابق ضوابط، مقررات و دستورالعمل های سازمان بهزیستی کشور که منضم به قرارداد است اداره و بهره برداری نماید و در استفاده از ساختمان مورد اجاره تعدی و تفریط ننماید.

تبصره 1: در صورت هر گونه تعدی و تفریط نسبت به مورد اجاره مستاجر مکلف به جبران خسارت مطابق نظریه رسمی کارشناس دادگستری خواهد بود.
2- مستاجر حق واگذاری مورد اجاره کلاً یا جزئاً به هیچ عنوانی حتی صورت مشارکت، نمایندگی یا وکالت به غیر را ندارد. همچنین تغییر کاربری و نوع فعالیت واگذار شده، مورد اجاره ممنوع است مگر با اجازه کتبی موجر و طی مراحل قانونی مربوطه.
3- مستاجر متعهد گردید در حفظ و نگهداری مورد اجاره و اموال منقول تحویلی موجود در ملک نهایت دقت و دلسوزی را به کار برده و همچنین متعهد است در پایان مدت قرارداد یا حین الفسخ، مورد اجاره را بدون هیچگونه عیب و نقصی (مطابق مقررات ماده 6 این قرارداد) به بهزیستی شهرستان ماکو تسلیم و تحویل نموده و کلیه خسارات و ضرر و زیان وارده به آن را طبق نظر کارشناس رسمی "با هزینه خود" جبران نماید.

تبصره 1: خروج اموال منقول متعلق به سازمان از ملک بدون موافقت موجر مطلقاً ممنوع می باشد.

تبصره 2: مالک متعهد است نسبت به بیمه حوادث طبیعی مورد مستاجره اقدام نماید.

4- پرداخت حقوق و مزایا، اضافه کار، پاداش و ... پرسنلی که مستاجر به کار می گیرد همچنین مسئولیت اجرای آراء صادره از سوی هیات های حل اختلاف، هیات تشخیص و کلیه مراجع قضایی و اداری و غیره در خصوص پرسنل مذکور به عهده مستاجر است و سازمان بهزیستی در این رابطه هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

5- مستاجر متعهد گردید کلیه هزینه های متعلق به مرکز از جمله هزینه های آب، برق، گاز، تلفن، پسماند و مشاغل، هزینه های مصرفی موجود در ملک، اجور تعیین شده در این قرارداد و سایر هزینه های مورد تعهد مستاجر و تعمیرات جزئی را پرداخت نموده و نسبت به تادیه آنها در مهلت مقرر اقدام نماید. ضمناً پس از اتمام قرارداد مستاجر متعهد می گردد نسبت به تسویه موارد مذکور اقدام نماید. موجر و مستاجر یا مستاجرین باشد، موجر می تواند در صورت امکان نسبت به تفکیک انشعابات مربوطه اقدام و در غیر اینصورت سهم هزینه مصرفی مستاجر یا مستاجرین به صورت درصدی مورد توافق در این قرارداد قید خواهد شد.

تبصره 3: چنانچه استفاده از آب، برق، گاز بصورت مشاع میان موجر و مستاجر یا مستاجرین باشد، موجر می تواند در صورت امکان نسبت به تفکیک انشعابات مربوطه اقدام و در غیر اینصورت سهم هزینه مصرفی مستاجر یا مستاجرین به صورت درصدی مورد توافق در این قرارداد قید خواهد شد.

6- مستاجر متعهد گردید با بازرسان اعزامی از سوی موجر معرفی می گردند کمال همکاری را معمول داشته و مدارک درخواستی را در اختیار آنان قرار دهد.

7- مستاجر ملزم به داشتن مجوزهای مربوطه از مراجع قانونی کشور می باشد و در صورتی که فعالیت در راستای وظایف بهزیستی باشد. همچنین داشتن پروانه فعالیت موضوع ماده 26 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت الزامی می باشد.

8- مستاجر متعهد گردید حق الزحمه خدمات ارائه شده در مرکز را مطابق با تعرفه های مصوب سازمان بهزیستی کشور از مراجعین اخذ نماید.

9- ارائه مفاسد حساب مالیاتی بر عهده مستاجر است.

10- هزینه های تعمیر کلی ساختمان به عهده موجر و هزینه های تعمیر جزئی به عهده مستاجر می باشد. هر گونه اقدام مستاجر جهت انجام تعمیرات کلی یا مناسب سازی در مورد اجاره منوط به اخذ موافقت کتبی بهزیستی و هماهنگی با دفتر فنی و مهندسی موجر می باشد.

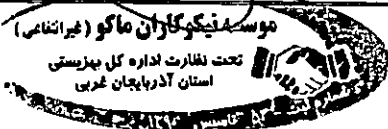
11- مستاجر قبول نمود که این قرارداد مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1356 نمی باشد و تعهد نمود استفاده از مورد اجاره هیچ نوع حق کسب و پیشه و یا هیچ گونه حقوق دیگری برای مستاجر و یاکارکنان وی ایجاد نخواهد کرد.

12- مستاجر متعهد گردید تصویری از فهرست حق بیمه کارکنان شاغل در محل مورد اجاره رابه صورت سه ماه یکبار به ناظر قرارداد ارائه نماید.

13- در مواردی که محل ترد مشترک باشد، مستاجر موظف به رعایت شرایط تردد اعلامی از سوی موجر می باشد که شرایط مزبور بدواً توسط موجر به مستاجر اعلام می گردد.

به نمایندگی خانم پروین محمد پور
به نمایندگی آقای محمد همت زاده

موجر: سازمان بهزیستی استان آذربایجان غربی
مستاجر: سرای سالمندان نیکوکاران ماکو



14- کلیه مسئولیت های حقوقی و کیفری ناشی از عملکرد مستاجر و نیز عدم رعایت مفاد این قرارداد برعهده شخص وی بوده و سازمان هیچگونه مسئولیتی در قبال آن نخواهد داشت .

15- مستاجر در صورت ارائه خدمات به جامعه هدف سازمان مکلف به رعایت ضوابط و مقررات و دستورالعمل های سازمان خواهد بود.

ماده (6) تعهدات موجر:

1- موجر به موجب صورتجلسه پیوست ، اموال منقول و غیرمنقول موجود در ملک موضوع قرارداد را صحیح و سالم از طریق هیات متشکل از امین اموال ، ناظر و نمایندگان واحد حقوقی و نماینده دفتر فنی و مهندسی بهزیستی استان تحویل مستاجر نمود. بدیهی است مستاجر متعهد گردید پس از اتمام زمان قرار داد نسبت به تخلیه و تحویل مورد اجاره و عین اموال مزبور از طریق هیات مذکور اقدام نماید و در غیر این صورت مسئول جبران خسارات وارده ، با تادیه کلیه هزینه ها مربوطه خواهد بود.

2- در صورت بروز هر نوع ادعا یا مشکل از ناحیه دستگاههای اداری و یا اشخاص حقوقی دیگر مبنی بر ایراد به مالکیت سازمان و یا تقاضای تخلیه و تحویل ساختمان مورد اجاره ، موجر مکلف است کلیه هزینه های متحمل شده از سوی مستاجر را طبق نظر کارشناسی به مستاجر پرداخت نماید و پاسخگویی در کلیه موارد مورد ادعا و مشکلات احتمالی به عهده موجر خواهد بود.

تبصره: موجر موظف است قبل از انعقاد هر گونه قرارداد اجاره ، مراتب مالکیت خود بر عین مستاجره یا منافع آن یا اجازه واگذاری قانونی را احراز کرده باشد .

ماده (7) ضمانت اجرا:

مستاجر متعهد گردید به عنوان تضمین جبران هر گونه خسارات احتمالی، تادیه اجور معوق، اجرت المثل ایام تصرف و همچنین به منظور جلوگیری از تغییر کاربری و نوع بهره برداری ، از ضمانتنامه های معتبر مقرر در ماده 4 آئین نامه تضمین معاملات دولتی مورخ 94/9/22 از قبیل ضمانت نامه بانکی یا سفته و ... معادل دو برابر مال الاجاره سالانه به میزان **91200000 ریال** ، هنگام انعقاد قرارداد به موجر تسلیم نماید.

تبصره 1- در صورت تخلف مستاجر از مفاد این قرارداد، موجر حق خواهد داشت بدون مراجعه به مراجع قانونی قرارداد را یکجانبه فسخ و تضامین اخذ شده را ضبط و مبلغ ضمانت نامه را از ضامن دریافت نماید و مستاجر حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره 2- در صورت عدم تخلیه و تحویل عین مستاجره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره یا پس از فسخ ناشی از تخلف مستاجر (موضوع تبصره 1) ، موجر حق خواهد داشت به ازای هر روز تاخیر معادل سه برابر اجرت المسمی به میزان **..... ریال** را به عنوان اجرت المثل دریافت نماید .

تبصره 3: استرداد ضمانتنامه (موضوع ماده 7) پس از انقضا یا فسخ قرارداد ، ارائه مفاصا حساب بیمه سالانه و عدم بدهی مال الاجاره و تسویه کلیه قبوض بند 5 ماده 5 این قرارداد ، امکان پذیر و میسر می باشد .

ماده (8) موارد فسخ قرارداد:

در موارد زیر قرارداد از طرف موجر قابل فسخ خواهد بود :

- 1- در صورتی که مستاجر تمام یا قسمتی از موضوع قرارداد را به هرنحوممکن به دیگری واگذار نماید.
- 2- در صورتی که مستاجر کاربری ساختمان یا نوع فعالیت واگذار شده در مورد اجاره را تغییر دهد .
- 3- در صورتی که مستاجر اجاره بهای ملک مورد اجاره را حداکثر به مدت 3 ماه پرداخت ننماید .
- 4- در صورت لغو مجوز و توقف فعالیت مستاجر (دارای پروانه از سازمان بهزیستی و سایر دستگاهها) قرارداد یکطرفه از سوی سازمان فسخ می گردد.

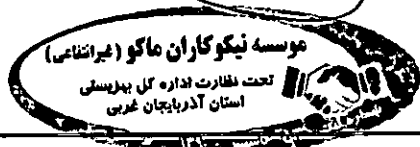
تبصره: تشخیص موجر در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر قطعی بود و با اعلام موجر از طریق ارسال اظهارنامه رسمی مستاجر علاوه بر تحویل مورد اجاره مورد اجاره مکلف به جبران خسارات وارده در این قرارداد خواهد بود .

به نمایندگی خانم پروین محمد پوری

به نمایندگی آقای محمد همت زاده

موجر: سازمان بهزیستی استان آذربایجان غربی

مستاجر: سرای سالمندان نیکوکاران ماگو



ماده 9) منع مداخله کارکنان دولت :

مستأجر رسماً متعهد می گردد که مشمول ممنوعیت مذکور در لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری مصوب 22 دیماه 1337 نمی باشد بدیهی است در صورت تخلف از مراتب فوق ، کلیه تبعات قانونی آن صرفاً متوجه مستأجر بوده و موجر طبق مقررات قانون مزبور با مستأجر رفتار می نماید و در این خصوص موجر هیچ مسئولیتی نخواهد داشت .

ماده 10) حل اختلاف :

در صورت بروز اختلاف میان طرفین اعم از اینکه مربوط به اجرای مفاد قرارداد (از قبیل تمدید یا تأخیر در تخلیه) یا مربوط به تعبیر و تفسیر مفاد قرارداد باشد ، موضوع بدواً از طریق مذاکره حل و فصل خواهد شد . و در غیر اینصورت از طریق رجوع به مراجع قضای صالح کشور حل و فصل خواهد می گردد .

ماده 11) ناظر قرارداد :

امور حقوقی اداره کل بهزیستی استان (رابط حقوقی بهزیستی شهرستان) به عنوان ناظر قرارداد (مطابق شیوه نامه) تعیین و بر رعایت مفاد قرارداد نظارت دارد .

ماده 12): مواردی که در این قرارداد و شیوه نامه اجرایی ماده 28 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت در خصوص آن تعیین تکلیف نشده است مشمول قوانین و مقررات جاری کشور خواهد بود.

ماده 13): اقامتگاه طرفین در این قرارداد ، همان است که در صدر قرارداد آمده است و تغییر در نشانی را مستأجر می بایست ظرف مدت ده روز کتبا به موجر اعلام نماید ، در غیر اینصورت کلیه مکاتبات و مراسلات انجام گرفته ابلاغ شده محسوب و تمامی مسئولیتهای قانونی ناشی از عدم اعلام آدرس دقیق برعهده مستأجر می باشد.

این قرارداد در تاریخ 13 ماده و 11 تبصره و در سه نسخه تنظیم و فیما بین طرفین امضاء و مبادله گردیده و تمامی نسخ حکم واحد است و دارای اعتبار خواهد بود .

به نمایندگی خانم پروین محمد پوری
به نمایندگی آقای محمد همت زاده
مؤسسه نیکو کاران ماکو (غیر انتظامی)
تحت نظارت اداره کل بهزیستی
استان آذربایجان غربی

شاهد دوم : محرم محمودی
مدیرعامل سرای سالمندان نیکوکاران ماکو
امضاء و اثر انگشت

موجر : سازمان بهزیستی استان آذربایجان غربی

مستأجر : سرای سالمندان نیکوکاران ماکو

تیمور کلیخانلو، میلان
ناظر قرارداد امور حقوقی اداره کل بهزیستی استان
(رابط حقوقی بهزیستی شهرستان ماکو)

شاهد اول : علی اصغر اکبری
رئیس اداره بهزیستی شهرستان ماکو
امضاء و اثر انگشت