

« قرارداد اجاره »

واگذاری ساختمان و فضاهای واحدهای تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور بر مبنای ماده ۲۸ قانون تنظیم

بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۸۰/۱۱/۲۷ مجلس شورای اسلامی

کلیات:

در راستای اجرای مفاد ماده ۲۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۸۰/۱۱/۲۷ مجلس شورای اسلامی و شیوه نامه واگذاری واحدهای تحت پوشش سازمان بهزیستی به شماره مورخ که " به سازمان بهزیستی کشور اجازه داده است واحدهای تحت پوشش خود را در فرصت هایی که از آنها استفاده نمی کند برای ارائه خدمت 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 (۱) طرفین قرارداد:**

این قرارداد فی مابین سازمان بهزیستی ..... به نمایندگی ..... به عنوان ..... به نشانی .....  
: .....  
پستی ..... و شماره تماس ..... که از این پس موجه نامیده می شود از یک طرف و آقا  
خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی ..... به نشانی :  
..... کد پستی ..... شماره تماس .....  
..... یا موسسه / شرکت ..... به شماره ثبت / مجوز ..... مورخ ..... با شناسه ملی  
..... کد اقتصادی ..... به نمایندگی ..... به عنوان ..... فرزند ..... به شماره  
شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی ..... به نشانی :  
..... و شماره تماس ..... که از این پس مستاجر نامیده می  
شود ، منعقد می گردد .

مستاجر: .....

موجر : سازمان بهزیستی.....

..... به نمایندگی

..... به نمایندگی

### ماده ۲) موضوع قرارداد :

عبارتست از واگذاری (اجاره) یک ..... به پلاک ثبتی ..... به نشانی .....  
..... با متراژ ..... متر مربع شامل ..... به منظور  
استفاده صرفاً جهت انجام فعالیت در زمینه ..... که مشخصات آن طبق صورتجلسه پیوست ضمیمه این  
قرارداد می باشد.

### ماده ۳) مدت قرارداد :

این قرارداد از تاریخ (...../...../.....) لغایت (...../...../.....) به مدت یکسال شمسی فی مابین طرفین منعقد می گردد.  
توضیح: تمدید قرارداد با رعایت ضوابط و مقررات قانونی مطابق بند ۹ و ۸ ماده ۸ شیوه نامه اجرایی موضوع ماده ۲۸ قانون  
مزبور امکانپذیر خواهد بود .

### ماده ۴) مبلغ قرارداد :

میزان اجاره (مال الاجاره) ساختمان حسب نظر کارشناس رسمی به شماره ..... مورخ ..... که جزء  
لایفک این قرارداد می باشد ، ماهانه به مبلغ (.....) ریال و جمعاً برای کل مدت قرارداد  
اجاره (.....) ریال و میزان اجاره اموال منقول سازمان حسب نظریه کارشناس رسمی به  
شماره ..... مورخ ..... ماهانه به مبلغ (.....) و جمعاً برای کل مدت قرارداد اجاره  
..... ریال تعیین می گردد که مجموع کل اجاره ماهانه (.....) ریال و سالیانه  
(.....) می باشد که طرف دوم قرارداد متعهد گردید مال الاجاره ماهانه را در آخرین روز هر ماه به  
حساب شماره ..... به نام درآمدهای اختصاصی سازمان بهزیستی ..... واریز نموده و قبض  
واریزی مربوطه را به را به ناظر قرارداد تسلیم نموده و در قبال آن رسید دریافت نماید .

مستاجر: .....

موجر : سازمان بهزیستی.....

..... به نمایندگی

..... به نمایندگی

**تبصره ۱-** در صورت تاخیر در پرداخت مال الاجاره تا دهم ماه بعد ، به ازای هر روز تأخیر ، مستاجر متعهد به پرداخت ..... ریال بعنوان جریمه دیر کرد خواهد بود و در صورت عدم پرداخت ماهانه مال الاجاره ، موجب خیار فسخ از طرف موجر خواهد بود.

**تبصره ۲-** 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.

#### **ماده (۵) تعهدات مستاجر:**

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

**تبصره:** در صورت هر گونه تعدی و تفریط نسبت به مورد اجاره مستاجر مکلف به جبران خسارت مطابق نظریه رسمی کارشناس دادگستری خواهد بود .

۲- مستاجر حق واگذاری مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هیچ عنوانی حتی به 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 موجرو طی مراحل قانونی مربوطه .

۳- 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 نقص (مطابق مقررات ماده ۶ این قرارداد) به بهزیستی ..... 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 ۱:** خروج اموال منقول متعلق به سازمان از ملک بدون موافقت موجر مطلقاً ممنوع می باشد .

مستاجر:.....

موجر : سازمان بهزیستی.....

به نمایندگی.....

به نمایندگی.....



**تبصره ۲:** مستأجر متعهد است نسبت به بیمه حوادث طبیعی از جمله (زلزله، سیل و ....) و همچنین بیمه آتش سوزی مورد مستأجره اقدام نماید.

۴- پرداخت حقوق و مزایا، اضافه کار، پاداش، بیمه و .... پرسنلی که مستأجر به کار می گیرد همچنین مسوولیت اجرای آراء صادره از سوی هیأت های حل اختلاف، هیأت تشخیص و کلیه مراجع قضایی و اداری و ..... در خصوص پرسنل مذکور به عهده مستأجر است و سازمان بهزیستی در این رابطه هیچگونه مسوولیتی ندارد.

۵- مستأجر متعهد گردید کلیه هزینه های متعلق به مرکز از جمله هزینه های آب، برق، گاز، تلفن، پسماند و مشاغل، هزینه های م صرفی موجود در ملک، اجور تعیین شده در این قرارداد و سایر هزینه های مورد تعهد مستأجر و تعمیرات جزئی را پرداخت نموده و نسبت به تأدیه آنها در مهلت مقرر اقدام نماید. ضمناً پس از اتمام قرارداد مستأجر متعهد می گردد نسبت به تسویه موارد مذکور اقدام نماید.

**تبصره:** چنانچه استفاده از آب، برق، گاز به صورت مشاع میان موجر و مستأجر یا مستأجرین باشد، موجر می تواند در صورت امکان نسبت به تفکیک انشعابات مربوطه اقدام و در غیر این صورت سهم هزینه م صرفی مستأجر یا مستأجرین به صورت درصدی مورد توافق در این قرارداد قید خواهد شد.

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

۷- مستأجر 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 ۲۶ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت الزامی می باشد.

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

۹- مالیاتهای تکلیفی قرارداد منعقد به عهده مستأجر می باشد.

۱۰- هزینه های تعمیر کلی ساختمان به عهده موجر و هزینه های تعمیر جزئی به عهده مستأجر می باشد. هر گونه اقدام مستأجر 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.

موجر : سازمان بهزیستی.....

مستاجر:.....

به نمایندگی .....

به نمایندگی .....

۱۱- مستاجر قبول نمود که این قرارداد م شمول مقررات قانون روابط موجر و مستاجر م صوب ۱۳۵۶ نمی باشد و تعهد نمود استفاده از مورد اجاره هیچ نوع حق کسب و پیشه و یا هیچ گونه حقوق دیگری برای مستاجر و یا کارکنان وی ایجاد نخواهد کرد.

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

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

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

۱۵ - م مستاجر در صورت ارائه خدمات به جامعه هدف سازمان مکلف به رعایت ضوابط ومقررات و دستورالعملهای سازمان خواهد بود .

#### ماده ۶) تعهدات موجر:

۱- موجر به موجب صورتجلسه پیوست ، اموال منقول و غیرمنقول موجود در ملک موضوع قرارداد را صحیح و سالم از طریق هیاتی 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 قرارداد نسبت به تخلیه و تحویل مورد اجاره و عین اموال مزبور از طریق هیات مذکور اقدام نماید و در غیر این صورت م مسئول جبران خسارات وارده، با تادیه کلیه هزینه ها مربوطه خواهد بود.

۲- 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 م مستاجر پرداخت نماید و پاسخگویی در کلیه موارد مورد ادعا و مشکلات احتمالی به عهده موجر خواهد بود.

موجر : سازمان بهزیستی.....

مستاجر:.....

**تبصره ۵:** موجر موظف است قبل از انعقاد هر گونه قرارداد اجاره، مراتب مالکیت خود بر عین مستاجر یا منافع آن یا اجازه واگذاری قانونی را احراز کرده باشد.

**ماده (۷) ضمانت اجرا:**

مستاجر متعهد گردید به عنوان تضمین جبران خسارات احتمالی، تادیه اجور معوقه، اجرت المثل ایام تصرف و همچنین به منظور جلوگیری از تغییر کاربری و نوع بهره برداری، از ضمانتنامه های معتبر مقرر در ماده ۴ آیین نامه تضمین معاملات دولتی مورخ ۹۴/۹/۲۲ از قبیل ضمانت نامه بانکی یا سفته و ..... معادل دو برابر مال الاجاره سالانه به میزان .....

**تبصره ۱۰-** 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 ۲-** در صورت عدم تخلیه و یا عدم تحویل عین مستاجر به موجر پس از انقضای مدت اجاره یا پس از فسخ ناشی از تخلف مستاجر (موضوع تبصره ۱)، موجر حق خواهد داشت به ازای هر روز تاخیر معادل سه برابر اجرت المسمی به میزان .....

**تبصره ۳-** استرداد ضمانتنامه (موضوع ماده ۷) پس از انقضا یا فسخ قرارداد، ارائه مفاسد حساب بیمه سالانه و عدم بدهی مال الاجاره و تسویه کلیه قبوض بند ۵ ماده ۵ این قرارداد، امکان پذیر و میسر می باشد.

**ماده (۸) موارد فسخ قرارداد:**

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

۱- در صورتی که مستاجر تمام یا قسمتی از موضوع قرارداد را به هر نحو ممکن به دیگری واگذار نماید.

۲- در صورتی که مستاجر کاربری ساختمان یا نوع فعالیت واگذار شده در مورد اجاره را تغییر دهد.



موجر : سازمان بهزیستی.....

مستاجر:.....

به نمایندگی .....

به نمایندگی.....

۳- در صورتی که مستاجر اجاره بهای ملک مورد اجاره را حداکثر به مدت ۳ ماه پرداخت ننماید.

۴- در صورت لغو مجوز و توقف فعالیت مستاجر (دارای پروانه از سازمان بهزیستی و سایر دستگاه ها) قرارداد یکطرفه از سوی سازمان فسخ می گردد .

**تبصره :** تشخیص موجر در صورت وقوع هریک از موارد فوق الذکر قطعی بوده و با اعلام موجراز طریق ارسال اظهار نامه رسمی مستاجر علاوه بر تحویل مورد اجاره ملکف به جبران خسارات وارده در این قرارداد خواهد بود.

#### **ماده ۹) منع مداخله کارکنان دولت:**

مستاجر رسماً متعهد می گردد که م شمول ممنوعیت مذکور در لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری مصوب ۲۲ دیماه ۱۳۳۷ نمی باشد . بدیهی است در صورت تخلف از مراتب فوق ، کلیه تبعات قانونی آن صرفاً متوجه م ستاجر بوده و موجر طبق مقررات قانون مزبور با م ستاجر رفتار می نماید و در این خصوص موجر هیچ مسئولیتی نخواهد داشت .

#### **ماده ۱۰) حل اختلاف :**

در صورت بروز اختلاف میان طرفین اعم از اینکه مربوط به اجرای مفاد قرارداد (از قبیل تمدید یا تاخیر در تخلیه) یا مربوط به تعبیر و تفسیر مفاد قرارداد باشد، موضوع بدو از طریق مذاکره حل و فصل خواهد شد و در غیر این صورت از طریق رجوع به مراجع قضایی دارای صلاحیت حل و فصل می گردد.

#### **ماده ۱۱) ناظر قرارداد:**

..... به عنوان ناظر قرارداد (مطابق شیوه نامه ) تعیین و بر رعایت مفاد قرارداد نظارت دارد.

**ماده ۱۲)** مواردی که در این قرارداد و شیوه نامه اجرایی ماده ۲۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت در خصوص آن تعیین تکلیف نشده است مشمول قوانین و مقررات جاری کشور خواهد بود .