

انعقاد قرارداد اجاره ساختمان و فضاهای 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 انعقاد قرارداد اجاره واحدهای تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور به شماره ۱۳۰۳/۷۸۵۹۶ مورخ ۹۰۰/۱۳/۲۴ که "به سازمان بهزیستی کشور اجازه داده است واحدهای تحت پوشش را در فرصت هایی که از آنها استفاده نمی کند، 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 استان اردبیل به نمایندگی خانم طاهره رزاق پور به عنوان مدیر کل به نشانی: کارشناسان - میدان ولیعصر - جنب کلینیک امام علی - کد پستی: ۵۶۱۵۸-۱۱۱۱۱ و شماره تماس: ۳۳۷۵۰۶۰۲ که از این پس موجر نامیده می شود از یک طرف و مرکز نگهداری سالمندان امید مادر به شماره ثبت مجوز ۱۵۵۵ با شناسه ملی ۱۴۰۱۳۰۵۷۰۰۶ کد اقتصادی ۱۴۰۱۳۰۵۷۰۰۶ به نمایندگی خانم مهتاب چمن آرایبی فرزند منصور به شماره ملی ۱۶۳۹۰۳۶۲۷۵ به نشانی: روستای شام اسبی جنب مدرسه راهنمایی فجر کد پستی: ۵۶۱۴۷۶۷۵۳۱ شماره تماس: ۹۱۳۷۵۳۹۳۲۲ که از این پس مستاجر نامیده می شود، منعقد می گردد.

ماده (۲) موضوع قرارداد:

مبارکت از اجاره یک ساختمان دو طبقه متعلق به بهزیستی به پلاک ثبتی ۲۰۳۴۳ فرعی از ۷۳ اصلی با مساحت عرصه ۶۴۷ متر مربع و اعیانی ۵۵۰ متر مربع شامل دو طبقه کامل و یک بهار خواب به نشانی: روستای شام اسبی جنب مدرسه راهنمایی فجر به منظور استفاده صرفاً جهت انجام فعالیت در زمینه نگهداری سالمندان مونت می باشد.

ماده (۳) مدت قرارداد:

این قرارداد از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به مدت یکسال شمسی فی مابین طرفین منعقد می گردد. تبصره: تمدید قرارداد با رعایت ضوابط و مقررات قانونی مطابق بند ۸ و ۹ ماده ۸ شیوه نامه اجرایی موضوع ماده ۲۸ قانون مزبور امکان پذیر خواهد بود.

ماده (۴) مبلغ قرارداد:

میزان اجاره (مال الاجاره) ساختمان و اموال منقول متعلق به بهزیستی حسب نظر کارشناس رسمی به شماره ۱۲-۱۴۰۵-۱۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ که جزو لاینفک این قرارداد می باشد، ماهانه به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و جمعاً برای کل مدت قرارداد اجاره ۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد که طرف دوم قرارداد متعهد گردید مال الاجاره ماهانه را در آخرین روز هر ماه به حساب شماره: ۴۲۰۱۰۰۰۰۳۰۷۵۰۳۴۵۰۳۸۸۰۸۶۷ به نام درآمدهای اختصاصی سازمان بهزیستی واریز نموده و قبض واریزی مربوطه را به ناظر قرارداد تسلیم نموده و در قبال آن رسید دریافت نماید. (مستاجر موظف است در زمان امضای قرارداد به میزان اجاره بهای ماهانه ۱۲ فقره چک تحویل امور مالی نماید)

تبصره ۱: در صورت تاخیر در پرداخت مال الاجاره تا دهم ماه بعد، به ازای هر روز تاخیر، مستاجر متعهد به پرداخت ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال بعنوان جریمه دیرکرد 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.

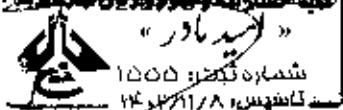
ماده (۵) تعهدات مستاجر:

۱- مستاجر به موجب این قرارداد تعهد نمود، ضمن رعایت مفاد این قرارداد و قوانین موضوعه 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 تعهدی و تفریط ننماید.

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

۲- مستاجر حق واگذاری مورد اجاره را کلاً یا جزاً به هیچ عنوان 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 موجر و طی مراحل قانونی مربوطه.

۳- مستاجر متعهد می گردد در حفظ و نگهداری مورد اجاره، نهایت دقت و دلسوزی را بکار برده و در پایان مدت قرارداد یا حین فسخ، مورد اجاره را بدون هیچگونه عیب و نقص مطابق مقررات ماده ۶ این قرارداد به بهزیستی تسلیم و تحویل نموده و کلیه خسارت ها و هزینه های وارده بر آن را طبق نظر کارشناس رسمی با هزینه خود جبران نماید.



تبصره ۵: مستاجر متعهد است نسبت به بیمه حوادث طبیعی (زلزله سیل و) و همچنین بیمه آتش سوزی مورد مستاجره اقدام نماید.

۴- پرداخت حقوق و مزایا، اضافه کار، پاداش، بیمه و غیره پرسنی 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 هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۵- 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.

تبصره ۶: چنانچه استفاده از آب، برق، گاز به صورت مشاع میان موجرو مستاجر یا مستاجرین باشد، موجر می تواند در صورت امکان نسبت به تفکیک اشتراکات مربوطه اقدام و در غیر اینصورت سهم هزینه مصرفی مستاجر یا مستاجرین بصورت درصدی مورد توافق در این قرارداد قید خواهد شد.

۶- مستاجر 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- 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 ۲۶ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت الزامی می باشد.

۸- مستاجر 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 مستاجر می باشد.

۱۰- هزینه های تعمیر کلی ساختمان به عهده موجر و هزینه های تعمیر جزئی به عهده مستاجر می باشد. هرگونه 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.

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

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

۱۳- در مواردی که محل تردد مشتری باشد، مستاجر موظف به رعایت شرایط تردد اعلامی از سوی موجر می باشد که شرایط مزبور بدو^{۱۱} توسط موجر به مستاجر اعلام می گردد.

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

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

ماده ۶) تعهدات موجر:

۱- موجر به موجب صورتجلسه پیوست، اموال منقول و غیر منقول 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 و 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 اینصورت مسئول جبران خسارت وارده، با تادیه کلیه هزینه ها مربوطه خواهد بود.

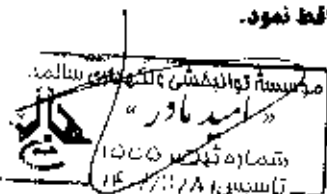
۲- در صورت بروز هر نوع ادعا یا مشکل از ناحیه دستگاههای اداری و یا اشخاص حقوقی دیگر مبني بر ایراد به مالکیت سازمان و یا نقضای تخلیه و تحویل ساختمان مورد اجاره، موجر مکلف است کلیه هزینه های متحمل شده از سوی مستاجر را طبق نظر کارشناسی به مستاجر پرداخت نماید و پاسخگویی در کلیه موارد مورد ادعای و مشکلات احتمالی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

تبصره ۱: موجر موظف است قبل از انعقاد هرگونه قرارداد اجاره، مراتب مالکیت خود بر عین مستاجره یا منافع آن یا اجازه واگذاری قانونی را اجرا 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 ضمانت نامه های معتبر مقرر در ماده ۴ آیین نامه تضمین معاملات دولتی مورخ ۱۳۹۴/۹/۲۲ از قبیل ضمانتنامه بانکی یا سفته و ... معادل دو برابر مال الاجاره سالانه به میزان ۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال، هنگام انعقاد قرارداد به موجر تسلیم نماید.

تبصره ۱) در صورت تخلف مستاجر از مفاد قرارداد، موجر حق خواهد داشت بدون مراجعه به مراجع قانونی، قرارداد را یک جانبه فسخ و تضامین اخذ شده را ضبط و مبلغ ضمانت نامه را از ضامن دریافت نماید و مستاجر حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.



تبصره ۲) در صورت عدم تخلیه و یا عدم تحویل مین مستاجر به موجر پس از انقضاء 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 را به میزان
تبصره ۳- استرداد ضمانتنامه (موضوع ماده ۷) پس از انقضاء یا فسخ قرارداد، ارائه مفاد 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.
 - 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 دستگاهها)، قرارداد یکطرفه از سوی سازمان فسخ می گردد.
- تبصره : تشخیص موجر در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، قطعی بوده و با اعلام موجر از طریق ارسال اظهار نامه رسمی، مستاجر ملایم بر تحویل مورد اجاره، مکلف به جبران خسارات وارده در این قرارداد خواهد بود.

ماده ۹) منع مداخله کارکنان دولت :

مستاجر رسماً متعهد می گردد که مشمول ممنوعیت مذکور در لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان دولتی و کشوری مصوب ۲۲ دیماه ۱۳۳۷ نمی باشد. بدیهی است در صورت تخلف از موارد فوق، کلیه تبعات قانونی آن صرفاً متوجه مستاجر بوده و موجر طبق مقررات با مستاجر 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 تعدید 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 اینصورت از طریق رجوع به مراجع قضایی دارای صلاحیت حل و فصل می گردد.

ماده ۱۱) ناظر قرارداد :

معاونت پشتیبانی و منابع انسانی 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.

ماده ۱۳) اقامتگاه طرفین در این قرارداد همان است که در صدر قرارداد آمده و تغییر در نشانی را مستاجر می بایست ظرف مدت ده روز کتبی 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 بر مذهب مستاجر می باشد.

این قرار داد در ۱۳ ماده ۱۱ تبصره و دو نسخه تنظیم و فی مابین طرفین امضاء مبادله گردیده و تمامی نسخ حکم واحد است و دارای اعتبار خواهد بود

مستاجر: **موسسه توانبخشی و نگهداری سالمندان**
موسسه توانبخشی و نگهداری سالمندان امید مادر
تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۱/۸
تاسیس: ۱۳۹۲/۱۱/۸

ناظر قرارداد :

شاهد دوم :

موجر: **سازمان بهزیستی**
به نمایندگی **طاهره وزاق پور**

شاهد اول :
سید علی حسینی
امیر حسینی