

۹۲۴/۰۳/۱۶۵۳۸  
۱۴۰۳/۱۱/۱۱

## «قرارداد اجاره»

واگذاری ساختمان و فضاهای واحدهای تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور بر مبنای ماده 28 قانون تنظیم

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

کلیات:

در راستای اجرای مفاد ماده 28 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب 80/11/27 مجلس شورای اسلامی و شیوه نامه واگذاری واحدهای تحت پوشش سازمان بهزیستی به شماره 700/96/14850 مورخ 1396/02/10 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 1) طرفین قرارداد:

این قرارداد فی مابین سازمان بهزیستی استان سمنان به نمایندگی دکتر محمود منطقی به عنوان مدیر کل بهزیستی استان سمنان به نشانی: سمنان بلوار معلم جنب پمپ بنزین جلالی اداره کل بهزیستی استان سمنان کد پستی 35197441313 و شماره تماس 02333461111 که از این پس موجر نامیده می شود از یک طرف و با موسسه / شرکت خیریه قمر بنی هاشم 133 شماره ثبت / مجوز 133 با شناسه ملی 14004265086 کد اقتصادی 411373388339 به نمایندگی آقای محمد حسن رستمیان به عنوان رئیس هیات مدیره فرزند گلمحمد به شماره شناسنامه 2364 صادره از دامغان کد ملی 4579093127 به نشانی: دامغان دفتر امام جمعه جنب فرمانداری و شماره تماس 02335260839 که از این پس مستاجر نامیده می شود، منعقد می گردد.



## ماده (2) موضوع قرارداد:

عبارتست از واگذاری (اجاره) یک دستگاه ساختمان مرکز سالمندان قمر بنی هاشم به پلاک ثبتی 2536/2 به نشانی دامغان میدان شهداء با متراژ 540 متر مربع شامل یک دستگاه ساختمان مرکز سالمندان با انشعابات آب برق و گاز به منظور استفاده صرفاً جهت انجام فعالیت در زمینه مرکز سالمندان که مشخصات آن طبق صورتجلسه پیوست ضمیمه این قرارداد می باشد.

## ماده (3) مدت قرارداد:

این قرارداد از تاریخ ( 1.../...1 / 1403 ) لغایت ( 29.../...12 / 1403 ) به مدت یکسال شمسی فی مابین طرفین منعقد می گردد.

**تبصره:** تمدید قرارداد با رعایت ضوابط و مقررات قانونی مطابق بند 9 و 8 ماده 8 شیوه نامه اجرایی موضوع ماده 28 قانون مزبور امکانپذیر خواهد بود ،

## ماده (4) مبلغ قرارداد:

میزان اجاره (مال الاجاره) ساختمان حسب نظر کارشناس رسمی به شماره 403/174708 مورخ 1403/10/16 که جزء لاینفک این قرارداد می باشد ، ماهانه به مبلغ ( 100/000/000 ) ریال و جمعا 1/200/000/000 ریال برای کل مدت قرارداد که طرف دوم قرارداد متعهد گردید مال الاجاره ماهانه را در آخرین روز هر ماه به حساب شماره 340100004071034503820974 به نام درآمدهای اختصاصی سازمان بهزیستی استان سمنان واریز نموده و قبض واریزی مربوطه را به به ناظر قرارداد تسلیم نموده و در قبال آن رسید دریافت نماید .

موسسه خیریه قمر بنی هاشم (س)  
مستاجر: موسسه قمر بنی هاشم  
شماره ثبت: ۱۱۳  
به نمایندگی: محمد حسن رستمیان

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان  
به نمایندگی: دکتر محمود منطقی

**تبصره 1 -** در صورت تاخیر در پرداخت مال الاجاره تا دهم ماه بعد ، به ازای هر روز تأخیر ، مستاجر متعهد به پرداخت 3/333/333 ریال بعنوان 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.

#### **ماده (5) تعهدات مستاجر :**

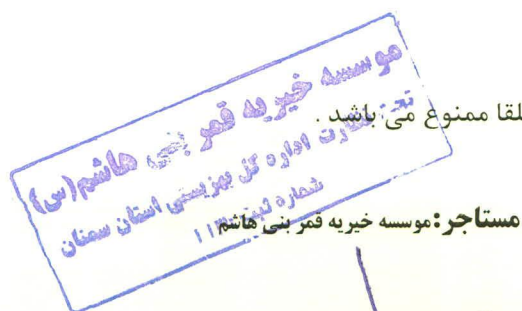
1-مستاجر به موجب این قرارداد تعهد نمود ، ضمن رعایت مفاد این قرارداد و قوانین موضوعه کشوری و موازین شرعی ، مورد اجاره را مطابق ضوابط ، مقررات و دستورالعمل های سازمان بهزیستی کشور که منضم به قرارداد است اداره و بهره برداری نماید و در استفاده از ساختمان مورد اجاره تعدی و تفریط ننماید .

**تبصره :** 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 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 .

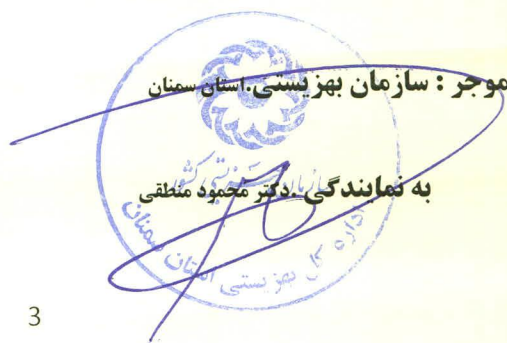
3-مستاجر متعهد گردید در حفظ و نگهداری مورد اجاره و اموال منقول تحویلی موجود در ملک نهایت دقت و دلسوزی را به کار برده و همچنین متعهد است در پایان مدت قرارداد یا حین الفسخ ، مورد اجاره را بدون هیچگونه عیب و نقص (مطابق مقررات ماده 6 این قرارداد ) به بهزیستی شهرستان دامغان تسلیم و تحویل نموده و کلیه خسارات و ضرر و زیان وارده به آن را طبق نظر کارشناس رسمی "با هزینه خود " جبران نماید.

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



به نمایندگی محمد حین رستمیان

*(Handwritten signature)*



4- پرداخت حقوق و مزایا ، اضافه کار ، پاداش و .... پرسنلی که مستاجر 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 مستاجر است و سازمان بهزیستی در این رابطه هیچگونه مسوولیتی 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 تأدیه آنها در مهلت مقرر اقدام نماید. ضمناً پس از اتمام قرارداد مستاجر متعهد می گردد نسبت به تسویه موارد مذکور اقدام نماید .

**تبصره :** چنانچه استفاده از آب ، برق ، گاز به صورت 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 که 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 - مالیاتهای تکلیفی قرارداد منعقد به عهده مستاجر می باشد.

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.

موسسه خیریه قمر بنی هاشم (س)  
تحت نظارت ادارات کل بهزیستی استان سمنان  
مستاجر: موسسه قمر بنی هاشم  
شماره ثبت: ۱۱۳۰  
به نمایندگی: محمد حسن رستمیان

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان  
به نمایندگی: دکتر محمود منطقی

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

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

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

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

15 - مستأجر در صورت ارائه خدمات به جامعه هدف سازمان مکلف به رعایت ضوابط ومقررات و دستورالعملهای 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 هیاتی متشکل از امین اموال، ناظر و نمایندگان واحد حقوقی و نماینده دفتر فنی و مهندسی بهزیستی استان تحویل مستأجر نمود. بدیهی است مستأجر 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 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 مستأجر را طبق نظر کارشناسی به مستأجر پرداخت نماید و پاسخگویی در کلیه موارد مورد ادعا ومشکلات احتمالی به عهده موجر خواهد بود.

مستأجر: موسسه قمر بنی هاشم  
تذ: نظارت اداره کل بهزیستی استان سمنان  
شماره ثبت: ۱۱۳۰  
به نمایندگی: محمد حسن رستمیان

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان  
به نمایندگی: دکتر محمود منطقی

**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 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 4 آئین نامه تضمین معاملات دولتی مورخ 94/9/22 از قبیل ضمانت نامه بانکی یا سفته و ..... معادل دو برابر مال الا جاره سالانه به میزان 2/400/000/000 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 یا عدم 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 10/000/000 ریال را به عنوان اجرت المثل دریافت نماید.

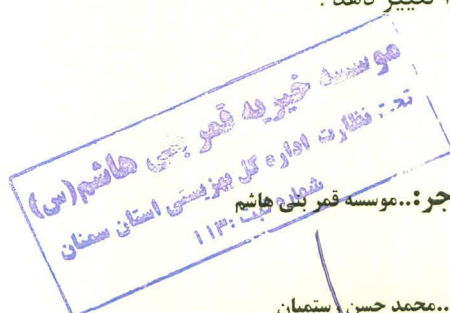
**تبصره 3-** استرداد ضمانتنامه (موضوع ماده 7) پس از انقضاء یا فسخ قرارداد، ارائه مفاد حساب بیمه سالانه و عدم بدهی مال الاجاره و تسویه کلیه قبوض بند 5 ماده 5 این قرارداد، امکان پذیر و میسر می باشد.

#### **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 هر نحو ممکن به دیگری واگذار نماید.

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



مستاجر: ...موسسه قمر بلی هاشم  
به نمایندگی: محمد حسن رستمیان

موجر: سازمان بهزیستی، استان سمنان

به نمایندگی: دکتر محمود منطقی

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 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 (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 مستاجر بوده و موجر طبق مقررات قانون مزبور با مستاجر 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 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 (11) ناظر قرارداد:

رییس اداره بهزیستی شهرستان دامغان 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.

مستاجر: ...موسسه قمر بنی هاشم  
تعارف: وزارت اداره کل بهزیستی استان سمنان  
شماره ثبت: ۱۱۳۰  
به نمایندگی: ...محمد حسن رستمیان

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان  
به نمایندگی: ...دکتر محمود منطقی

**ماده 13)** اقامتگاه طرفین در این قرارداد ، همان است که در صدر قرارداد آمده است و تغییر در نشانی را مستاجر 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 مسوولیت‌های قانونی ناشی از عدم اعلام آدرس دقیق بر عهده مستاجر می باشد .

این قرارداد در تاریخ 1403/11/11 در 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.

موسسه خیریه به قهر بنی هاشم (ش)  
تحت نظر و اداره کل بهزیستی استان سمنان  
مستاجر: ... موسسه قهر بنی هاشم  
شماره ثبت: ۱۱۳۰  
به نمایندگی: محمد حسن رستمیان

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان  
ازمان بهزیستی کشور  
به نمایندگی محمود منطقی  
رئیس اداره کل بهزیستی استان سمنان

ناظر قرارداد: ... نرگس عبدالله زاده رئیس بهزیستی شهرستان دامغان  
شهرستان دامغان

شاهد دوم: .....

شاهد اول: .....