

شماره 724/03/ ۱۴۳۹ هـ

« قرارداد اجاره »

تاریخ: 1403/04/01

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 96/02/10 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 آقای دکتر محمود منطقی به عنوان مدیرکل به نشانی : سمنان میدان کوثر بلوار معلم و شماره تماس 33461111 که از این پس موجر نامیده می شود از یک طرف و آقا/خانم یحیی حاجیان (مرکز سالمندان نور) فرزند رحیم به شماره شناسنامه 696 صادره از سمنان کد ملی 4569185665 به نشانی : سمنان بالاتر از میدان ارگ کوچه طالقانی 16 پلاک 2 کدپستی 3513775444 شماره تماس 33334621-09127313211 به نمایندگی مرکز سالمندان نور به عنوان موسس به شماره ثبت 2448 که از این پس مستاجر نامیده می شود ، منعقد می گردد .

ماده (2) موضوع قرارداد

عبارتست از واگذاری (اجاره) یک ملک در سمنان به پلاک ثبتی 9766/15103 به نشانی بالاتر از پل جهاد ابتدای جاده مهدیشهر روبروی شهرک روزبه کدپستی 3513117001 کدپستی مجتمع خدمات بهزیستی 12 آذر با متراژ 1615 متر مربع شامل راهرو ، ورودی و هال ، آشپزخانه ، اطاق ها ، سرویس بهداشتی ، سردخانه ، انباری و ... به منظور استفاده صرفا جهت انجام فعالیت در زمینه فعالیت در زمینه نگهداری سالمندان که مشخصات آن طبق صورت جلسه پیوست ضمیمه این قرارداد می باشد.

مستاجر: مرکز سالمندان نور

به نمایندگی یحیی حاجیان

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر محمود منطقی

ماده (3) مدت قرارداد:

این قرارداد از تاریخ 1403/04/01 لغایت 1404/03/31 به مدت 12 ماه 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 که جزء لاینفک این قرارداد می باشد، ماهانه به مبلغ 126,000,000 ریال و جمعاً مبلغ 1,512,000,000 ریال حسب نظر کارشناسی رسمی به شماره 1503 مورخ 1403/10/09 که جزء لاینفک این قرارداد بوده تعیین می گردد که طرف دوم قرارداد متعهد گردید مال الاجاره ماهانه را در آخرین روز هر ماه به حساب شماره IR340100004071034503820974 به شناسه واریز 375034571131500001400029386504 به نام درآمدهای اختصاصی سازمان بهزیستی استان سمنان نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران 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 تأخیر ، مستاجر متعهد به پرداخت یک سوم اجاره روزانه 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.

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 .

مستاجر: مرکز سالمندان نور

به نمایندگی یحیی حاجیان



موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر محمود منطقی



2- مستأجر 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- مستأجر 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 استان سمنان 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.

4- پرداخت حقوق و مزایا، اضافه کار، پاداش 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.

5- مستأجر 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 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 مستاجرین باشد، موجر می تواند در صورت امکان نسبت به تفکیک انشعابات مربوطه اقدام و در غیر اینصورت سهم هزینه مصرفی مستأجر یا مستاجرین به صورت درصدی مورد توافق در این قرارداد قید خواهد شد.

6- 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.

7- 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 26 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت الزامی می باشد.

8- مستأجر 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 مستأجر 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.

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 یا کارکنان وی ایجاد نخواهد کرد.

12- 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.

13- 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.

14- کلیه مسئولیت های حقوقی و کیفری ناشی از عملکرد مستاجر و نیز عدم رعایت مفاد این قرارداد بر عهده 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 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 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 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 خسارات احتمالی، تادیه اجور معوقه، اجرت ا لمثل 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

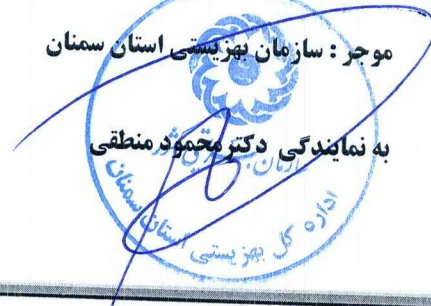
مستاجر: مرکز سالمندان نور

به نمایندگی یحیی حاجیان



موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر محمود منطقی



سفته معادل دو برابر مال الاجاره سالانه مورد اجاره که با نظر کارشناس رسمی دادگستری به میزان 3,024,000,000 ریال تعیین می گردد ، هنگام انعقاد قرارداد به موجر تسلیم نماید .

تبصره 1- در صورت تخلف مستأجر 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 مستأجر حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره 2- در صورت عدم تخلیه و یا عدم تحویل عین مستأجره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره یا پس از فسخ ناشی از تخلف مستأجر (موضوع تبصره 1)، موجر حق خواهد داشت به ازای هر روز تاخیر به میزان 1,260,000 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 مستأجر تمام یا قسمتی از موضوع قرارداد را به هر نحو ممکن به دیگری واگذار نماید.
 - 2- در صورتی که مستأجر کاربری ساختمان یا نوع فعالیت واگذار شده درمورد اجاره را تغییر دهد .
 - 3- در صورتی که مستأجر اجاره بهای ملک مورد اجاره را حداکثر به مدت 3 ماه پرداخت ننماید.
 - 4- در صورت لغو مجوز وتوقف فعالیت مستأجر (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 مستأجر 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 مستأجر بوده و موجر طبق مقررات قانون مزبور با مستأجر رفتار می نماید و در این خصوص موجر هیچ مسئولیتی نخواهد داشت .

مستأجر: مرکز سالمندان نور

به نمایندگی یحیی حاجیان



5

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر محمود منطقی



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:

ریاست اداره بهزیستی شهرستان سمنان میباشد.

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 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 مسوولیت های قانونی ناشی از عدم اعلام آدرس دقیق بر عهده مستاجر 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.

مستاجر: مرکز سالمندان نور
به نمایندگی یحیی حاجیان

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان
به نمایندگی دکتر محمود منطقی
ناظر قرارداد: ریاست بهزیستی شهرستان سمنان

شاهد دوم: سید نظام الدین زرگری

شاهد اول: حسین اعرابی