

۹۲۴,۰۳,۱۵۸۷۴  
۱۴۰۳, ۱۰, ۱۱

## «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 <sup>۷۰۰۱۹۲۱۴۸۵۰</sup> مورخ ۹۲/۲/۱۰ 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 یساز 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:

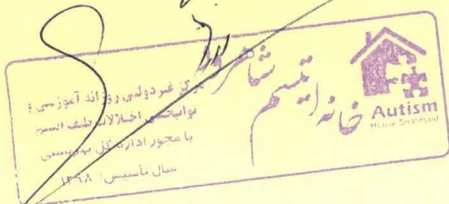
این قرارداد فی مابین اداره کل بهزیستی استان سمنان به نمایندگی آقای محمود منطقی به عنوان مدیرکل به نشانی: سمنان- بلوار معلم-جنب انبار مخابرات کد پستی ۳۵۱۹۷-۴۴۳۱۳ و شماره تماس ۰۲۳۳۳۴۶۱۱۱ که از این پس موجر نامیده می شود از یک طرف و خانه اتیسم شاهرود به شماره مجوز ۹۲۴/۲/۷۵۲۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۱ به نمایندگی مبینا سهرابی به عنوان صاحب امتیاز فرزند محمدعلی به شماره شناسنامه ۰ و صادره از شاهرود کد ملی ۴۵۸۰۰۲۴۵۹۱ به نشانی: خیابان معلم- کوچه ۱۳-پلاک ۲۱-۹۱۲۴۷۴۲۶۵۷ که از این پس مستاجر نامیده می شود، منعقد می گردد.

### ماده (۲) موضوع قرارداد:

عبارتست از واگذاری (اجاره) قسمتی از مجتمع بهزیستی شهید ارشاد به پلاک ثبتی ۳۸۰۷ به نشانی شاهرود-خیابان فردوسی-روبروی کلانتری ۱۱ با متراژ ۱۵۰ متر اعیان شامل اتاق خواب، آشپزخانه و سرویس بهداشتی به منظور استفاده صرفا جهت انجام فعالیت در زمینه آموزش و توانبخشی افراد دارای معلولیت دارای اختلال طیف اتیسم که مشخصات آن طبق صورت مجلس پیوست ضمیمه این قرارداد می باشد.

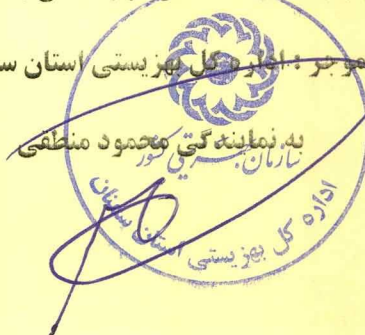
مستاجر: خانه اتیسم شاهرود

به نمایندگی مبینا سهرابی



موجر: اداره کل بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی آقای محمود منطقی



ماده ۳) مدت قرارداد :

این قرارداد از تاریخ (۱۴۰۳/۱/۱) لغایت (۱۴۰۳/۱۲/۲۹) به مدت یک سال فی مابین طرفین منعقد می گردد.

**تبصره:** 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 :

[illegible]

**تبصره ۱-** در صورت تاخیر در پرداخت مال الاجاره تا دهم ماه بعد ، به ازای هر روز تأخیر ، مستاجر متعهد به پرداخت ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال بعنوان جریمه دیر کرد خواهد بود و در صورت عدم پرداخت ماهانه مال الاجاره ، موجب خیار فسخ از طرف موجر خواهد بود.

و واحد فنی و مهندسی بهزیستی استان مربوطه با تنظیم صورت جلسه ای دقیق و کامل صورت خواهد گرفت.

ماده (۵) تعهدات مستاجر :

۱- مستأجر 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 .

[illegible]

موجر: اداره کل بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی محدود منطقی  
سازمان  
اداره کل بهزیستی  
استان سمنان

**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 شاهرود تسلیم و تحویل نموده و کلیه خسارات و ضرر و زیان وارده به آن را طبق نظر کارشناس رسمی "با هزینه خود" جبران نماید.

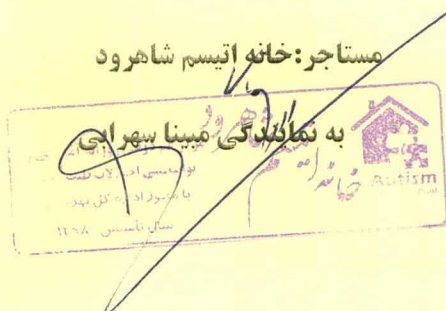
**تبصره:** خروج اموال منقول متعلق به سازمان از ملک بدون موافقت موجر مطلقاً ممنوع می باشد.

۴- پرداخت حقوق و مزایا، اضافه کار، پاداش و .... پرسنلی که مستاجر به کار می گیرد همچنین مسئولیت 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 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 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.

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- 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.

۱۱- مستأجر قبول نمود که این قرارداد مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ 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.

۱۲- 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.

۱۳- 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.

۱۴- 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.

۱۵- مستأجر 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 غیرمنقول موجود در ملک موضوع قرارداد را صحیح و سالم از طریق هیأتی 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 هیأت مذکور اقدام نماید و در غیر این صورت 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 مستاجر پرداخت نماید و پاسخگویی در کلیه موارد مورد ادعا و مشکلات احتمالی به عهده موجر خواهد بود.

تبصره ۵: 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.

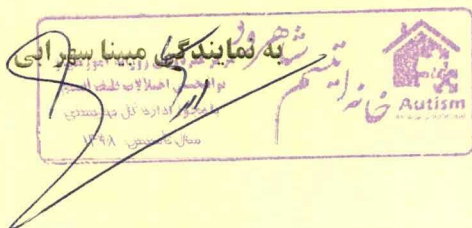
## ماده ۷) ضمانت اجرا:

مستاجر متعهد گردید به عنوان تضمین جبران خسارات احتمالی ، تادیه اجور معوقه ، اجرت ا ل مثل ایام تصرف و همچنین به منظور جلوگیری از تغییر کاربری و نوع بهره برداری ، از ضمانتنامه های معتبر مقرر در ماده ۴ آئین نامه تضمین معاملات دولتی مورخ ۹۴/۹/۲۲ از قبیل ضمانت نامه بانکی یا سفته و ..... معادل دو برابر مال الا جاره یک سال به میزان ۱/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ، هنگام انعقاد قرارداد به موجر تسلیم نماید .

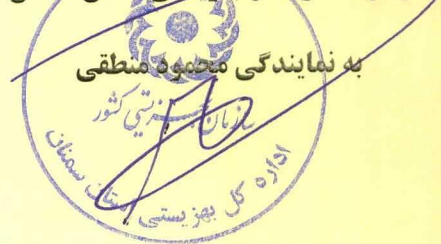
تبصره ۱- در صورت تخلف مستاجر از مفاد این قرارداد ، موجر حق خواهد داشت بدون مراجعه به مراجع قانونی قرارداد را یکجانبه فسخ و تضامین اخذ شده را ضبط و مبلغ ضمانت نامه را از ضامن دریافت نماید و مستاجر حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۲- در صورت عدم تخلیه و یا عدم تحویل عین مستاجره 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 به میزان ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال را به عنوان اجرت المثل دریافت نماید.

مستاجر: خانه اتیسم شاهرود



موجر: اداره کل بهزیستی استان سمنان



**تبصره ۳-** استرداد ضمانتنامه (موضوع ماده ۷) پس از انقضا 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 درمورد 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 دستگاه ها) قرارداد یکطرفه از سوی سازمان فسخ می گردد.

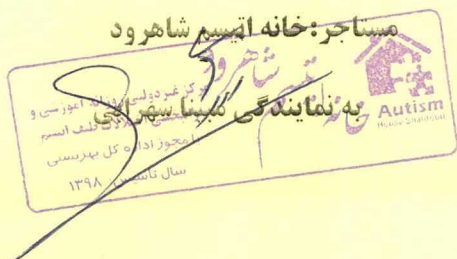
**تبصره ۵:** تشخیص موجر در صورت وقوع هریک از موارد فوق الذکر قطعی بوده و با اعلام موجر از طریق ارسال اظهار نامه رسمی مستاجر علاوه بر تحویل مورد اجاره ملک به جبران خسارات وارده در این قرارداد خواهد بود.

#### **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 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 مستاجر بوده و موجر طبق مقررات قانون مزبور 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 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.



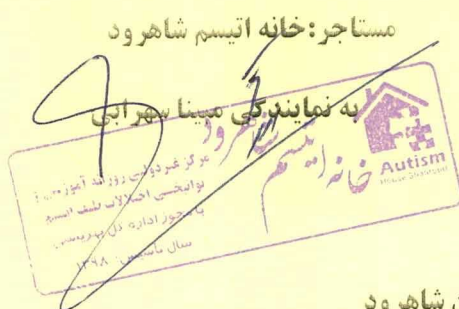
**ماده ۱۱) ناظر قرارداد:**

اداره بهزیستی شهرستان شاهرود 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 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 ۱۴۰۳/۱۰/۱۱ در ۱۳ ماده و ۱۱ 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.



ناظر قرارداد: اداره بهزیستی شهرستان شاهرود

شاهد دوم: یحیی واحدی پور

کارشناس حقوقی



شهرستان شاهرود

شهرستان شاهرود