

شماره 924/4/03/4250

«قرارداد اجاره»

تاریخ: 1403/01/05

**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 آقای/خانم سعید اعرابی جوشقانی (مرکز شبانه روزی پسرانه مقداد) فرزند حسن علی شماره شناسنامه 4 صادره از اصفهان کد ملی 5659572340 به نشانی : بلوار شریف واقفی جنب هنرستان بهرامی ساختمان شهید حاج قاسم سلیمانی کدپستی 3516743983 شماره تماس 09128960362 یا موسسه /شرکت مرکز شبانه روزی پسرانه مقداد به شماره ثبت/مجوز مورخ با شناسه ملی 585 کد اقتصادی 14006877860 به نمایندگی سعید اعرابی به عنوان موسس فرزند حسن علی به شماره شناسنامه 4 صادره از اصفهان کد ملی 5659572340 به نشانی : سمنان بلوار شریف واقفی و شماره تماس 33333664 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 5633/3 به نشانی بلوار شریف واقفی جنب هنرستان بهرامی ساختمان سردار شهید حاج قاسم سلیمانی با متراژ 1000 متر مربع شامل راهرو ، ورودی و هال ، آشپزخانه ، چهار اتاق ، سرویس بهداشتی به منظور استفاده

مستاجر: موسسه شریع کوثر ولایت

به نمایندگی سعید اعرابی

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر محمود منطقی

صرفاً جهت انجام فعالیت در زمینه فعالیت در زمینه مرکز شبانه روزی که مشخصات آن طبق صورتجلسه پیوست ضمیمه این قرارداد می باشد.

### **ماده (3) مدت قرارداد:**

این قرارداد از تاریخ 1403/01/01 لغایت 1403/04/31 به مدت 4 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 ماهانه به مبلغ 19,800,000 ریال برای دوره چهارماهه ، جمعاً به مبلغ 79,200,000 ریال حسب نظر کارشناسی رسمی به شماره 1400/04/400-29/31 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 .

**مستاجر: موسسه خیریه کوثر ولایت**

**به نمایندگی سعید اعرابی**

**موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان**

**به نمایندگی دکتر محمد منطقی**

**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 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 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، تانن، 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.

مستاجر: موسسه خیریه کوثر ولایت

به نمایندگی سعید اعرابی

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر محمود منطقی

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 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.

11- مستأجر 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- 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 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

مستاجر: موسسه خیریه کوثر ولایت

به نمایندگی سعید اعرابی

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر حسن محمدی

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 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 معادل دو برابر مال الاجاره سالانه مورد اجاره که با نظر کارشناس رسمی دادگستری به میزان 475,200,000 ریال تعیین می گردد، 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 198,000 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 در مورد اجاره را تغییر دهد.
- 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.

مستاجر: **موسسه خیریه کوثرولایت**

به نمایندگی **سعید اعرابی**

موجر: **سازمان بهزیستی استان سمنان**

به نمایندگی **مجتبی محمدی**

**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:**

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 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:**

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 مسئولیتهای 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: موسسه خیریه کوثر ولایت

به نمایندگی سعید اعرابی

موجر: سازمان بهزیستی استان سمنان

به نمایندگی دکتر محمود منطقی

ناظر قرارداد: ریاست بهزیستی شهرستان سمنان

شاهد دوم: راضیه گرم الدین

شاهد اول: سعید اعرابی