

شماره: ۱۹۴۷۲  
تاریخ: ۱۴۰۲/۴/۲۴

وزارت کشور  
استانداری خراسان جنوبی  
شهرداری بیرجند



## «قرارداد اجاره»

### ماده ۱: طرفین قرارداد

شهرداری بیرجند به شناسه ملی ۱۴۰۰۳۰۳۱۶۰ به نمایندگی آقای مهدی بهترین شهردار بیرجند، به آدرس: بیرجند، حاشیه میدان ابوذر بعنوان موجر و آقای سعید باغرانی فرزند حسین با شناسنامه صادره از بیرجند و کد ملی شماره ۰۶۵۰۶۱۷۵۲۵ ساکن بیرجند به آدرس: خیابان صمدی، صمدی ۱، پلاک ۴ طبقه زیر همکف تلفن: ۰۹۱۰۱۹۶۹۳۵۶ بعنوان مستاجر بر اساس آگهی مزایده به شماره فراخوان ۵۰۰۲۰۰۵۳۶۱۰۰۰۰۰۲ و صورتجلسه مزایده به شماره ۱۲۴۵۴ - ۱۴۰۲/۰۳/۲۸ به شرح ذیل منعقد و طرفین ملزم به اجرای آن می‌باشند.

### ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

عبارتست از اجاره منافع و عواید شش‌دانگ یک باب مغازه تجاری واقع در حاشیه میدان امام خمینی (ره)، طبقه فوقانی به مساحت حدود ۴۰ مترمربع دارای امتیازات آب، برق و گاز که جهت استفاده بعنوان کافه به رؤیت مستأجر رسیده و مورد قبول وی قرار گرفته است. به موجب این قرارداد حق هرگونه ادعا و اعتراض نزد مراجع اداری و قضائی از خود سلب و ساقط نمود.

### ماده ۳: مدت قرارداد اجاره

مدت اجاره از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ به مدت یک سال کامل شمسی می‌باشد و این قرارداد برای مدت یک سال دیگر در صورت رضایت از عملکرد مستاجر، با نرخ کارشناسی روز بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری منتخب شهرداری قابلیت تمدید خواهد داشت.

### ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

میزان اجاره بها برای سال اول براساس قیمت پیشنهادی در سامانه ستاد ماهیانه مبلغ ۳۱/۱۳۰/۰۰۰ ریال (سی و یک میلیون و صد و سی هزار ریال) که جمعاً بابت یک سال مبلغ ۳۷۳/۵۶۰/۰۰۰ ریال می‌باشد که طی ۳ فقره چک بانکی به شرح ذیل تحویل امور مالی شهرداری گردید.

صاحب حساب	شماره چک	تاریخ	بانک/شعبه	مبلغ (ریال)
سعید باغرانی	۹۶۸۸۴۶	۱۴۰۲/۰۹/۰۱	مسکن میدان امام(ره)	۱۲۴/۵۲۰/۰۰۰
سعید باغرانی	۹۶۸۸۴۷	۱۴۰۳/۰۱/۱۰	مسکن میدان امام(ره)	۱۲۴/۵۲۰/۰۰۰
سعید باغرانی	۹۶۸۸۴۸	۱۴۰۳/۰۵/۰۱	مسکن میدان امام(ره)	۱۲۴/۵۲۰/۰۰۰

دورنگار: ۳۲۲۲۶۶۲۵

تلفن: ۳ - ۳۲۲۲۲۰۰

بیرجند - میدان ابوذر - شهرداری مرکزی



**ماده ۵: شرایط و آثار قرارداد**

- ۵-۱) مستأجر نمی‌تواند از مورد اجاره برخلاف منظور قرارداد کافه استفاده نماید. مستأجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید.
- ۵-۲) مستأجر باید شخصاً از محل مورد اجاره استفاده نماید و حق انتقال آن را به غیر جزئاً و کلاً یا وکالتاً یا بصورت صلح و نمایندگی یا هر نوع عقد دیگر به هیچ عنوان ندارد، مگر با کسب موافقت کتبی مؤجر و در صورت انتقال مورد اجاره جزئاً یا کلاً این عمل بلااثر و محکوم به بطلان است و مؤجر حق فسخ اجاره به صرف یک فقره اظهارنامه را خواهد داشت و می‌تواند عین مستأجره را به دست گیرد.
- ۵-۳) طرفین با علم و اطلاع از کم و کیف قرارداد اجاره نسبت به انجام آن اقدام نمودند.
- ۵-۴) مالیات بر درآمد و مشاغل و بیمه کارکنان بر عهده مستأجر می‌باشد.
- ۵-۵) مستأجر در پایان قرارداد حق دریافت هیچگونه مبلغی تحت هر عنوان اعم از سرقفلی یا کسب و پیشه نخواهد داشت.
- ۵-۶) پرداخت هزینه‌های مصرفی اشتراکات آب، برق، گاز و تلفن بر عهده مستأجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ تسویه قبوض پرداختی را به موجر ارائه نماید.
- ۵-۷) مورد اجاره از هر جهت صحیح و سالم و با وضعیت موجود تحویل مستأجر گردید و مستأجر می‌تواند جهت استفاده بهتر از مورد اجاره با کسب اجازه از شهرداری نسبت به تجهیز آن اقدام نماید که هزینه انجام این موارد بر عهده مستأجر می‌باشد.
- ۵-۸) انجام تعمیرات جزئی مورد اجاره به منظور بهره‌برداری بهتر به عهده مستأجر بوده و حق مطالبه وجهی از این بابت از مؤجر نخواهد داشت، تعمیرات کلی و بنیادی که ناشی از مسامحه و سوءاستفاده حسب نظر کارشناس فنی شهرداری نباشد بر عهده مؤجر می‌باشد.
- ۵-۹) مستأجر مکلف به پرداخت حق کسب و پیشه (عوارض شهرداری) در پایان هر سال بوده و مکلف به اخذ مفصاحساب در پایان قرارداد و ارائه آن به مؤجر می‌باشد.
- ۵-۱۰) مستأجر مکلف است در زمان پایان قرارداد یا حین الفسخ در زمان تخلیه، مورد اجاره را به همان وصفی که تحویل گرفته به مؤجر تحویل داده و رسید دریافت نماید در صورت حدوث خسارت نسبت به عین مستأجره، مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده حسب نظر کارشناس فنی شهرداری خواهد بود. با این توضیح که نظر این مرجع برای طرفین قطعی و لازم‌الاتباع است.
- ۵-۱۱) مستأجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره یا اعلام فسخ از ناحیه موجر و یا در صورت نیاز شهرداری، عین مستأجره را بدون هیچگونه عذر و بهانه‌ای تخلیه و به مؤجر تسلیم نماید. چنانچه مستأجر مورد اجاره را رأس تاریخ خاتمه قرارداد و یا فسخ تخلیه ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به مؤجر خودداری نماید مکلف است از تاریخ انقضای مدت اجاره



وزارت کشور  
استاندارداری خراسان جنوبی  
شهرداری بیرجند

شماره: ۱۴۶۷۳  
تاریخ: ۱۴۰۲/۴/۲۳



- یا فسخ قرارداد و تا زمانیکه مورد اجاره در تصرف مستاجر باشد، اجرت‌المثل را برابر اجرت‌المسمی به اضافه ۵۰٪ و روزانه مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ ریال هم از بابت وجه التزام به موجر پرداخت نماید.
- ۵-۱۲) موجر می‌تواند در صورت استنکاف مستاجر از تخلیه و تحویل ملک، پس از ۳ اخطار کتبی راساً با هماهنگی حراست شهرداری و اداره املاک نسبت به ورود به عین مستاجر و تخلیه ملک اقدام و وسایل موجود در ملک را پس از تنظیم صورتجلسه در حضور نماینده حراست به انبار شهرداری منتقل، تا سایر اقدامات لازم قانونی جهت واگذاری مجدد ملک به شخص دیگری صورت پذیرد و مستاجر این وکالت را به شهرداری اعطا تا در این راستا اقدام و به موجب این قرارداد حق هرگونه ادعا و اعتراض را نزد مراجع اداری و قضایی از خود سلب و ساقط می‌نماید.
- ۵-۱۳) مستأجر مکلف است تصرفات خود را محدود به مورد اجاره نماید و حق تصرف بیش از موارد مذکور فوق را ندارد نهایتاً در تمام مدت حق فسخ با شهرداری خواهد بود. که طرفین قرارداد ضمن عقد خارج لازم توافق نمودند این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ خواهد بود. با این توضیح که در تمام مدت قرارداد شهرداری حق فسخ یکطرفه‌ی قرارداد را خواهد داشت.
- ۵-۱۴) کلیه اختیارات و لو اختیار غبن به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.
- ۵-۱۵) مستأجر ملزم و متعهد گردید که اقساط مال‌الاجاره را به موقع پرداخت و نسبت به تخلیه مورد اجاره در هنگام انقضای اقدام نماید و بدین منظور یک فقره ضمانتنامه بانکی به شماره ۸۲۰۰۰۱۰۰۰۳۵۸۴۶۷ به مبلغ ۳۱۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال بر عهده بانک مسکن شعبه میدان امام خمینی(ره) بیرجند معادل حدود ۱۰ ماه مبلغ اجاره بها بابت وجه التزام و عدم تخلف از هریک از مفاد مندرج در قرارداد و یک فقره چک به شماره ۹۶۸۸۴۵ به مبلغ ۳۷۳/۵۶۰/۰۰۰ ریال بانک مسکن شعبه میدان امام خمینی(ره) بیرجند بابت تخلیه به موقع مورد اجاره تسلیم مؤجر نموده که در صورت تخلف از شرایط قرارداد مؤجر نسبت به وصول آن از محل ضمانتنامه اقدام و هرگونه اعتراض را در این خصوص مستأجر از خود سلب و ساقط می‌نماید.
- ۵-۱۶) پرداخت هزینه ثبت سند عوارض شغلی و مطالبات تامین اجتماعی و مالیات‌های مربوطه به هر اسم و رسم که باشد برعهده مستأجر است و می‌بایست در هنگام تخلیه یا حین الفسخ مفصاحساب از ادارات ذیربط اخذ و تحویل شهرداری نماید.
- ۵-۱۷) مستأجر مکلف به رعایت شئون اسلامی و رعایت ضوابط و مقررات خاص شغل مذکور می‌باشد و همچنین مکلف به رعایت اصول ایمنی بوده و مؤجر هیچگونه مسئولیتی در این مورد و موارد مشابه ندارد.
- ۵-۱۸) تخلف مستأجر از هریک از مفاد و شروط این قرارداد اجاره حق فسخ و تخلیه فوری را برای مؤجر ایجاد خواهد کرد.
- ۵-۱۹) مورد اجاره به صورت امانت نزد مستأجر می‌باشد و مقررات امین درباره وی لازم‌الاجرا می‌باشد.
- ۵-۲۰) چنانچه مستاجر نسبت به ارائه هر یک از چک‌های تحویلی به شهرداری از شخص ثالث اقدام نماید، می‌بایست ضمن امضاء ظهر چک متعهد گردد که در صورت عدم ایفای تعهد یا تادیبه چک‌های مزبور موجر حق فسخ اجاره و تخلیه و خلع ید مورد اجاره را خواهد داشت.

دورنگار: ۳۲۲۲۶۶۲۵

تلفن: ۳-۳۲۲۲۲۲۰۰

بیرجند - میدان ابوذر - شهرداری مرکزی

شماره: ۱۴۴۷۳

تاریخ: ۱۴۰۲ / ۴ / ۲۴

وزارت کشور  
استانداری خراسان جنوبی  
شهرداری بیرجند



- ۵-۲۱) مستاجر می‌بایست قبل از پایان مدت قرارداد وضعیت تمديد یا تخلیه مورد اجاره را مشخص نماید. در غیر این صورت در روز پایان قرارداد موجر می‌تواند از ورود مستاجر به مورد اجاره به طریق مقتضی و ممکن ممانعت به عمل آورد.
- ۵-۲۲) مستاجر مکلف به رعایت کلیه اصول ایمنی و مقررات فنی بوده و در صورت بروز هرگونه حادثه اعم از جانی و مالی جهت مستاجر و یا نیروهای بکارگیری شده توسط وی و یا اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری هیچگونه مسئولیتی نداشته و مستاجر شخصاً مکلف به پاسخگویی می‌باشد. ضمناً در صورت بروز حادثه مستاجر مکلف به پرداخت کلیه خسارات به شهرداری می‌باشد.
- ۵-۲۳) مستاجر مکلف به ارائه کپی پروانه کسب معتبر به شهرداری می‌باشد. چنانچه مستاجر در زمان انعقاد قرارداد فاقد پروانه کسب معتبر باشد می‌بایست ظرف یک ماه از تاریخ انعقاد قرارداد نسبت به ارائه آن به شهرداری اقدام نماید. در صورت عدم ارائه پروانه در مهلت مقرر مؤجر حق فسخ قرارداد اجاره و تخلیه و خلعید مورد اجاره را خواهد داشت.
- ۵-۲۴) این قرارداد در ۴ نسخه در حضور شهود تنظیم و هریک حکم واحد دارد.

مستاجر:  
سعيد باغرائی

موجر: شهرداری بیرجند  
مهدی بهترین - شهردار بیرجند

۱۴۰۲، ۴، ۲۲

۲- امضاء شهود:

۱- امضاء شهود: