



شماره: ۱۷۱۴۶  
تاریخ: ۱۴۰۲/۴/۲۸

## قرارداد اجاره

### ماده ۱: مشخصات طرفین قرارداد

این قرارداد به استناد صورتجلسه کمیسیون مزایده شماره ۴۸۴۳۴ مورخ ۱۳/۱۲/۱۴۰۱ فی مابین شهرداری بیرجند به شناسه ملی ۱۴۰۰۳۰۳۱۶۰ به نمایندگی آقای مهدی بهترین شهردار بیرجند به نشانی: بیرجند، میدان ابوذر، شهرداری مرکزی، تلفن: ۰۵۶-۳۱۸۳۰۱۰۲ که در این قرارداد به اختصار (موجر) نامیده می شود از یک سو و آقای پوریا علی آبادی فرزند محمدرضا با کد ملی ۰۶۴۰۶۵۱۰۵۴ که منبعه به اختصار (مستأجر) نامیده می شود به آدرس: بیرجند، خیابان صدف، صدف ۲، پلاک ۳، همراه: ۰۹۳۸۹۱۸۵۳۲۷ از سوی دیگر با شرایط ذیل منعقد می گردد.

### ماده ۲: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از: واگذاری عواید و منافع یک قطعه زمین واقع در فضای سبز تقاطع ۱۳ آبان با مساحت حدود ۲۰۰ مترمربع (برابر کروکی پیوست) جهت احداث گلخانه با سازه سبک منقول و طبق نظر شهرداری (موجر).

**تبصره:** مستأجر مکلف است با هماهنگی اداره املاک شهرداری نسبت به تحویل محدوده زمین در قالب صورتجلسه کتبی اقدام نماید.

### ماده ۳: مدت قرارداد

مدت قرارداد جمعاً سه/۳ سال کامل شمسی از تاریخ ابلاغ قرارداد می باشد که سالیانه در صورت رضایت از عملکرد مستأجر قابلیت تمدید با قیمت روز کارشناس رسمی دادگستری منتخب از سوی موجر را خواهد داشت.

**تبصره:** مدت ۲ ماه به مدت قرارداد در جهت بهره برداری و راه اندازی الحاق خواهد شد.

### ماده ۴: مبلغ قرارداد

۱. اجاره بهای سال اول مبلغ ۲۳۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال می باشد و مستأجر اجاره بهای یک سال را طی دو فقره چک به شرح ذیل تحویل امور مالی شهرداری نمود. بدیهی است در سالهای بعدی (دوم و سوم) هم براساس کارشناس رسمی دادگستری به همین صورت اقدام خواهد شد. لازم به ذکر است در صورت تخلف و یا در صورت عدم پرداخت حداکثر دو ماه مبلغ اجاره، موجر مختار می باشد مبالغ مذکور را از محل ضمانتنامه حسن انجام تعهدات، برداشت نموده و نسبت به فسخ قرارداد به صرف یک فقره اظهارنامه نیز اقدام نماید.

ردیف	شماره چک	تاریخ چک	مبلغ چک - ریال	مکان	توضیحات
۱	۷۷۸۴۰۱۰۱۴۰۴۰۰۳۹۵ - ۱۵۹/۵۹۸۰۵۳	۱۴۰۲/۱۲/۲۵	۱۱۶/۵۰۰/۰۰۰	شهر شعبه بیرجند	
۲	۲۰۱۲۰۱۰۱۴۰۴۰۰۳۹۷ - ۱۵۹/۵۹۸۰۵۵	۱۴۰۳/۰۶/۳۰	۱۱۶/۵۰۰/۰۰۰	شهر شعبه بیرجند	



**تبصره ۱:** از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۱ فرصتی به مدت دو ماه جهت راه اندازی و بهره برداری کامل موضوع قرارداد برای مستأجر لحاظ می گردد. بدیهی است مبنای زمان شروع قرارداد و محاسبه پرداخت اجاره ۱۴۰۲/۰۷/۰۱ می باشد که مستأجر مکلف به پرداخت اجاره بهاء از این تاریخ خواهد بود.

**تبصره ۲:** در صورت شمول، پرداخت کلیه کسورات قانونی به عهده مستأجر می باشد.

### **ماده ۵: تعهدات طرفین**

۱. اخذ کلیه مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح، انجام و رعایت موارد ایمنی و بهداشتی لازم جهت بهره برداری از موضوع قرارداد به عهده مستأجر می باشد.
۲. مستأجر باید شخصاً از محل مورد اجاره استفاده نماید و حق انتقال به غیر را جزاً و کلاً ولو به اقارب درجه اول خود و کالتاً یا به صورت صلح یا نمایندگی یا هر نوع عقد دیگر به هیچ عنوان ندارد. مگر با کسب موافقت کتبی موجر و در صورت انتقال مورد اجاره جزاً و کلاً این عمل بلااثر و محکوم به بطلان است و موجر حق فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره را خواهد داشت.
۳. در صورت بروز هرگونه حادثه برای اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از جانی یا مالی در طول مدت قرارداد به عهده مستأجر بود و مسئول پاسخگویی و جبران آن خواهد بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.
۴. زمین موصوف فاقد امتیازات گاز و تلفن، گاز می باشد و مستأجر با علم این موضوع نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده است.
۵. زمین موصوف فاقد امتیازات آب، برق، تلفن و گاز می باشد و مستأجر با علم این موضوع نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده است. پیگیری های مرتبط با اخذ امتیازات به نام شهرداری با مستأجر خواهد بود. بدیهی است هزینه های متعلقه توسط شهرداری پرداخت خواهد شد.
۶. در صورت وصل انشعاب فوق الذکر پرداخت آب و نمان و بهاء انشعابات مصرفی و سایر هزینه های متعلقه هر یک از آنها در جهت استفاده به عهده مستأجر می باشد. که در پایان مدت قرارداد و موعد تخلیه مفصاحساب به موجر ارائه گردد.
۷. پرداخت هزینه ثبت سند، عوارض شغلی و مطالبات تأمین اجتماعی و شهرداری و مالیات های مربوطه و نیز اخذ پروانه کسب به هر اسم و رسم به عهده مستأجر است و می بایست حین الفسخ و یا در هنگام تخلیه مفصاحساب از ادارات ذیربط اخذ و تحویل شهرداری نماید. چنانچه نتوانست پروانه کسب اخذ نماید هیچگونه تعهدی بر او گذارنده نخواهد بود.
۸. مستأجر مکلف به رعایت کلیه استانداردهای لازم مرتبط با موضوع قرارداد، شئون اسلامی و رعایت ادب و احترام به شهروندان می باشد.
۹. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ نافذ می باشد. طرفین قرارداد ضمن عقد خارج لازم توافق نمودند که قرارداد حاضر به استناد قانون مالک و مستأجر سال ۱۳۷۶ تنظیم گردیده و از نظر حقوقی تابع قانون مدنی و



- قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ مصوب مجلس شورای اسلامی بوده و می‌بایست در پایان قرارداد عین مستأجره را تخلیه و تحویل موجر داده و رسید دریافت دارد.
۱۰. مستأجر موظف است پس از اتمام مدت قرارداد یا حین‌الفسخ عین مورد اجاره را همانطور که تحویل گرفته (در قالب صورتجلسه) تخلیه و تحویل موجر نماید.
۱۱. در پایان مدت یا حین‌الفسخ تا زمانی که هنوز اجاره‌نامه مجدد تنظیم نشده و مورد اجاره در تصرف مستأجر باقی است مستأجر مکلف است از تاریخ انقضای مدت اجاره یا فسخ قرارداد اجرت‌المثل را برابر اجرت‌المسمی به اضافه ۵۰٪ به موجر بپردازد.
- تبصره:** در صورت عدم پرداخت مبلغ فوق از ناحیه مستأجر، این حق برای موجر متصور است که از محل ضمانتنامه حسن انجام تعهدات برداشت نماید.
۱۲. 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. در صورت تصرف مازاد بر عین مستأجر برابر نظریه کارشناسی ماخوذه اقدام و مستأجر مکلف به پرداخت آن خواهد بود.
۱۳. تهیه و تأمین کلیه وسایل، تجهیزات، اثاثه و ملزومات مرتبط با موضوع قرارداد در جهت بهره‌برداری به عهده مستأجر خواهد بود.
۱۴. مستأجر مکلف به بیمه مسئولیت نمودن موضوع قرارداد می‌باشد و بایستی تصویر بیمه‌نامه‌ها را تحویل موجر نماید.
۱۵. پرداخت کلیه هزینه‌های لازم برای ادارات و سازمان‌ها جهت دریافت مجوزات لازم به هر نحو به عهده مستأجر می‌باشد.
۱۶. این قرارداد هیچگونه حق کسب، سرقتی برای مستأجر ایجاد نخواهد کرد.
۱۷. مستأجر مکلف است قبل از ایجاد هرگونه سازه یا مستحدثات سبک قابل جمع‌آوری (منقول)، ضمن رعایت استانداردهای لازم مربوط به مراجع ذیربط و نسبت به تأیید کتبی طرح احداثی از موجر اقدام نماید.
- تبصره:** تأیید طرح به منزله خرید و تملک آن بعد از خاتمه یا فسخ قرارداد نخواهد بود و هیچ حقی برای مستأجر ایجاد نخواهد نمود.
۱۸. اخذ تأیید استحکام بنا از کارشناس رسمی دادگستری در خصوص بنای احداث شده منقول به عهده مستأجر خواهد بود.
۱۹. مسئولیت هرگونه حادثه و وارد آمدن خسارات به اشخاص ثالث، مستأجر و نیروهای ایشان و خسارات به اموال برعهده مستأجر بوده و شهرداری هیچگونه مسئولیتی ندارد.
۲۰. در انتهای مدت قرارداد موجر مختار خواهد بود ارزش کارشناسی منصوبات و مستحدثات سازه موقت (منقول) را که توسط کارشناس رسمی دادگستری تعیین خواهد شد را پس از کسر استهلاک خریداری نماید در غیر این صورت



مستأجر مکلف به جمع‌آوری آن‌ها خواهد بود. در هر صورت نظریه موجر در جمع‌آوری و خرید، ملاک عمل و برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود که مورد موافقت و قبول مستأجر قرار گرفت.

#### ماده ۶: ممنوعیت‌های قانونی

مستأجر اقرار به عدم مشمولیت خود نسبت به قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۳ می‌نماید. در صورت اثبات خلاف آن، مستأجر متعهد به جبران کلیه خسارات وارده بوده و موجر حق استیفاء آن را از محل مطالبات مستأجر دارد.

#### ماده ۷: سایر شرایط

۱. دیگر شرایطی که در این قرارداد ذکر نگردیده از هر نظر تابع قوانین جمهوری اسلامی ایران و آیین‌نامه معاملات موجر تهران (تسری به مراکز استان‌ها) خواهد بود.

#### ماده ۸: تضامین

۱. به منظور حسن اجرای کار و عمل به تعهدات، مستأجر یک فقره ضمانت‌نامه بانکی به شماره سپام ۰۹۰۲۴۰۲۶۶۳۵۹۷۶۹۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۵ به مبلغ ۱۱۶/۵۰۰/۰۰۰ از بانک ملی شعبه معلم بیرجند در اختیار موجر قرار خواهد داد تا در صورت قصور در انجام امورات محوله در چارچوب قرارداد، وارد آمدن خسارات، عدم رعایت مفاد قرارداد، عدم تخلیه به موقع (بعد از انقضای مدت قرارداد) و یا عدم پرداخت اجور معوقه، اجرت‌المثل ایام تصرف، هزینه‌های مصرف آب، برق، تلفن یا فسخ قرارداد از محل ضمانت‌نامه مذکور نسبت به اخذ خسارات وارده و یا ضبط آن اقدام خواهد نمود.

تبصره: ضمانت‌نامه فوق‌الذکر پس از اتمام موضوع قرارداد و صورتجلسه تحویل و تحول و تأیید کارفرما و ارائه مفاصحساب از ارگان‌های ذیربط به مستأجر مسترد خواهد شد.

۲. از مستأجر یک فقره چک به شماره ۱۵۹/۵۹۸۰۵۴ - ۲۶۶۰۰۱۰۱۴۰۴۰۰۳۹۶ از بانک شهر شعبه بیرجند به نام پوریا علی‌آبادی به مبلغ کل اجاره بابت تخلیه غرفه اخذ گردید. تا در صورتی که مستأجر نسبت به تخلیه زمین حین فسخ، خاتمه یا اتمام مدت قرارداد اقدام ننماید موجر نسبت به وصول آن و جبران خسارت اقدام نماید.

#### ماده ۹: رفع اختلاف

کلیه اختلافات ناشی از اجرای موضوع این قرارداد که راه حل آن در مفاد قرارداد پیش بینی نشده است بدو امر از طریق مذاکره و در صورت عدم حصول توافق، منطبق با ماده ۳۸ آیین‌نامه معاملات موجر تهران عمل خواهد شد.

#### ماده ۱۰: موارد فورس ماژور (حوادث غیر مترقبه)

در صورت وقوع حوادث خارج از حیطه اقتدار و اختیار طرفین (فورس ماژور) که در کشور یا منطقه اجرای پیمان وقوع یابد و خارج از کنترل دو طرف باشد به طوری که مستأجر قادر به ارایه خدمات موضوع قرارداد به شهروندان



شماره: ۱۷۱۴۹

تاریخ: ۱۴۰۲/۴/۲۸

نباشد و یا مانع از استفاده شهروندان از مکان مورد قرارداد شود مستأجر مکلف است موضوع را کتباً به موجر اعلام نماید تا موجر برابر مقررات اقدام لازم معمول نماید

**ماده ۱۱: موارد فسخ قرارداد**

- ۱- ورشکستگی مستأجر.
- ۲- احراز ناتوانی در اجرای موضوع قرارداد.
- ۳- عدم رعایت هر یک از مفاد قرارداد.
- ۴- تخلف در اجرای مفاد قرارداد و عدم توجه به اخطار کتبی موجر.
- ۵- شمول مستأجر نسبت به قانون منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷.
- ۶- در صورت تأخیر در پرداخت اجاره بهاء و یا برگشت چک‌های اجاره بهاء و بهره‌برداری موضوع قرارداد.
- ۷- واگذاری موضوع قرارداد به غیر به صورت کلی و جزئی
- ۸- در صورت هرگونه استفاده غیر از موضوع قرارداد از محل عین مستأجره.
- ۹- گزارش ناظر شهرداری مبنی بر احداث سازه غیرمنقول

**تبصره:** در صورت فسخ قرارداد، موجر اختیار دارد ضمن فسخ قرارداد نسبت به ضبط ضمانتنامه حسن انجام تعهدات مستأجر رأساً بدون تشریفات اداری و قضایی به صرف یک فقره اظهارنامه و اخذ ضرر و زیان وارده اقدام نماید و مستأجر حق هیچگونه اعتراضی را نخواهد داشت و از خود سلب و ساقط می‌نماید.

**ماده ۱۲: آدرس طرفین**

نشانی مندرج در صدر قرارداد اقامتگاه قانونی طرفین محسوب گردیده و در صورت تغییر آن، هر یک از طرفین قرارداد مکلف به اعلام مراتب ظرف مدت یک هفته به طرف دیگر بوده، در غیر این صورت نشانی مذکور به عنوان اقامتگاه قانونی طرفین تلقی و کلیه مکاتبات به آدرس‌های فوق ابلاغ شده تلقی می‌گردد.

**ماده ۱۳: نسخ قرارداد**

این قرارداد در ۱۳ ماده و ۴ نسخه با شرایط و اعتبار واحد و یکسان تنظیم و مبادله گردید.

موجر:

مهدی بهترین - شهردار بیرجند

مستأجر:

پوریا علی آبادی

شاهد یک - نام و نام خانوادگی:

شاهد دو - نام و نام خانوادگی:

