وزارت کشور
استانداری خراسان جنوبی
شهرداری بیرجند

شماره : ۲۴۳۲۶
تاریخ : ۱۴۰۳ /۷/ ۲۱

ISO 9001
Registered Firm
IMQ

«قرارداد اجاره و بهره برداری زمین»

با استناد به مصوبات بند یک مستخرجه از صورتجلسه شماره ۲۳۵-۱۴۰۰/۰۲/۲۵ و بند دو مستخرجه از صورتجلسه شماره ۲۵ -۱۴۰۰/۰۹/۱۳ شورای اسلامی شهر بیرجند و معرفی نامه شماره ۱۴۰۲/۱۰۰/۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۱ شرکت تعاونی ساماندهی صنوف آلاینده در چارچوب ماده ۱۰ قانون مدنی ، این قرارداد فی‌مابین شهرداری بیرجند با شناسه ملی ۱۴۰۰۰۳۰۳۱۶۰ با نمایندگی **مهدی بهترین شهردار بیرجند** به آدرس: میدان ابوذر بعنوان موجر و آقای **مرتضی رضائی فرد** فرزند حسین به شماره ملی ۰۶۵۰۵۸۴۰۵۸ صادره از بیرجند، به آدرس: خیابان پاسداران، پاسداران ۳۶ ، پلاک ۲۸ به عنوان مستاجر با شرایط ذیل منعقد گردید و طرفین ملزم به رعایت مفاد این قرارداد می‌باشند .

(رونوشت اسناد ارائه شده از سوی مستاجر در زمان تنظیم این قرارداد (اعم از کارت ملی ، کپی پروانه کسب، معرفی نامه از اتحادیه مربوطه مبنی بر در دست اقدام بودن پروانه و شرکت تعاونی صنوف آلاینده و اتاق اصناف) جزء لاینفک این قرارداد می باشد.)

ماده ۱: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از بهره برداری از منافع و اجاره یک قطعه زمین (عرصه) با کاربری **کارگاهی** به شماره قطعه **۱۵۷۰** به مساحت **۲۲۰** مترمربع واقع (عرصه واقع در زمین شهرداری) در محدوده **راه قدیم حاجی آباد** از پلاک ثبتی **۵۵ فرعی از ۱۷۷۷ اصلی** بخش دو بیرجند برای صنف **مصالح ساختمانی** مطابق با کروکی پیوست که جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد.

مستاجر ضمن رویت زمین، اقرار به اطلاع کامل از محل وقوع زمین موضوع قرارداد نمود.

ماده۲: مدت قرارداد:

مدت قرارداد حداکثر ۲/ دو سال تمام شمسی از ۱۴۰۳/۰۷/۲۲ لغایت ۱۴۰۵/۰۷/۲۲ می‌باشد که در صورت رضایت موجر و توافق طرفین و عدم وجود موانع قانونی و بر اساس مصوبه شورای اسلامی شهر بیرجند و به نرخ کارشناسی جدید قابل تمدید می باشد.

ماده۳: مبلغ قرارداد و شرایط پرداخت

بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری به شماره ۴۱۶۱۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۹ ثبت در دبیرخانه شهرداری اجاره بهاء قطعه مذکور در سال اول مبلغ ۳۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال و در سال دوم مبلغ ۳۶/۳۰۰/۰۰۰ ریال جمعا به مبلغ ۶۹/۳۰۰/۰۰۰ ریال (شصت و نه میلیون و سیصد هزار ریال) می‌باشد که مبلغ اجاره سال اول طی فیش شماره ۷۲۳ در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۲ از طریق دستگاه کارت‌خوان شهرداری به حساب درآمدهای عمومی شهرداری بیرجند واریز و مبلغ اجاره سال دوم طی یک فقره چک به شرح ذیل تحویل امور مالی شهرداری گردید.

صاحب حساب	شماره چک	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)	بانک / شعبه
مرتضی رضائی فرد	۵۱۸۶۴۱	۱۴۰۴/۰۸/۰۷	۳۶/۳۰۰/۰۰۰	کشاورزی طالقانی

ماده ۴: تعهدات و شرایط

۱-۴- مستاجر تعهد نمود مبالغ اجاره بهاء را در موعد مقرر پرداخت نماید و چنانچه در پرداخت به هر دلیل تأخیر نماید علاوه بر پرداخت مبلغ بدهی ، جریمه تاخیر در تأدیه حسب مقررات اعلامی بانک مرکزی ایران تعیین و مستاجر مکلف به پرداخت آن خواهد بود ، و موجب فسخ یک طرفه مطابق بند ۱- ۷ خواهد گردید.

۲-۴- مستاجر تعهد نمود از تاریخ انعقاد قرارداد و تحویل زمین طی صورتجلسه حد اکثر ظرف مدت ۶ / شش ماه نسبت به اخذ پروانه ساختمانی از موجر اقدام نموده و بلافاصله عملیات اجرایی و ساختمانی را آغاز و برابر مدتی که در پروانه قید شده تمامی مراحل عملیات قید شده در پروانه را خاتمه داده و گواهی پایان کار از موجر دریافت نماید و در آستانه بهره برداری قرار دهد و یک برگ رونوشت مصدق آن را به اداره املاک شهرداری بیرجند تسلیم نماید.

تبصره ۱:پس از احداث ساختمان واجرای طرح و ارائه گواهی پایانکار حسب تقاضای کتبی و تمایل متقاضی نسبت به تمدید قرارداد اجاره یا فروش قطعی وفق ضوابط ومقررات به نرخ کارشناسی روز بدون در نظر گرفتن ارزش افزوده ناشی از سرمایه گذاری متقاضی و هزینه‌های آماده سازی و مستحدثات منصوبه از ناحیه مستاجر و اخذ گواهی مبنی بر فعال بودن فرد در رسته اولیه پروانه کسب از اتحادیه ذیربط در صورت واجد الشرایط بودن و ارائه برگ تسویه حساب از شرکت تعاونی اقدام خواهد شد.

تبصره ۲: عدم دریافت پروانه توسط مستاجر در مهلت مقرر از جهات فسخ قرارداد بوده و به صرف یک اظهارنامه بدون مراجعه به مراجع قضائی در صورت نداشتن عذر موجه از سوی مستاجرکه که مورد پذیرش مستاجر قرار گرفت و مستاجر حق هرگونه ادعا واعتراض در حال و آتی را از خود سلب و ساقط می‌نماید. تشخیص عذر موجه با کارگروه صنوف الاینده که متشکل از نماینده شورای شهر، شهرداری، فرمانداری، اتاق اصناف و شرکت تعاونی صنوف الاینده می باشد قرارداد فسخ و مورد پذیرش مستاجر قرار خواهد گرفت.

۳-۴- مستاجر متعهد گردید در احداث بنا کلیه ضوابط و مقررات شهرداری و شهرسازی و ضوابط مربوط به مقاوم سازی دربرابر زلزله، حریم‌های قانونی ، مقررات محیط زیست و سایر مقررات الزامی را که طرف اول اعلام می کند را رعایت نماید .

۴-۴- اخذ پروانه ساختمانی و پایان کار و تامین آب ، برق،گاز و تلفن به عهده مستاجر می باشد و موجر در این هیچگونه تعهدی ندارد.

۵-۴-پرداخت کلیه هزینه های مربوط به اخذ پروانه ساختمانی ، عوارض پایان کار و صدور مجوزهای مربوطه و غیره کلاً بر عهده مستاجر می‌باشد .

۶-۴- مستاجر مکلف است از مورد اجاره فقط در راستای موافقت اصولی صادره و باکاربزی تعیین شده استفاده نماید.در صورت استفاده بر خلاف طرح از جهات فسخ توسط موجر می باشد.

۷-۴-مستاجر حق واگذاری و انتقال حقوق ، تعهدات و موضوع قرارداد را به غیر به هر صورت اعم از رسمی ، غیر رسمی ، مشاعاً ، مفروزاً ، جزاً و کلاً و تحت هر عنوان اعم از مشارکت ، نمایندگی ، صلح حقوق ، وکالت و غیر را از خود سلب و ساقط نمود.

۸-۴- زمین موضوع این قرارداد صرفاً کاربری کارگاهی داشته و مستاجر حق تغییر کاربری و تغییر بهره برداری آن را ندارد.

۹-۴- زمین موضوع قرارداد به رویت مستاجر رسیده و با آگاهی کامل از کم و کیف زمین و با اطلاع کامل از شرایط این قرارداد و ضوابط و مقررات مربوط به نحوه بهره برداری زمین مبادرت به امضاء این قرارداد نموده و زمین موضوع قرارداد را تحویل گرفته است . هر گونه ادعایی از سوی مستاجر مبنی بر عدم آگاهی مسموع نبوده و این موضوع مورد قبول مستاجر قرار گرفت و حق هر گونه اعتراضی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود .

۱۰-۴- ید مستاجر ید امانی بوده و مستاجر متعهد است در چارچوب این قرارداد در حفظ و نگهداری آن اقدام نماید.

۱۱-۴- احراز وقوع تخلف از شرایط و تعهدات این قرارداد با نظر شورای اسلامی شهر و یا کارگروه صنوف الاینده می باشد.

۱۲-۴- نظارت و تائید اجرای شرایط فوق الذکر به عهده نمایندگانی مرکب از شورای اسلامی شهر، شهرداری، فرمانداری، اتاق اصناف و شرکت تعاونی صنوف آلاینده و با کارگروه صنوف آلاینده می‌باشد.

۱۳-۴-در صورتیکه در اثر سهل انگاری مستاجر ، قسمتی از زمین موضوع قرارداد مورد تصرف غیر واقع گردد ،مستاجر مسئول جبران

خسارات بوده و برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد شد.

۴-۱۴- مستأجر حق استفاده از مورد اجاره را جهت صنف مصالح ساختمانی را دارد و بایستی شخصاً از مورد اجاره استفاده کند.

۴-۱۵- پرداخت هزینه‌های مصرفی آب، برق، فاضلاب شهری بر عهده مستأجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ، نسبت به اخذ مفاصاحساب و ارائه آن به موجر اقدام نماید.

۴-۱۶-در صورت عدم تخلیه در پایان مدت قرارداد تا زمانیکه مورد اجاره در تصرف مستأجر باقی است مستأجر بایستی از تاریخ انقضای مدت اجاره تا زمان تخلیه اجرت‌المثل را برابر اجرت المسمی به اضافه ۲۰٪ به موجر بپردازد.

۴-۱۷- مالیات زمین به عهده موجر و مالیات بر درآمد و مشاغل و بیمه کارکنان بر عهده مستأجر می‌باشد.

۴-۱۸- در صورتیکه مستأجر از پرداخت اجاره بها بیش از ۳ ماه تأخیر نماید و منجر به صدور گواهی عدم پرداخت از ناحیه بانک محال علیه شود، مؤجر می تواند قرارداد را فسخ و تخلیه و خلع ید مورد اجاره را از مراجع ذیصلاح بخواهد.

۴-۱۹ مستأجر مکلف به پرداخت حق کسب و پیشه (عوارض شهرداری) در پایان هرسال بوده و مکلف به اخذ مفاصاحساب در پایان قرارداد و ارائه آن به مؤجر می باشد.

۴-۲۰ مستأجر مکلف است در پایان قرارداد یا حین الفسخ در زمان تخلیه، مورد اجاره را بدون هرگونه تخریب و یا خسارت به بنای ایجاد شده به موجر تحویل داده و رسید دریافت نماید و در صورت حدوث خسارت نسبت به عین مستاجره، مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده حسب نظر کارشناس رسمی دادگستری خواهد بود با این توضیح که نظر کارشناس رسمی دادگستری برای طرفین قطعی و لازم الاجرا بوده و هزینه بنای ایجاد شده حسب نظر کارشناس رسمی دادگستری پس از تایید شورای اسلامی شهر بیرجند به مستاجر پرداخت و سپس به فرد واجدالشرایط دیگری واگذار خواهد شد.

۴-۲۱- مستأجر مکلف است تصرفات خود را محدود به مورد اجاره نماید و حق تصرف بیش از موارد مذکور فوق را ندارد.

۴-۲۲ - 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 یکطرفه ی قرارداد را خواهد داشت.

۴-۲۳-کلیه خیارات و لو خیار غبن به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

۴-۲۴-پرداخت هزینه ثبت سند عوارض شغلی و مطالبات تامین اجتماعی و مالیات های مربوطه به هر اسم و رسم که باشد برعهده مستأجر است و می بایست در هنگام تخلیه یا حین الفسخ مفاصاحساب از ادارات ذیربط اخذ و تحویل سازمان نماید.

۴-۲۵- مستأجر مکلف به رعایت شئونات اسلامی و رعایت ضوابط و مقررات خاص شغل مذکور می باشد و مؤجر هیچگونه مسئولیتی در این مورد و موارد مشابه ندارد.

۴-۲۶- مستاجر مکلف به حفاظت از زمین تحویلی بوده و در صورت تصرف از طرف هرشخص حقیقی یا حقوقی ملکف به پیگیری و پاسخگویی به شهرداری می باشد. همچنین موظف به حفاظت از اموال متعلق به خود و رعایت مقررات ایمنی می باشد و موجر در این مورد و موارد مشابه هیچگونه مسئولیتی ندارد .

۴-۲۷- مستاجر می بایست قبل از پایان مدت قرارداد وضعیت درخواست تمدید یا تخلیه ی مورد اجاره را مشخص نماید در غیر اینصورت در روز پایان قرارداد موجر می‌تواند از ورود مستاجر به مورد اجاره به طریق مقتضی و از ادامه روند فعالیت ایشان ممانعت بعمل آورد که مورد موافقت مستاجر قرار گرفت و مستاجر حق هرگونه ادعا و اعتراض را در حال و آتی از خود سلب نمود.

۴-۲۸- مستاجر مکلف به رعایت کلیه اصول ایمنی و فنی بوده و در صورت بروز حادثه اعم از جانی و مالی جهت مستاجر یا نیروهای

بکارگیری شده توسط وی و یا اشخاص حقیقی و حقوقی شهرداری مسئولیتی نداشته و مستاجر شخصا مکلف به پاسخگویی می باشد ضمنا در صورت بروز حادثه مستاجر مکلف به پرداخت کلیه خسارات به شهرداری می باشد .

۲۹-۴- در صورتی که انشعابات آب ، برق ،گاز و تلفن به نام شهرداری اخذ گردد هزینه آن با شهرداری بوده و در صورتی که به نام مستاجر اخذ گردد پرداخت هزینه ها با مستاجر می باشد .ضمنا هزینه آبونمان کلیه انشعابات با مستاجر می باشد .

۳۰-۴- پس از اتمام مدت دو ساله مندرج در قرارداد، واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز و بدون در نظر گرفتن ارزش افزوده ناشی از سرمایه گذاری متقاضی و هزینه های آماده سازی و مستحدثات منصوبه ازناحیه مستاجر با کاربری تعیین شده، برابر ضوابط و مقررات و در صورت اخذ سند مالکیت توسط شهرداری برای زمین موصوف پس از تفکیک و طی تشریفات قانونی و اداری و پس از اخذ مجوز از سوی شورای اسلامی شهر صرفا به مستاجر امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۵ : عدم ممنوعیت درمعامله

مستاجر اقرار نمود که هیچ گونه ممنوعیت قانونی و قضایی برای انعقاد قرارداد ندارد و مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷ نمی باشد .

ماده۶: تضامین

مستأجر ملزم و متعهد گردید علاوه بر انجام تعهدات ذکر شده در قرار داد، اقساط مال الإجاره را به موقع پرداخت و نسبت به تخلیه مورد اجاره در هنگام انقضاء اقدام نماید و بدین منظور یک فقره چک به شماره ۵۱۸۶۴۲ بانک کشاورزی شعبه طالقانی بیرجند بابت تخلیه به موقع و ضمانت حسن انجام تعهدات 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 می نماید.

ماده ۷: فسخ قرارداد

۱-۷ در صورت احراز تخلف مستاجر از هر یک از شروط و تعهدات این قرارداد به شرح ذیل، موجر می تواند صرفاً با ابلاغ (قانونی) یک برگ اظهارنامه فسخ به اقامتگاه قانونی مستاجر, قرارداد را بطور یک جانبه فسخ نماید.

۱-۱-۷- عدم دریافت پروانه ساخت در مهلت مقرر

۲-۱-۷- عدم شروع به موقع فعالیت توسط مستاجر و عدم انتقال به محل واگذاری

۳-۱-۷- استفاده بر خلاف طرح

۴-۱-۷- واگذاری به غیر

۵-۱-۷- عدم پرداخت به موقع مال الاجاره حداکثر ۳ فقره چک برگشتی

۲-۷- موجر مجاز خواهد بود بلافاصله پس از فسخ قانونی، نسبت به واگذاری زمین موضوع قرارداد به هرشخص حقیقی واجد شرایط دیگر با رعایت ضوابط قانونی اقدام نماید.

۳-۷- درصورتی که قرارداد به علت تخلف یا عدم انجام تعهدات توسط طرف مستاجر منتهی به فسخ قرارداد گردد ، تمامی خسارات وارده اعم از مادی و معنوی از مستاجر و از محل تضامین دریافت می شود و مستاجر حق هرگونه اعتراض در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود .

۴-۷- مستأجر مکلف است به محض اعلام فسخ از ناحیه موجر یا اتمام مدت اجاره، عین مستأجره را بدون هیچگونه عذر و بهانه ای تخلیه و به مؤجر تسلیم نماید.که در غیر اینصورت موجر میتواند از استفاده ی مستاجر نسبت به مورد اجاره به هر طریق مقتضی و ممکن ممانعت بعمل

آورد چنانچه مستأجر مورد اجاره را رأس تاریخ انقضاء تخلیه ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به مؤجر خودداری نماید موجر علاوه بر اخذ اجرت المثل برابر نظریه کارشناس رسمی دادگستری به اضافه بیست درصد خسارت خود را از محل تضمین اخذ شده برداشت نماید.

۷-۵- در صورت فسخ قرارداد و واگذاری ملک موضوع قرارداد به غیر ، شهرداری می بایست مستحدثات را بر اساس قیمت کارشناسی رسمی دادگستری با در نظر گرفتن استهلاک به نفر بعدی واگذار و بعد از وصول قیمت مستحدثات با کسر کلیه هزینه ها و مبلغ وجه التزام ، مابقی مبلغ را به مستاجر مسترد نماید .

۷-۶- مستاجر موظف است به محض ابلاغ کارگروه و یا سایر دستگاههای متولی واحد کسبی خویش را در سطح شهر تعطیل و نسبت به انتقال و فعال نمودن کارگاه درسایت صنوف آلاینده حسب ضوابط نسبت به اخذ پروانه کسبی از اتحادیه مربوطه اقدام ،درغیر اینصورت برابر بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداریها و تصمیم کارگروه صنوف الاینده با وی رفتار خواهد شد.

۷-۷ - این قرارداد پس از اخذ مجوز شورای اسلامی شهرستان بیرجند قابل اجرا خواهد بود.

ماده۸: نشانی طرفین قرارداد

نشانی مستاجر (محل کسب) : خیابان پاسداران – پاسداران ۳۶ پلاک ۲۸ (نامبرده در ملک محل کسب مستاجر می‌باشد)

نشانی موجر : میدان ابوذر

کد پستی : ۹۷۱۷۷۷۳۶۸۸

کد نوسازی: ۱-۰-۱-۱۰-۳۴۴-۱۲-۱

تلفن تماس: ۰۹۱۵۳۶۲۳۷۶۳

نشانی‌های فوق نشانی قانونی طرفین محسوب و هرگونه ارسال به نشانی‌های مذکور قانونی محسوب می‌گردد، طرفین مکلف می‌باشند در صورت تغییر نشانی مراتب را ظرف ده روز به طرف مقابل اعلام نمایند در غیر اینصورت نشانی‌های مذکور در این قرارداد ملاک جهت ارسال اوراق خواهد بود.

ماده ۹: نسخ قرارداد

این قرارداد مشتمل بر هشت ماده و در سه نسخه با اعتبار یکسان در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۲ در محل دفتر مدیریت املاک شهرداری بیرجند منعقد و مبادله گردید.

توضیحات : هرگونه مسئولیت ناشی از سوءاستفاده های احتمالی از این قراداد کلاً بر عهده مستاجر می باشد و طرف اول در این خصوص هر گونه مسؤلیتی را از خود سلب و ساقط می نماید.

موجر: شهرداری بیرجند
پانمایندگی : مهدی بهترین

مستاجر:
مرتضی رضائی فرد

اداره املاک	اداره حقوقی	امور مالی	معاونت شهرسازی و معماری	معاونت توسعه مدیریت و منابع
خلیلدوست	اسلامی نژاد	عبدالهی	زمانیان	یونسی

۱۴۰۳/۷/۲۳