

## «قرارداد اجاره»

### ماده ۱: طرفین قرارداد

شهرداری بیرجند به شناسه ملی ۱۴۰۰۰۳۰۳۱۶۰ به نمایندگی آقای مهدی بهترین شهردار بیرجند، به آدرس: بیرجند، حاشیه میدان ابوذر بعنوان موجر و آقای سید محمود اسلامی فرزند سیدحسین با شناسنامه شماره ۲۳۱ صادره از بیرجند و کد ملی شماره ۰۶۵۱۶۷۵۷۱۵ ساکن بیرجند به آدرس: خیابان معلم ۴۶- پلاک ۸ تلفن: ۳۲۲۲۳۳۸۲ بعنوان مستاجر بر اساس مصوبه بند ۴ صورتجلسه شماره ۲۰۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۵ مورخ 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 در خیابان منتظری، حدفاصل منتظری ۳ و کوچه شهید احمدی به مساحت حدود ۳۰ مترمربع دارای امتیازات آب، برق اشتراکی که جهت استفاده بعنوان فروشگاه اسباب بازی کودکان به رویت مستاجر 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

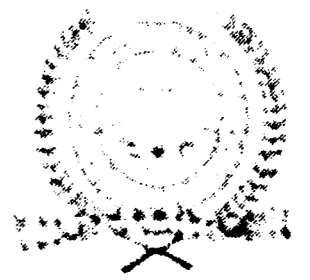
مدت اجاره از تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۵ لغایت ۱۴۰۴/۰۶/۲۵ به مدت یک سال کامل شمسی می‌باشد که در پایان مدت قرارداد مستاجر مکلف به تخلیه ملک می‌باشد.

### ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

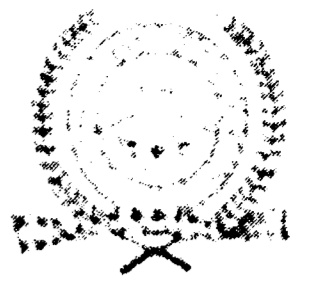
میزان اجاره بها براساس نظریه کارشناسی رسمی دادگستری به شماره ثبت ۱۸۱۴۰ - ۱۴۰۳/۰۵/۳۰ دبیرخانه شهرداری بصورت ماهیانه مبلغ ۹۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (نود میلیون هزار ریال) که جمعا بابت یک سال مبلغ ۱/۰۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد که طی فقره چک به شرح ذیل تحویل امور مالی شهرداری گردید.

صاحب حساب	شماره چک	تاریخ	بانک/شعبه	مبلغ (ریال)
سید محمود اسلامی	۸۳۶۵۵۴	۱۴۰۳/۱۰/۲۵	بانک کشاورزی	۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰
سید محمود اسلامی	۸۳۶۵۵۵	۱۴۰۴/۰۲/۲۵	بانک کشاورزی	۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰
سید محمود اسلامی	۸۳۶۵۵۶	۱۴۰۴/۰۶/۲۰	بانک کشاورزی	۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰

### ماده ۵: شرایط و آثار قرارداد



- ۵-۱) مستأجر نمی‌تواند از مورد اجاره برخلاف منظور قرارداد فروشگاه اسباب بازی 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 مفاصاحساب 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 یا فسخ قرارداد و تا زمانیکه مورد اجاره در تصرف مستأجر 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 راسا با هماهنگی حراست شهرداری و اداره املاک نسبت به ورود به عین مستاجره 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) مستاجر 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 مستاجر 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) مستاجر ملزم و متعهد گردید که اقساط مال‌الاجاره را به موقع پرداخت و نسبت به تخلیه مورد اجاره در هنگام انقضاء اقدام نماید و بدین منظور یک فقره ضمانتنامه بانکی به شماره ۰۰۰-۰۰۸۹۵۶۹۲-۰۰۰۰۰ به مبلغ ۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بر عهده بانک صادرات شعبه مرکزی بیرجند معادل حدود ۱۰ ماه مبلغ اجاره بها بابت وجه التزام و عدم تخلف از هر یک از مفاد مندرج در قرارداد تحویل موجر نمود که در صورت تخلف از شرایط قرارداد، مؤجر نسبت به وصول آن از محل ضمانتنامه اقدام و هرگونه اعتراض را در این خصوص مستاجر از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۵-۱۶) مستاجر یک فقره چک به شماره ۸۳۶۵۵۷ به مبلغ ۱/۰۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بانک کشاورزی شعبه بیرجند بابت تخلیه به موقع مورد اجاره تسلیم مؤجر نموده که تخلف از هر یک از مفاد و شروط این قرارداد حق فسخ قرارداد و تخلیه فوری را برای موجر ایجاد خواهد کرد.

۵-۱۷) پرداخت هزینه ثبت سند عوارض شغلی و مطالبات تامین اجتماعی و مالیات‌های مربوطه به هر اسم و رسم که باشد برعهده مستاجر است و می‌بایست در هنگام تخلیه یا حین الفسخ مفاسحساب از ادارات ذیربط اخذ و تحویل شهرداری نماید.

۵-۱۸) مستاجر 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.

۵-۱۹) تخلف مستاجر از هر یک از مفاد و شروط این قرارداد اجاره حق فسخ و تخلیه فوری را برای مؤجر ایجاد خواهد کرد.

۵-۲۰) مورد اجاره به صورت امانت نزد مستاجر می‌باشد و مقررات امین درباره وی لازم‌الاجرا می‌باشد.

۵-۲۱) 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 تادیه چک‌های مزبور موجر حق فسخ اجاره و تخلیه و خلع ید مورد اجاره را خواهد داشت.



وزارت کشور  
استاندارداری خراسان جنوبی  
شهرداری بیرجند

شماره: ۲۵۳۴۹  
تاریخ: ۱۴۰۳ / ۱۱ / ۲



۵-۲۲) مستاجر می‌بایست قبل از پایان مدت قرارداد وضعیت تمدید 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.

۵-۲۳) 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.

۵-۲۴) 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 موجر حق فسخ قرارداد اجاره و تخلیه و خلعید مورد اجاره را خواهد داشت.

۵-۲۵) مستاجر در صورت تخلیه ملک قبل از تاریخ انقضاء قرارداد می‌بایست مبلغ ۳ ماه اجاره بعنوان خسارت به شهرداری پرداخت و حق هرگونه ادعا و اعتراض را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۵-۲۶) این قرارداد در ۴ نسخه در حضور شهود تنظیم و هریک حکم واحد دارد.

موجر: شهرداری بیرجند  
مهدی بهترین - شهردار بیرجند

مستاجر:  
سید محمود اسلامی

معاونت توسعه مدیریت و منابع  
یونسسی

امور قراردادها  
ظلمی

امور مالی  
عبدالهی

اداره حقوقی  
اسلامی نژاد

اداره املاک  
خدادوست

۰۴۵۱۹۲۸۹۸۰

امضاء شهود:

۰۶۸۱۷۰۱۴۳۸۰۹

۱- شهردار بیرجند