



«قرارداد اجاره»

ماده ۱: طرفین قرارداد

شهرداری بیرجند به شناسه ملی ۱۴۰۰۳۰۳۱۶۰ به نمایندگی آقای مهدی بهترین شهردار بیرجند، به آدرس: بیرجند، حاشیه میدان ابوزر بعنوان موجر و آقای عدنان احمدی فرزند مسعود با شناسنامه صادره از بیرجند و کد ملی شماره ۰۶۴۰۳۴۵۶۰۳ ساکن بیرجند به آدرس: خیابان غفاری، غفاری ۲۲ پلاک ۵۲ تلفن: ۰۹۳۵۷۷۸۷۷۰۰ بعنوان مستأجر بر اساس آگهی مزایده به شماره فراخوان ۵۰۰۲۰۰۵۳۶۱۰۰۰۰۲ و صورتجلسه مزایده به شماره ۱۲۲۵۴ - 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 رستوران واقع در قلعه تاریخی بیرجند به مساحت حدود ۸۰۰ مترمربع دارای امتیازات آب، برق و گاز که جهت استفاده بعنوان رستوران و سفره خانه 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 مستند به ماده ۳ قرارداد شماره ۳۱۱۴۹ - ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ از تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۱ لغایت ۱۴۰۴/۰۹/۰۱ به مدت یک سال کامل شمسی می‌باشد که در پایان مدت قرارداد وفق مقررات اقدام خواهد گردید.

ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

میزان اجاره بهای سال دوم براساس نظریه کارشناسی رسمی دادگستری به شماره ثبت ۳۱۵۰۱ - ۱۴۰۳/۰۹/۲۰ دبیرخانه شهرداری بصورت ماهیانه مبلغ ۹۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (نود میلیون ریال) که جمعا بابت یک سال مبلغ ۱/۰۸۰/۰۰۰/۰۰۰ 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)
مهشاد ایزد پناهی	۴۴۱۲۲۰	۱۴۰۴/۰۱/۱۵	مهرایران محلاتی	۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰
مهشاد ایزد پناهی	۴۴۱۲۲۱	۱۴۰۴/۰۵/۱۵	مهرایران محلاتی	۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰
مهشاد ایزد پناهی	۴۴۱۲۲۲	۱۴۰۴/۰۸/۱۵	مهرایران محلاتی	۳۶۰/۰۰۰/۰۰۰

ماده ۵: شرایط و آثار قرارداد

۱-۵) مستأجر نمی‌تواند از مورد اجاره برخلاف منظور قرارداد رستوران و سفره خانه استفاده نماید. مستأجر مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید.



۵-۲) مستأجر باید شخصا 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 مستاجره 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 مستاجر می‌باشد.

۵-۵) مستاجر 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 مستاجر است و باید در موعد تخلیه یا فسخ تسویه قبوض پرداختی را به موجر ارائه نماید. در صورت خودداری از پرداخت موجر می‌تواند جریان آن را قطع و راساً نسبت به پرداخت آبونمان و سایر هزینه‌ها به مراجع مربوطه اقدام و برای وصول به مستاجر مراجعه نماید.

۵-۷) مورد اجاره از هر جهت صحیح و سالم و با وضعیت موجود تحویل مستاجر گردید و مستاجر 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 مستاجر می‌باشد.

۵-۸) انجام تعمیرات جزئی مورد اجاره به منظور بهره‌برداری بهتر به عهده مستاجر بوده و حق مطالبه وجهی از این بابت از مؤجر نخواهد داشت، تعمیرات کلی و بنیادی که ناشی از مسامحه و سوءاستفاده مستاجر، 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 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 مستأجره 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.



۱۳-۵) 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.

۱۴-۵) کلیه خیارات و لو خیار غبن به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

۱۵-۵) مستأجر 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 ۶۰۰۰۰۵۷۲۰۳۰۰۶ به مبلغ ۷۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بر عهده بانک آینده شعبه خیابان مدرس بیرجند معادل حدود ۱۰ ماه مبلغ اجاره بها بابت وجه التزام و عدم تخلف از هر یک از مفاد مندرج در قرارداد 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.

۱۶-۵) مستأجر یک فقره چک به شماره ۸۷۶۸۷۸ به مبلغ ۹۳۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال بانک ملت شعبه محلاتی 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.

۱۷-۵) 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 مفاصاحساب از ادارات ذیربط اخذ و تحویل شهرداری نماید.

۱۸-۵) 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.

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

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

۲۱-۵) چنانچه مستأجر 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.

۲۲-۵) مستأجر 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 مستأجر به مورد اجاره به طریق مقتضی و ممکن ممانعت به عمل آورد.

۲۳-۵) مستأجر مکلف به رعایت کلیه اصول ایمنی و مقررات فنی بوده و در صورت بروز هرگونه حادثه اعم از جانی و مالی جهت مستأجر و یا نیروهای بکارگیری شده توسط وی و یا اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری هیچگونه مسئولیتی نداشته و مستأجر شخصاً مکلف به پاسخگویی می‌باشد. ضمناً در صورت بروز حادثه مستأجر مکلف به پرداخت کلیه خسارات به شهرداری می‌باشد.

۲۴-۵) مستأجر مکلف به ارائه کپی پروانه کسب معتبر به شهرداری می‌باشد. چنانچه مستأجر 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 خلع ید مورد اجاره را خواهد داشت.

شماره: ۴۱۷۱۰
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۱۶

وزارت کشور
استاندارداری خراسان جنوبی
شهرداری بیرجند



- ۵-۲۵) مستاجر حق عرضه قلیان در محل رستوران را ندارد و در صورت عرضه و پلمپ شدن ، موجر هیچگونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت و بدیهی است خسارت ناشی از زمان بسته بودن به تشخیص موجر از مستاجر اخذ خواهد گردید.
- ۵-۲۶) مستاجر حق اخذ هیچگونه وجهی از بابت ورودی قلعه را نخواهد داشت.
- ۵-۲۷) تعیین ایام و ساعات کاری با شهرداری بوده و مستاجر حق تعطیلی قلعه و رستوران را بدون هماهنگی با شهرداری ندارد.
- ۵-۲۸) شهرداری مجاز خواهد بود در طول مدت قرارداد از فضای محوطه داخلی قلعه جهت برگزاری نمایشگاه و بازارچه سنتی استفاده نماید و مستاجر حق هیچگونه اعتراضی در این خصوص را نخواهد داشت.
- ۵-۲۹) این قرارداد در ۴ نسخه در حضور شهود تنظیم و هریک حکم واحد دارد.

مستاجر:
عبدمنان احمدی

موجر: شهرداری بیرجند
مهدی بهترین شهردار بیرجند

معاونت توسعه مدیریت و منابع
یوسفی

امور مالی
عبدالمهی

شهردار
قادر

اداره املاک
خدادوست

اداره حقوقی
خدادوست

۰۲۶۰۷۸۵۹۲۱
اف

۰۲۶۰۵۵۰۵۶۸
-۱

امضاء شهود: