



## پیش نویس قرارداد اجاره

### ماده ۱: مشخصات طرفین قرارداد

این قرارداد به استناد صورتجلسه کمیسیون مزایده شماره ۳۵۵۷۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۶ 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 محمد امین دهقانی با کد ملی: ۰۶۴۰۳۳۷۳۹۷ فرزند: علی که منبهد به اختصار (مستأجر) نامیده می شود به آدرس: بیرجند - خیابان موسی بن جعفر ۲ - پلاک ۱۲+۱ - همراه: ۰۹۱۵۳۶۱۱۹۰۶ از سوی دیگر با شرایط ذیل منعقد می گردد.

### ماده ۲: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از: واگذاری عواید و منافع یک عدد کانکس (ثابت شماره پنج) با مساحت حدود ۳۰ مترمربع جهت استفاده نمایشگاه سنگ در ضلع شمال ساختمان اداری سازمان با امکانات آب، برق، درب برقی، شیشه سکوریت و دستشوی کابینتی و آینه

### ماده ۳: مدت قرارداد

۳.۱ مدت قرارداد از تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۱ به مدت ۱/ یک سال کامل شمسی میباشد و در صورت رضایت از عملکرد مستأجر قابلیت تمدید تا یکسال دیگر با قیمت روز کارشناس رسمی دادگستری منتخب از سوی موجر را دارد.

### ماده ۴: مبلغ قرارداد

۱. اجاره بهای یک سال مبلغ ۲۳۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال می باشد و مستأجر اجاره بهای یکسال را طی سه چک به شرح ذیل تحویل امور مالی سازمان مدیریت آرامستانها شهرداری نمود.

| ردیف | شناسه چک         | تاریخ چک   | مبلغ چک - ریال | بانک                 | توضیحات |
|------|------------------|------------|----------------|----------------------|---------|
| ۱    | ۹۱۲۴۰۱۰۱۲۸۷۴۲۰۱۵ | ۱۴۰۲/۰۱/۰۵ | ۷۷/۲۰۰/۰۰۰     | بانک ملت شعبه جمهوری |         |
| ۲    | ۹۴۸۵۰۱۰۱۲۸۷۴۲۰۱۶ | ۱۴۰۲/۰۵/۰۱ | ۷۷/۲۰۰/۰۰۰     | بانک ملت شعبه جمهوری |         |
| ۳    | ۶۷۸۰۰۱۰۱۲۸۷۴۲۰۱۷ | ۱۴۰۲/۰۹/۰۱ | ۷۷/۱۰۰/۰۰۰     | بانک ملت شعبه جمهوری |         |



**تبصره ۱:** مبنای زمان محاسبه پرداخت اجاره (شروع سال اول) که مستأجر مکلف به پرداخت اجاره بهاء میباشد ۱۴۰۳/۰۹/۰۱ خواهد بود.

۲. در صورت شمول، پرداخت کلیه کسورات قانونی به عهده مستأجر می‌باشد.

#### **ماده ۵: تعهدات طرفین**

۱. اخذ کلیه مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح، انجام و رعایت موارد ایمنی و بهداشتی لازم جهت بهره‌برداری از موضوع قرارداد به عهده مستأجر می‌باشد.
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 بلا اثر و محکوم به بطلان است و موجر حق فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره را خواهد داشت.
۳. مستأجر موظف است مورد اجاره را تنها جهت نمایشگاه سنگ تحت شرایط مورد تأیید مدیریت آرامستانها مورد استفاده قرارداد و حق تغییر شغل که موجب سرو صدا یا نیاز به برق ۳ فاز باشد در محل ندارد و نخواهد داشت.
۴. 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.
۵. غرفه موصوف فاقد امتیازات گاز و تلفن می‌باشد و مستأجر با علم این موضوع نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده است.
۶. ازاله برف و خاکروبه و جبران شکست شیشه ها و دربها و نظافت و رنگ آمیزی محل مورد اجاره در مدت اجاره به عهده مستأجر است.
۷. پرداخت آب‌ونمان و بهاء انشعابات مصرفی و سایر هزینه های متعلقه هر یک از آنها در جهت استفاده به عهده مستأجر میباشد.
۸. پرداخت هزینه ثبت سند، عوارض شغلی، عوارض کسب و پیشه سالیانه 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 مفاصا حساب از ادارات ذیربط اخذ و تحویل سازمان مدیریت آرامستان ها نماید. چنانچه نتوانست پروانه کسب اخذ نماید هیچگونه تعهدی بر واکذارنده نخواهد بود.
۹. مستأجر مکلف به رعایت کلیه استانداردهای لازم مرتبط با موضوع قرارداد، شئونات اسلامی و رعایت ادب و احترام به شهروندان می‌باشد.
۱۰. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ نافذ می‌باشد. 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.
۱۱. مستأجر موظف است پس از اتمام مدت قرارداد یا حین الفسخ عین مورد اجاره را همانطور که تحویل گرفته (در قالب صورتجلسه) تخلیه و تحویل موجر نماید.



۱۲. در پایان مدت یا حین الفسخ تا زمانی که هنوز اجاره نامه مجدد تنظیم نشده و مورد اجاره در تصرف مستأجر باقی است مستأجر مکلف است از تاریخ انقضای مدت اجاره یا فسخ قرارداد اجرت المثل را برابر اجرت المسمی به اضافه ۳۰٪ به موجر بپردازد.
- تبصره: در صورت عدم پرداخت مبلغ فوق از ناحیه مستأجر، این حق برای موجر متصور است که از محل ضمانت نامه حسن انجام تعهدات برداشت نماید.
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.
۱۴. مورد اجاره صحیحاً و سالمأ با امکانات طی صورتجلسه به تصرف مستأجر در آمد و نامبرده اقرار به تصرف آن نمود و می بایست در پایان مدت قرارداد یا حین الفسخ عین مورد اجاره و امکانات را صحیح و سالم و مطابق صورتجلسه تحویل موجر داده و رسید دریافت دارد. بدیهی است مالکیت کانکس در هر صورت متعلق به موجر خواهد بود و استفاده از آن در مدت بهره برداری مطابق قرارداد هیچگونه حقی از حیث مالکیت برای مستأجر ایجاد نمی نماید.
۱۵. تهیه و تأمین کلیه وسایل، تجهیزات، اثاثه و ملزومات مرتبط با موضوع قرارداد در جهت بهره برداری به عهده مستأجر خواهد بود.
۱۶. مستأجر مکلف به بیمه مسئولیت نمودن موضوع قرارداد می باشد و بایستی تصویر بیمه نامه ها را تحویل موجر نماید.
۱۷. پرداخت کلیه هزینه های لازم برای ادارات و سازمان ها جهت دریافت مجوزات لازم به هر نحو به عهده مستأجر می باشد.
۱۸. این قرارداد هیچگونه حق کسب، سرقفلی برای مستأجر ایجاد نخواهد کرد.
۱۹. مستأجر حق جابجایی و تخریب ابنیه و کانکس و سازه را نداشته و هیچ گونه ادعایی در خصوص مالکیت آن نخواهد داشت.
۲۰. نگهداری و نگهداری از کانکس واگذار شده به عهده مستأجر می باشد و در صورت صدمه و آسیب مسئولیت آن به عهده مستأجر می باشد.

#### ماده ۶: ممنوعیت های قانونی

مستأجر اقرار به عدم مشمولیت خود نسبت به قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۳ می نماید. 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 ۶: ممنوعیت های قانونی

مستأجر اقرار به عدم مشمولیت خود نسبت به قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۳ می نماید. 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 آیین نامه معاملات ماجر تهران (تسری به مراکز استان ها) خواهد بود.
۲. تحویل کانکس توسط نماینده ماجر (سازمان مدیریت آرامستانها) طبق صورتجلسه ای صورت خواهد پذیرفت.

#### ماده ۸: تضامین

۱. به منظور حسن اجرای کار و عمل به تعهدات، مستأجر یک فقره ضمانت نامه بانکی به شماره ..... مورخ ..... به مبلغ ..... از بانک ..... در اختیار ماجر 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، اجرت المثل ایام تصرف، هزینه های مصرف آب، برق، تلفن از محل ضمانت نامه مذکور نسبت به اخذ خسارات وارده و یا ضبط آن اقدام خواهد نمود.

**تبصره ۱:** ضمانت نامه فوق الذکر پس از اتمام موضوع قرارداد و صورتجلسه تحویل و تحول و تأیید کارفرما و ارائه مفاسد حساب از ارگانهای ذیربط به مستأجر مسترد خواهد شد.

۲. از مستأجر یک فقره چک به شماره ۱۵۴/۴۷/۱۹۱۸/۷۸۰ از بانک ملت شعبه جمهوری بیرجند به نام محمد امین دهقانی 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 ماجر 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 آیین نامه معاملات ماجر 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 نباشد و یا مانع از استفاده شهروندان از مکان مورد قرارداد شود مستأجر مکلف است موضوع را کتباً به ماجر اعلام نماید تا ماجر برابر مقررات اقدام لازم معمول نماید

#### ماده ۱۱: موارد فسخ قرارداد

- ۱- ورشکستگی مستأجر.
- ۲- احراز ناتوانی در اجرای موضوع قرارداد.
- ۳- عدم رعایت هریک از مفاد قرارداد.
- ۴- تخلف در اجرای مفاد قرارداد و عدم توجه به اخطار کتبی ماجر.
- ۵- شمول مستأجر نسبت به قانون منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷.
- ۶- در صورت تأخیر در پرداخت اجاره بهاء و یا برگشت چک های اجاره بهاء و بهره برداری موضوع قرارداد.



۷- واگذاری موضوع قرارداد به غیر. بصورت کلی و جزئی

۸- در صورت هرگونه استفاده غیر از موضوع قرارداد از محل عین مستأجره.

**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 آدرس های فوق بلاغ 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.

مستأجر:  
محمد امین دهقانی

موجر:  
مهدی بهترین - شهردار بیرجند

۱۶.۶.۱۴۰۴

شاهد یک - نام و نام خانوادگی: ..... شاهد دو - نام و نام خانوادگی: ..... مهر و امضاء

ایمان قادری - رئیس اداره قراردادها

حسین خاوری - سرپرست اداره حقوقی

محسن کدخدا - رئیس سازمان مدیریت آرامستانها

غلامرضا یونسی - معاونت مدیریت و منابع

موسی میرزایی - معاونت خدمات شهری

هانیه عبداللهی: مدیر مالی