

قرارداد اجاره

این قرارداد در راستای تفاهم نامه بشماره ۹۸/۱۰۰/۱/۱۰۷۳۰ بتاریخ ۹۸/۱۱/۱۵ بین سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی ماکو به نمایندگی محمدرضا عبدالرحیمی به عنوان مدیر عامل و رئیس هیأت مدیره و امید عارفی به عنوان مدیر امور مالی به نشانی منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲ جاده ترانزیتی بازرگان و شماره تماس ۳۴۳۷۷۷۷۱-۰۴۴ که در این قرارداد موجر نامیده می شود از یک طرف و شرکت کشت و صنعت دشت پیمان ماکو به شماره ثبت ۳۲۵۸ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۸۲۶۰۱۵ و شماره تماس ۰۲۱-۴۴۹۰۶۹۰۲ به نشانی تهران ابتدای جاده شهریار فتح، مجتمع صنایع غذایی مانده به نمایندگی مجتبی اسلامی زاده به شماره ملی ۰۵۲۲۱۴۳۲۲۱ به عنوان مدیر عامل و عضو هیأت مدیره و شماره تماس ۰۹۱۲۰۴۳۶۹۸۸ و محمد علی فهندژ سعدی به شماره ملی ۲۲۸۱۲۹۳۰۲۵ به عنوان نائب رئیس هیأت مدیره به شماره تماس ۰۹۱۲۱۱۱۰۶۳۰ که در این قرارداد مستأجر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح مواد آتی منعمد و طرفین ملزم و متعهد به اجرای مفاد و انجام تعهدات خود در آن می باشند.

ماده ۱- موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره:

موضوع قرارداد عبارت است از اجاره یک قطعه زمین به مساحت ۴۶۹/۳۵ هکتار از اراضی ملی یابین دست سد کرم آباد به شرح پلاک های ثبتی ۱۶۵ اصلی قیقاچ و ۴۸۳ اصلی قیاس در جهت اجرای طرح زراعت بدون داشتن هرگونه حق ریشه و اعیان طبق طرح بوجهی و سرمایه گذاری که برابر کروکی مورد تأیید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی موجر و به موجب صورجلسه نحویل و تحویل به تصرف مستأجر می رسد.

ماده ۲- مدت اجاره: مدت اجاره ۲۰ سال شمسی از تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۳۰ لغایت ۱۴۱۹/۱۱/۳۰ می باشد که با توافق طرفین قابل تمدد است.

ماده ۳- اجاره بها و نحوه پرداخت: اجاره بهای پنج سال اول برای هر هکتار سالانه ۳۰/۹۰۰/۰۰۰ (سی میلیون و نهصد هزار) ریال بوده که برای کل مساحت مورد واگذاری برای هر سال معادل ۱۴۵۰۲/۹۱۵/۰۰۰ (چهارده میلیارد و یانصد و دو میلیون و نهصد و پانزده هزار) ریال می باشد که در پایان هر سال مستأجر باید به حساب موجر پرداخت نماید، طبق توافق اجاره بها هر پنج سال یکبار متناسب با شرایط، بازنگری و تعدیل خواهد شد بر این اساس مستأجر لحظه انعقاد قرارداد تعداد پنج فقره چک بابت اجاره بهای پنج ساله اول بامشخصات ذیل: الف) چک بشماره ۳۳۲۲/۶۱۶۳۲۸ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۳۰ ب) چک بشماره ۳۳۲۲/۶۱۶۳۲۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ ب) چک بشماره ۳۳۲۲/۶۱۶۳۳۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰ ت) چک بشماره ۳۳۲۲/۶۱۶۳۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ ث) چک بشماره ۳۳۲۲/۶۱۶۳۳۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ همگی بانک تجارت شعبه محمودیه کد ۳۹۱ دروجه موجر صادر و تحویل می نماید و برای سالهای پنجم الی دهم، دهم الی یازدهم، یازدهم الی بیستم بعد از اینکه قیمت اجاره تعدیل و اعلام شد مکلف به صدور پنج فقره چک برای پنج ساله دوم خواهد بود این عمل برای پنج ساله سوم و چهارم نیز تکرار و مستأجر مکلف است به محض اعلام موجر اقدام به صدور چک نموده و از قیمت اعلامی موجر تبعیت نماید هرگونه عدم اقدام موجب حق فسخ برای موجر است.

سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی ماکو
(سهامی خاص)
شماره ثبت ۳۲۵۸

تبصره ۱: صدور چک در وجه سازمان به منزله تبدیل تعهد نیست بلکه تنها وسیله پرداخت می باشد و نتیجتاً موجب براءة ذمه ایشان نشده و در صورت منجر شدن به عدم پرداخت، کلیه حقوق قراردادی موجرنسبت به مستأجر از بابت تأخیر یا عدم پرداخت اجاره بهاء به قوت خود باقی است.

تبصره ۲: اجاره بهای زمین برای سالهای آتی طبق شاخص نرخ تورم سالانه اعلامی بانک مرکزی محاسبه و به آن اضافه خواهد گردید همچنین به استناد دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد در هر پنج سال یکبار متناسب با ارزش روز زمین تعدیل گردیده و مستأجر در این خصوص مکلف به بیعت از اعلام موجردرمیزان اجاره بها برای سالهای پنجم به بعد می باشد.

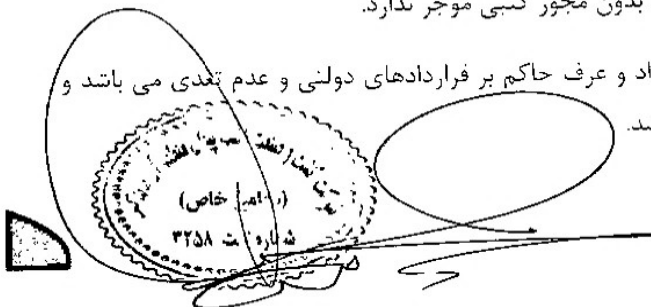
تبصره ۳: مستأجر از زمانی شروع به پرداخت اجاره خواهد نمود که از طریق شبکه آبیاری تحت فشار پایاب سد کرم آباد آب در شبکه برقرار شود این امر مستلزم تنظیم صورجلسه ای بین طرفین و تحویل آب مورد نیاز خواهد بود در این صورت هر چند مورد اجاره از تاریخ تحویل زمین در ید مستأجر می باشد ولی اجاره بهای قرارداد از تاریخ صورجلسه برقراری آب محاسبه و توسط مستأجر پرداخت خواهد شد. حکم این تبصره صرفاً برای آن مقدار از اراضی که با برقراری آب در شبکه امکان آبیاری دارند حاکم است و برای آن بخش هایی که آب برقرار نشده است صدق نمی کند، همچنین مستأجر مکلف است بعد از برقراری آب در پایاب سد کرم آباد یا اعلام موجر در پایان هر سال اقدام به پرداخت اجاره بهاء نماید، در هر حال حفاظت و صیانت در موارد اجاره به عهده مستأجر بوده و موخر هیچگونه مسئولیتی در این خصوص ندارد.

تبصره ۴: مقرر گردید هزینه ترمیم شبکه آبیاری تحت فشار پایاب سد کرم آباد توسط مستأجر زیر نظر سازمان و تأیید آن انجام پذیرد به نحوی که مبلغ هزینه شده از اجاره بهای سال اول کسر خواهد شد

ماده ۴- موعده تحویل مورد اجاره: موجر ظرف مدت ۱۰ روز کاری از تاریخ ابلاغ قرارداد، مورد اجاره را به موجب صورجلسه به مستأجر تحویل خواهد نمود.

ماده ۵- تعهدات مستأجر و شروط ضمن عقد:

- ۱) مستأجر مکلف است مال الاجاره را در مواعید تعیین شده به حساب موجر پرداخت نماید.
- ۲) مستأجر مکلف است طرح توجیه فنی و اقتصادی و طرح های تفصیلی و برنامه اجرایی را که مورد تأیید موجر قرار گرفته به نحو کامل و طبق برنامه زمان بندی در مواعید مندرج در طرح مصوب، اجرا و گزارش اقدامات انجام شده را برای موجر ارسال نماید. بدیهی است عدم ارائه گزارش توسط مسأجر مانع از نظارت موجر بر طرح و نحوه اجرای آن نخواهد بود.
- ۳) مستأجر مکلف است در مورد اجاره منحصراً طرح مندرج در ماده یک قرارداد را با رعایت ضوابط ابلاغی موجر اجرا نماید و حق تبدیل، تغییر کاربری، تفکیک، افراز و تقسیم موضوع قرارداد را بدون مجوز کتبی موجر ندارد.
- ۴) مستأجر در استفاده از مورد اجاره متعهد به حکم قانون، قرارداد و عرف حاکم بر قراردادهای دولتی و عدم تعدی می باشد و نباید مرتکب تفریط و ترک افعالی گردد که منافای احکام آن ها باشد.



۵) مستأجر هم مالک منافع است و هم مباشر تصرف، بنابراین متعهد و مکلف است شخصاً از مورد اجاره منتفع گردد. همچنین مستأجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره به غیر را به هیچ صورت، متاعاً یا مفروضاً، جزئاً یا کلاً و تحت هیچ عنوان اعم از قطعی، شرطی، رهنی، اجاره، مشارکت در زمین، نمایندگی، صلح حقوقی، وکالت و غیره را بدون مجوز کتبی موجر ندارد در غیر اینصورت نقل و انتقالات بعمل آمده غیر نافذ بوده و مستأجر رأساً مسئول خسارات وارد آمده خواهد بود. اجرای طرح های محرومیت زدایی و اشتغال زایی مستأجر به شرط اطلاع مراتب و کسب اجازه از سازمان بلامانع خواهد بود.

۶) مستأجر بعهده می نماید ضمن رعایت مفاد قانون ومقررات مربوطه از هرگونه اقدامیکه منجر به پولتسویی گردد خودداری نماید.

۷) شروع عملیات تصرف و اجرای طرح مستلزم اخذ مجوزهای موضوع ماده ۱۱ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد از موجر می باشد.

۸) مستأجر مکلف است ضمن رعایت حدود اربعه موضوع اجاره، حریم رودخانه ها و مجاری سیلاب تسویه حقوق بهره برداری و غیره را طبق قوانین موضوعه و عرف محل مراعات نماید و در صورت تخلف، مسئول خسارات وارد شده به دولت و اشخاص خواهد بود و موجر در این مورد هیچ گونه مسولیتی نخواهد داشت

۹) مستأجر مکلف است تمهیدات لازم برای حفاظت مورد اجاره را تأمین نماید و ضامن هرگونه خسارتی است که به مورد اجاره وارد شده است مگر آنکه ناشی از حوادث قهریه یا فورس مازور باشد. در این راستا، موجر حق بازدید و یا بازرسی از مورد اجاره را در تمام مدت اجاره دارا بوده و مستأجر همکاری لازم را در این مورد معمول خواهد داشت.

۱۰) اگر موجر در راستای اعمال حاکمیتی و حفظ مصالح عامه و نظم عمومی و یا اجرای قانون و مقررات لاحق، ملزم به استرداد و تصرف مورد اجاره باشد، موجر حق فسخ یکطرفه قرارداد را بدون جلب نظر مستأجر داشته و مراتب را کتباً به مستأجر اعلام می نماید و مستأجر منعهد است بدون هیچگونه اعتراضی حداکثر تا دو ماه از تاریخ فسخ، نسبت به تخلیه مورد اجاره و تسویه حساب با موجر اقدام کند. بدیهی است خسارات مستقیم و ناشی از اجرای این بند برابر مقررات به مستأجر پرداخت می گردد.

۱۱) مستأجر مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در زمین موضوع قرارداد، مراتب را بلافاصله به موجر و مراجع ذربط اطلاع دهد و کلیه قوانین مربوط به آثار و ابنیه باستانی مکشوفه را اجرا نماید و در صورتی که طبق مقررات مربوط و

با تأیید موجر ادامه بهره برداری از عرصه موضوع توافق به لحاظ قانونی متعذر باشد مکلف به رفع تصرف و تحویل ملک به موجر خواهد بود. در این صورت حقوق مکتسبه مستأجر و خسارت وارد شده توسط دادگاه تعیین و به مستأجر پرداخت می گردد.

۱۲) در صورتی که مستأجر تمایل به تمدید قرارداد داشته باشد، می بایست ۲ ماه قبل از انقضای مدت قرارداد به موجر مراجعه و درخواست کتبی را ارایه دهد؛ بنابراین سکوت موجر مبنی بر رضایت به تداوم قرارداد نمی باشد. در صورت تمدید قرارداد اجاره، قرارداد الحاقی با شرایط و تغییرات مورد توافق، بخش لاینفک این قرارداد خواهد بود. و تقاضای مستأجر برای موجر نکلیهی برای تمدید ایجاد نمی کند.



۱۳ مستأجر با روت و با در نظر گرفتن شرایط و امکانات فعلی و مادی مورد اجاره و با اراده آزاد و صحت عقلی کامل، حاضر به انعقاد قرارداد شده است و با توجه به اصل لزوم قراردادهای و استحکام معاملات، حق استفاده از اختیارات و یا ادعاهای احتمالی را از خود سلب نمود

۱۴ مستأجر یک فقره چک به مبلغ چهارصد و سی و پنج میلیارد و هشتاد و هفت میلیون و چهارصد و پنجاه هزار (۴۳۵/۰۸۷/۴۵۰/۰۰۰) ریال به شماره سریال ۳۳۲۲/۶۱۶۳۳۴ بانک تجارت شعبه محمودیه کد ۳۹۱ بابت تضمین انجام تعهدات پنج ساله قرارداد حاضر و جبران خسارات احتمالی و تضمین تخلیه کامل مورد اجاره در موعد مقرر و طبق شرایط مذکور در این قرارداد در اختیار موجر قرار داده که بعد از تسویه حساب کامل و انجام تعهدات قراردادی و جبران خسارتهای احتمالی ناشی از نقض تعهدات قراردادی و کسر هزینه های مربوطه به مورد اجاره به مستأجر مسترد خواهد شد. بدیهی است مستأجر مکلف است بعد از اتمام پنج ساله اول برای تضمین سالهای بعدی طبق اعلام سازمان سند تضمین جدید ارائه نماید عدم اقدام موجب حق فسخ برای سازمان به صورت یکجانبه می باشد.

تبصره: در صورت عدم انجام تعهدات قراردادی و یا تخلف از قوانین و مقررات مربوط توسط مستأجر، موجر می تواند در صورت بروز هر گونه خسارات احتمالی، ضرر و زیان وارده را از محل تضمین برداشت نماید.

۱۵ مستأجر مکلف به تبعیت از دستورالعمل های ابلاغی فعلی و آتی حاکم بر مناطق آزاد است.

۱۶ اجرای کامل طرح به هیچ عنوان الزامی برای موجر دایر بر انتقال و واگذاری مورد اجاره به طور کلی یا جزئی به مستأجر ایجاد نخواهد کرد و عدم امکان اجرای طرح در محل مورد اجاره، برای مستأجر برای درخواست زمین معوض و یا مطالعه اجاره بهای پرداختی و امثال آن حقی ایجاد نمی نماید.

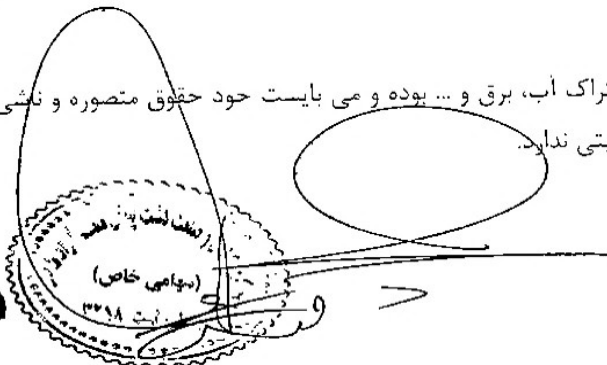
۱۷ مستأجر مکلف است در جهت ایجاد هرگونه ابنیه ای برای اجرای پروژه لازم است اقدامات لازم برای جلب نظر موجر و اخذ مجوزهای مربوطه را انجام دهد.

۱۸ مستأجر مکلف است نسبت به پرداخت و تسویه حقوق بهره برداری (دارندگان پروانه چرا) پلاکهای موضوع قرارداد را اقدام نماید. در غیر این خصوص هیچ گونه مسئولیتی متوجه موجر نمی یابد.

۱۹ موجر هیچگونه تعهدی برای تأمین زیرساخت های مورد نیاز حق اشتراک برق، تلفن، آب و گاز را ندارد و تأمین کلیه موارد جهت بهره برداری بر عهده مستأجر می باشد.

۲۰ در صورت عدم تمدید قرارداد، مستأجر مکلف است مورد اجاره را به همان حالتی که از ابتدا تحویل گرفته است به موجر تحویل دهد.

۲۱ مستأجر رأساً مسئول انجام اقدامات لازم برای اخذ حق اشتراک آب، برق و ... بوده و می بایست خود حقوق متصوره و ناشی از آن را پرداخت نماید و موجر در این خصوص هیچگونه مسئولیتی ندارد.



سازمان انرژی های تجدیدپذیر و بهره‌برداری از انرژی هسته‌ای
 (سواهی خاص)
 ثبت ۳۳۹۱

۲۲) موجر موظف است در صورت بروز مشکل اجتماعی و مخالفت و ممانعت روستائیان در بهره برداری از محل اقدامات لازم را برای عودت حقوق بهره برداری به حساب مستاجر انجام دهد.

۲۳) در صورت بروز مشکل در تأمین آب و تحویل زمین موضوع قرارداد به نحوی که مستاجر نتواند از زمین مذکور منتفع شود موجر موظف است همکاری لازم را جهت عودت مبلغ اجاره بهای پرداخت شده توسط مستاجر را بنماید.

۲۴) در صورتی که در لحظه صورتجلسه تحویل زمین توافقی در اتصالات و تجهیزات مربوط به شبکه آبیاری اجرا شده توسط وزارت جهاد و کشاورزی وجود داشته باشد مراتب طی صورت جلسه ای توسط مجری طرح مذکور، سرمایه گذار، مدیریت جهاد کشاورزی استان و سازمان منطقه آزاد ماکو مشخص و میزان هزینه تکمیل آن توسط سرمایه گذار انجام خواهد گرفت و از محل اجاره های موضوع قرارداد مستهلک خواهد شد.

۲۵) مستاجر موظف است تناوب رراعی را در اراضی رعایت نموده و ندیبری اتخاذ نماید تا در فصل کشت با مشکل تأمین آب محصولات مواجه نگردد.

ماده ۶- فورس ماژور: در صورت بروز شرایط خاص فورس ماژور نظیر سیل، زلزله، یخبندان و سایر مواردی که خارج از اراده طرفین قرارداد به همان مدت به حالت تعلیق درخواهد آمد. در صورت بقاء حالت فورس بیش از ۳ ماه ادامه فرآیند قرارداد مستلزم تنظیم صورتجلسه و تعیین تکلیف موضوع می باشند مدت زمان تعلیق به مدت قرارداد و برنامه زمان بندی اجرای طرح افزوده خواهد شد و در مدت افزوده شده قرارداد حاضر با تمامی شرایط موجود برای طرفین لازم الاتباع می باشد در غیر اینصورت هر کدام از طرفین می تواند با اعلام کتبی ده روزه به طرف مقابل قرارداد را فسخ نماید. بدیهی است می بایست وجود شرایط فورس ماژور ظرف مهلت ۱۰ رور از تاریخ وقوع توسط موجر تایید گردد.

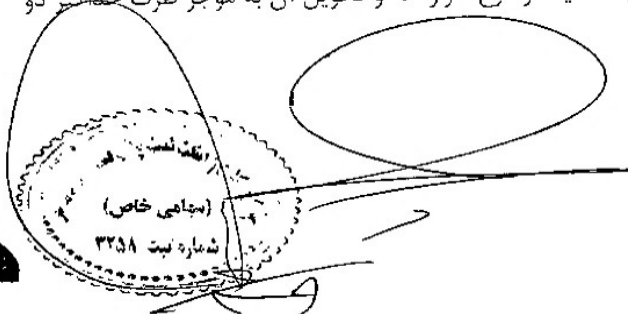
ماده ۷- موارد فسخ قرارداد: درهریک از موارد زیر موجر پس از ارسال یک اخطار فسخ در صورتی که مستاجر ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ هیچگونه اقدامی انجام ندهد، حق فسخ یکجانبه قرارداد را دارد:

۱) تخلف از تعهدات قراردادی موضوع ماده ۵ این قرارداد و سایر تکالیف قانونی و عرفی و ضمنی.

۲) در صورت تحقق موارد پیش بینی شده فسخ در مفاد این قرارداد

ماده ۸- آیین فسخ:

در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد، موجر با ارسال اخطار کتبی فسخ به آدرس مستاجر مراتب انجام دادن تعهدات را ابلاغ می نماید. در صورت سپری شدن سه ماه از ابلاغ اخطار و عدم حصول نتیجه، موجر می تواند حق فسخ خود را اعمال نماید. بدیهی است متعاقب فسخ قرارداد، مستاجر مکلف است نسبت به تخلیه موضوع قرارداد و تحویل آن به موجر ظرف حداکثر دو



ماه اقدام نماید. در غیر این صورت موجر از مستأجر تخلیه ید نموده و ضمن تصرف در آن، نسبت به هر نوع اقدام مالکانه شامل واگذاری به صورت بیع، صلح، اجاره، وکالت و غیره مبادرت می نماید ضمن آنکه موجر می تواند خسارات و جرایم مربوط را از محل تضمین برداشت نماید و مستأجر در این خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراض تحت هر عنوان را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۱: چنانچه مستأجر در مورد اجاره در مهلت مقرر اقدامات فوق را اعمال نکند و یا به هردلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید، موظف است اجرت المثل ایام تصرف را به عنوان جریمه به موجر پرداخت نماید.

تبصره ۲: در صورت عدم پرداخت یا تاخیر در پرداخت اقساط (اجاره بهاء) تا سه ماه، موجر می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید و در صورت فسخ قرارداد هزینه های مفید انجام شده از سوی مستأجر، به قیمت روز توسط دادگاه ارزیابی و از طریق فروش مزایده ای واگذار و الباقی مطالبات احتمالی مستأجر پس از کسر دیون ظرف یکسال از تاریخ فسخ به مستأجر پرداخت می گردد.

تبصره ۳: در گلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد در صورت اعمال حق فسخ، سازمان ۱۰٪ از کل مبلغ قرارداد را به عنوان وجه التزام (خسارت فسخ و هزینه فرصت) از سرمایه گذار دریافت می نماید.

تبصره ۴: طرفین می توانند با توافق یکدیگر قرارداد را اقاله نمایند، چنانچه سرمایه گذار تقاضای اقاله نماید سازمان می تواند با کسر ۵٪ از مبلغ کل قرارداد با اقاله موافقت نماید.

ماده ۹- حل اختلاف: تمامی اختلافات ناشی از این قرارداد و یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا اجرای آن ابتدا از طریق مذاکره بین نمایندگان طرفین حل و فصل خواهد شد. در صورت عدم حصول نتیجه موضوع از طریق مراجع قضایی صلاحیت دار پیگیری خواهد شد.

ماده ۱۰- اقامتگاه: اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در مقدمه قرارداد درج گردیده و سرمایه گذار متعهد است در صورت تغییر نشانی، اقامتگاه جدید خویش را فوراً و کتباً به سازمان اعلام نماید. در غیر این صورت مکاتبات به آدرس قبلی ارسال و ابلاغ شده تلقی می گردد. همچنین کلیه مکاتباتی که هر یک از طرفین با پست سفارشی برای دیگری ارسال می دارد، در حکم ابلاغ قانونی است.

ماده ۱۱- نسخ قرارداد:

این قرارداد در سه نسخه یکسان و دارای اعتبار، و همچنین نمایندگان طرفین امضاء گردید که همگی دارای حکم و اعتبار است.

محل امضای مستأجر (سهامی خاص)
شماره ثبت ۲۲۵۸
مجتمع اسلامی زاهد مدیر عامل
محمد علی فهندز معتمدی (نائب رئیس هیات مدیره)

محل امضای موجر
محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیات مدیره و مدیر عامل)
امید غازی (مدیر امور سهامی)