

قرارداد اجاره

این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی ماکو به نمایندگی محمدرضا عبدالرحیمی به عنوان رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل و امید عارفی به عنوان مدیر امور مالی به نشانی منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲ جاده ترانزیتی بازرگان و شماره تماس ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱ که در این قرارداد موجر نامیده می شود و سجاد حیدری به شماره ملی ۴۹۲۹۹۴۰۵۶۷ به نشانی منطقه آزاد ماکو، پلدشت، شهرک ارس و شماره تماس ۰۹۱۴۹۶۰۶۲۲۸ که در این قرارداد مستاجر نامیده می شود به شرح مواد آتی منعقد 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 پنج (۵) ساله یک قطعه زمین به مساحت ۲۹۱۰ متر مربع از اراضی ملی پلاک ثبتی ۵۵۰ اصلی واقع در اورتاکنندی پلدشت برابر کروکی مورد تایید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی موجر جهت اجرای طرح احداث رستوران و تفرجگاه طبق طرح توجیهی سرمایه گذار که برابر صورتجلسه تحویل و تحول به تصرف مستاجر می رسد.

ماده ۲- مدت اجاره:

مدت اجاره پنج (۵) سال شمسی از تاریخ ابلاغ قرارداد می باشد.

ماده ۳- اجاره بها و نحوه پرداخت:

۱) اجاره بهای پنج ساله بدون احتساب نرخ تورم سالانه اعلامی بانک مرکزی و تعدیل قیمت روز زمین مبلغ هشتاد و هفت میلیون و سیصد هزار (۸۷/۳۰۰/۰۰۰) ریال می باشد.

۲) قیمت فروش از قرار هر متر مربع دویست هزار (۲۰۰/۰۰۰) ریال با احتساب سه (۳٪) درصد قیمت فروش، اجاره سالیانه به مبلغ هفده میلیون و چهارصد و شصت هزار (۱۷/۴۶۰/۰۰۰) ریال برای کل متراژ زمین در سال اول تعیین گردیده است. ضمناً اجاره بهای سال های آتی با ملحوظ داشتن شاخص نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی محاسبه و اعلام خواهد شد.

۳) نحوه پرداخت:

مبلغ هفده میلیون و چهارصد و شصت هزار (۱۷/۴۶۰/۰۰۰) ریال بابت اجاره بهای سال اول، همزمان با انعقاد قرارداد به حساب اعلامی موجر پرداخت گردید و اجاره بهای سال های دوم و سوم و چهارم و پنجم طی چهار فقره چک به شماره های الف) ۷۳۱۸۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۵ ب) ۷۳۱۸۲۸ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵ پ) ۷۳۱۸۲۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۵ ت) ۷۳۱۸۳۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۵ هر کدام به هفده میلیون و چهارصد و شصت هزار (۱۷/۴۶۰/۰۰۰) ریال همگی بانک کشاورزی شعبه شهرک سد ارس پلدشت کد ۱۶۴۷ به امور مالی موجر تحویل گردید.

تبصره ۱: برای سال های اول تا پنجم شاخص نرخ تورم سالانه اعلامی بانک مرکزی محاسبه و تعیین و در صورت احراز جزء دیون مؤجل محسوب شده و مستاجر متعهد گردید در بازه زمانی اعلامی امور مالی موجر پرداخت نماید.

تبصره ۲: صدور چک در وجه سازمان به منزله تبدیل تعهد نیست بلکه تنها وسیله پرداخت می باشد و نتیجتاً موجب برائت ذمه ایشان نشده و در صورت منجر شدن به عدم پرداخت، کلیه حقوق قراردادی موجر نسبت به مستاجر از بابت تاخیر یا عدم پرداخت اجاره بهاء به قوت خود باقی است.

تبصره ۳: مستاجر مکلف است در صورت برگشت چک مزبور از سوی بانک محال علیه، تا زمان پرداخت نقدی مبلغ شش درصد، به ازای هر روز تاخیر به عنوان وجه التزام تاخیر پرداخت نماید.

تبصره ۴: اجاره بهای زمین در هر پنج سال یکبار متناسب با ارزش روز زمین تعدیل می گردد.

ماده ۴- موعده تحویل مورد اجاره:

موجر ظرف مدت ۱۵ روز کاری از تاریخ ابلاغ قرارداد، مورد اجاره را به موجب صورتمجلس، به مستاجر تحویل خواهد داد و موجر پس از آن هیچگونه تعهدی نسبت به رفع مزاحمت از مورد اجاره ندارد.

ماده ۵- تعهدات مستاجر و شروط ضمن عقد:

۱) مستاجر مکلف است مال الاجاره را در مواعید تعیین شده تأدیه نماید.

(۲) مستاجر مکلف است طرح توجیه فنی و اقتصادی و طرح های تفصیلی و برنامه اجرایی را که مورد تایید معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری قرار گرفته به نحو کامل و طبق برنامه زمان بندی درمواعد مندرج در طرح مصوب، اجرا و گزارش اقدامات انجام شده را برای موجر ارسال نماید. بدیهی است در این خصوص مدیریت مربوط موجر می تواند به محل مراجعه و گزارشی از نحوه فعالیت و پیشرفت کار با توجه به موضوع قرارداد را تهیه نماید.

(۳) مستاجر مکلف است در مورد اجاره منحصرأ 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) مستاجر 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 منافی احکام آن ها باشد.

(۵) مستاجر هم مالک منافع است و هم مباشر تصرف؛ بنابراین متعهد و مکلف است که شخصاً از مورد اجاره منتفع گردد. علاوه بر این مستاجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را به غیر به هیچ صورت، مشاعاً یا مفروزاً، 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 باطل می باشد و مستاجر راساً مسئول خسارات وارد آمده خواهد بود.

(۶) مستاجر تعهد می نماید ضمن رعایت مفاد قانون و مقررات مربوط از هر گونه اقدامی که منجر به پولشویی گردد خودداری نماید.

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

۸) مستاجر مکلف است ضمن رعایت حدود اربعه موضوع اجاره، حریم رودخانه ها و مجاری سیلاب 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) مستاجر مکلف است تمهیدات لازم برای حفاظت مورد اجاره را تامین نماید و ضامن هرگونه خسارتی است که به مورد اجاره وارد شده است مگر آنکه ناشی از حوادث قهریه یا فورس ماژور باشد. در این راستا، موجر حق بازدید و یا بازرسی از مورد اجاره را در تمام مدت اجاره دارا بوده و مستاجر 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 داشته و مراتب را کتباً به مستاجر اعلام می نماید و مستاجر متعهد 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 نظریه دادگاه به مستاجر پرداخت می گردد.

۱۱) مستاجر مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در زمین موضوع قرارداد، مراتب را بلافاصله به موجر و مراجع ذیربط اطلاع دهد و کلیه قوانین مربوط به آثار و ابنیه باستانی مکشوفه را اجرا نماید و در صورتی که طبق مقررات مربوط و با تایید 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 مستاجر و خسارت وارد شده توسط دادگاه تعیین و به مستاجر پرداخت می گردد.

۱۲) در صورتی که مستاجر تمایل به تمدید قرارداد داشته باشد، می بایست ۲ ماه قبل از انقضای مدت قرارداد، به موجر مراجعه و درخواست کتبی را ارائه 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.

(۱۳) مستاجر با رویت و یا 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 قراردادها و استحکام معاملات، حق استفاده از اختیارات و یا ادعاهای احتمالی را از خود سلب نمود.

(۱۴) مستاجر یک فقره چک به مبلغ هشتصد و هفتاد و سه میلیون (۸۷۳/۰۰۰/۰۰۰) ریال به شماره سریال ۷۳۱۸۳۱ بانک کشاورزی شعبه شهرک سد ارس پلدشت کد ۱۶۴۷ بابت تضمین انجام تعهدات مذکور در این قرارداد 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 عدم تخلیه مورد اجاره به مستاجر مسترد خواهد شد.

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

(۱۵) مستاجر مکلف به تبعیت از دستورالعمل های ابلاغی فعلی و آتی موجر است.

(۱۶) مستاجر حائز شرایط خرید در طول مدت اجاره می تواند تقاضای خرید زمین و یا املاک را بنماید و در صورت تصویب موجر آن را به قیمت روز خریداری نماید.

(۱۷) مستاجر در فراخوان فروش زمین یا املاک موضوع قرارداد خود در شرایط یکسان و خرید به بالاترین قیمت پیشنهادی فراخوان دارای اولویت می باشد.

(۱۸) متقاضیان اجاره زمین و املاک در برابر متقاضیان خرید با رعایت سقف های تعیین شده در بودجه سالانه اولویت دارند.

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

ماده ۶- فورس ماژور:

در صورت بروز شرایط خاص فورس ماژور نظیر سیل، زلزله و غیره که طرفین قادر به انجام تعهدات خود نباشند در صورتی که فورس ماژور کمتر از شش ماه به طول انجامد، زمان مذکور به مدت قرارداد و برنامه زمان بندی اجرای طرح افزوده خواهد شد و در مدت افزوده شده قرارداد حاضر با تمامی شرایط لازم الاتباع خواهد بود 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 روز از تاریخ وقوع توسط موجر تایید گردد.

ماده ۷- موارد فسخ قرارداد:

در هر یک از موارد زیر موجر پس از ارسال دو اخطار کتبی به فاصله یک ماه، 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 موارد پیش بینی شده فسخ در مفاد این قرارداد.

تبصره: موجر حق دارد با دریافت مبلغی که به موجب ضوابط مصوب سازمان تعیین می گردد، استمهال مستاجر در خصوص تاخیر در پرداخت مال الاجاره را پذیرفته و اعمال حق فسخ ناشی از این ماده را به تعویق اندازد، در این حالت حق فسخ موجر از بین نرفته و در صورت قصور در پرداخت اقساط اجاره بهای معوقه یا آتی و یا جرایم مربوط، موجر حق دارد فسخ قرارداد را اعمال نموده و وجه التزام خسارت فسخ را از مستاجر دریافت نماید.

ماده ۸- آیین فسخ:

در کلیه موارد، حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد، موجر با ارسال اخطار کتبی به آدرس مذکور در قرارداد، حق خود را اعمال می نماید و صرف ارسال اخطاریه به آدرس مندرج در قرارداد جهت تحقق فسخ کافی است و فسخ قرارداد به محض صدور از ناحیه موجر، معتبر و مورد پذیرش مستاجر می باشد. 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 مستاجر خلع ید نموده و از ورود وی یا عوامل و افراد منتسب، به محل اجرای طرح جلوگیری می کند 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 مستاجر در این خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراض تحت هر عنوان را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۱: چنانچه مستاجر در مورد اجاره در مهلت مقرر اقدامات فوق را اعمال نکند و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید، موظف است علاوه بر اجرت المثل ایام تصرف روزانه مبلغی معادل ده برابر ارزش روز منافع مورد اجاره برابر نظریه دادگاه، به عنوان جریمه به موجر پرداخت نماید.

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

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.

۹۸/۱۰/۱/ ۱۰۸۷۷

۹۸/۱۱/۲۰

www.makufz.org

ماده ۱۱- قانون منع مداخله کارکنان و بازنشستگان:

سرمایه گذار اعلام می دارد که در اجرای اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله در معاملات دولتی مصوب دی ماه ۱۳۳۷ و هیچ یک از ممنوعیتهای مندرجه در اصل و لایحه مزبور نبوده و چنانچه تا پایان قرارداد خلاف آن ثابت شد قرارداد باطل و سازمان کلیه هزینه ها و خسارات وارده را از محل تضمینات سرمایه گذار برداشت می نماید.

ماده ۱۲) مستاجر اقرار می نماید از کلیه مدارک، مستندات، مصوبات و قوانین و مقررات مربوط به این قرارداد آگاه و مطلع می باشد و مکلف است کلیه موارد مندرج در آن را رعایت نماید و حق هرگونه اعتراض و ادعاهای احتمالی و آتی را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۳- نسخ قرارداد:

این قرارداد در سه نسخه یکسان و دارای اعتبار واحد بین نمایندگان طرفین امضاء گردید که همگی دارای حکم واحد اند.

محل امضای مستاجر
سجاد حیدری

محل امضای موجر
محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل)



امید عارفی (مدیر امور مالی)