

به نام خدا

« نمونه قرارداد اجاره صیدگاه و مرکز فرآوری خاویار ایزده »

«مزایده ۹-۱۴۰۴»

این قرارداد مطابق با مصوبه هیئت مدیره شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی به شماره ۶۷۶/۵۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۸ و ماده ۱۰ قانون مدنی و بر اساس قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۶/۲۷ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹ به شرح مواد ذیل تنظیم، منعقد و امضاء گردیده و طرفین قرارداد ملزم به رعایت مفاد آن می‌باشند.

ماده ۱ - طرفین قرارداد

الف- شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی دارای شناسه ملی ۱۰۱۰۱۲۳۶۳۱۰ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۱۴۵۳۴۸۵ و شماره ثبت ۷۸۸۰۰ به نمایندگی آقایان با کد ملی به عنوان نائب رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی و با کد ملی به عنوان عضو هیئت مدیره به نشانی: تهران، خیابان شهید احمد قصیر، نبش کوچه چهارم، پلاک ۷، کدپستی: ۱۵۱۴۶۴۳۱۱۶ و تلفن: ۸۸۷۲۸۳۶۸ که از این پس موجر نامیده می‌شود.

ب- شخص حقیقی / حقوقی به نمایندگی آقای/خانم به شماره شناسنامه و کد ملی / شناسه ملی و کد اقتصادی و شماره ثبت به نشانی

کدپستی تلفن که از این پس و در این قرارداد مستأجر نامیده می‌شود.

ماده ۲- مورد اجاره

اجاره صیدگاه و مرکز فرآوری ایزده در یک قطعه زمین به مساحت حدود ۱۵۰۰ متر مربع و اعیانی حدود ۱۸۰ مترمربع با امکانات موجود که تماماً به رؤیت و تأیید مستأجر رسیده و به لحاظ مناسب بودن با اهداف مستأجر مورد تأیید وی قرار گرفته است به شرح ذیل می‌باشد:

۱- مشخصات کلی ملک مورد کارشناسی

۱-۲- مساحت عرصه: ۱۵۰۰ مترمربع

۲-۲- مساحت اعیانی: ۱۸۰ مترمربع

۳-۲- تعداد طبقات : یک طبقه

۴-۲- قدمت بنا : بیش از ۳۰ سال

۵-۲- کاربری : صیدگاه و مرکز فرآوری محصولات شیلاتی

۶-۲- وضعیت بهره برداری : فعال و قابل استفاده

۲- وضعیت تأسیسات زیربنایی

ملک دارای انشعابات و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز می باشد.

وجود کلیه انشعابات ، امکان بهره برداری مستمر و بدون وقفه از ملک را فراهم نموده است .

۳- تجهیزات و ملحقات مستقر در ملک

کولر ، یخچال، سردخانه صنعتی، ترازوی الکتریک، قپان

تجهیزات فوق متناسب با کاربری تخصصی ملک بوده و در افزایش ارزش اجاره ای آن موثر می باشند.

۴- توصیف فنی اعیانی و فضاهای داخلی

۴-۱- نمای خارجی

بنا دارای ساختار بنایی قدیمی با سقف سبک بوده و علی رغم فرسودگی متناسب با عمر ، از نظر ایستایی و قابلیت بهره برداری در وضعیت قابل قبول قرار دارد.

۴-۲- فضاهای اداری

اتاق مدیریت با کف سازی موزاییکی قدیمی ، نورگیری مناسب و تجهیزات اداری اولیه ، متناسب با نیاز بهره برداری اداری صیدگاه می باشد .

سالن های فرآوری و آماده سازی

*کف مقاوم و قابل شستشو

*دیوارهای کاشی کاری با رعایت الزامات بهداشتی

*سکوهای بنایی با رویه سنگی جهت شستشو و آماده سازی

*نورگیری طبیعی و مصنوعی مناسب

سردخانه و نگهداری

وجود سردخانه فلزی مستقل در فضاهای اصلی فرآوری که علی رغم قدمت ، عملیاتی و قابل استفاده ارزیابی می گردد.

۵- ارزیابی فنی و استهلاک

-نوع سازه : بنایی قدیمی

- میزان استهلاک : متعارف متناسب با قدمت بیش از ۳۰ سال
- سطح نوسازی : محدود
- نیاز به تعمیرات اساسی : مشاهده نگردید (صرفاً نگهداری دوره ای)

ماده ۳- مدت اجاره

مدت اجاره یکسال شمسی از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۵/۱۲/۲۹ تعیین می گردد که پس از امضا قرارداد، مورد اجاره تحویل مستاجر می گردد.

تبصره ۱) عین مستأجره پس از امضای قرارداد و ارائه تضمین مندرج در ماده (۶) قرارداد حاضر، و پس از امضای فرم صورتجلسه فضای تحویل گرفته شده توسط مستأجر، تحویل می گردد.

تبصره ۲) چنانچه مستاجر قبل از پایان مدت قرارداد مایل به خاتمه باشد می بایست حداقل از یک ماه قبل به طور کتبی به موجر اعلام نماید و موجر حق دارد موضوع را پس از بررسی رد یا قبول نماید در صورت قبول اگر تعداد روزهای استفاده از مورد اجاره، ۱۵ روز و یا کمتر از آن باشد، معادل نصف ماه و اگر بیشتر از ۱۵ روز باشد، معادل یک ماه محاسبه و بر این مبنا اجاره دریافت می گردد.

ماده ۴- اجاره بها و نحوه پرداخت

مبلغ اجاره بها ماهیانه مبلغریال (معادلتومان) و در مجموع مبلغ(معادل تومان) می باشد که مستأجر مکلف است در اول هر ماه نسبت به واریز آن به حساب شماره : ۴۰۰۱۰۴۱۲۰۴۰۱۵۲۸۸ شبا IR ۵۵۰۱۰۰۰۰۴۰۰۱۰۴۱۲۰۴۰۱۵۲۸۸ نزد بانک مرکزی بنام تمرکز وجوه درآمدی شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی مطابق صورت حساب های صادره اقدام و اسناد پرداخت را بلافاصله به امور مالی موجر تحویل و رسید دریافت نماید.

تبصره ۱) مستأجر مکلف است کلیه مالیات های متعلقه به صورت حساب های ماهیانه این قرارداد را به حساب اداره دارایی منطقه مربوطه واریز و حداکثر تا پایان هر ماه اسناد پرداخت را به امور مالی موجر تحویل نماید بدیهی است در صورت عدم پرداخت، اجاره با احتساب کسورات مالیاتی مربوطه دریافت خواهد شد.

تبصره ۲) در مدت زمان اجاره مندرج در این قرارداد، تمامی هزینه های متعلق به کل و یا اجزای این قرارداد اعم از عوارض شهرداری، نوسازی و پسماند ، همچنین کلیه مالیات های متعلقه و نیز قبوض آب، برق، گاز، تلفن، ورود و خروج خارج از ساعات اداری (بر اساس مصوبات هیئت وزیران)

و ایام تعطیل (اعم از رسمی یا مصوب هیئت وزیران)، درخواست امور خارج از قرارداد و هزینه‌های تعمیر و نگهداری، بازسازی بهینه‌سازی، بروزرسانی نصب تجهیزات، ساخت بنا، سیم‌کشی داخلی و هرگونه مرمت، در عین مستأجره با اخذ مجوز کتبی از موجر برعهده مستأجر خواهد بود.

تبصره ۳) محل مورد اجاره طبق شرایط و وضعیت موجود که به رؤیت مستأجر رسیده (مندرج در ماده (۲) این قرارداد)، تحویل می‌گردد.

تبصره ۴) مستأجر ملزم و متعهد است حداکثر پانزده روز قبل از زمان اتمام این قرارداد موظف است نسبت به تسویه حساب با موجر اقدام نموده و با ارائه مفاصاحساب از دواير ذيربط مانند دارایی، شهرداری و بیمه تأمین اجتماعی اقدام نماید. در غیر اینصورت آثار و تبعات ناشی از این امر کلاً برعهده مستأجر است.

تبصره ۵) عدم استفاده مستأجر از تمامی مساحت و فضای مورد اجاره مذکور در ماده (۲) این قرارداد، امکان کاهش مبلغ اجاره بهای قرارداد وجود ندارد و در طول مدت قرارداد کلیه مسئولیت‌های حفظ و نگهداری آن برعهده مستأجر بوده و پاسخگو در کلیه مراجع قضایی و شبه قضایی و سایر موارد مترتب بر موضوع خواهد بود.

ماده ۵- وجه التزام

۵-۱- چنانچه مستأجر به هر دلیلی از پرداخت وجه صورت‌حساب‌های صادره مقرر در ماده (۴) این قرارداد، خودداری و استنکاف نماید، ملزم و متعهد است علاوه بر پرداخت معوقات، ماهیانه معادل ۱۰٪ (ده درصد) صورت‌حساب مربوطه را به عنوان وجه التزام بپردازد و اگر این تعویق در پرداخت به بیش از دو صورت‌حساب ماهیانه بیانجامد، موجر می‌تواند قرارداد را یک‌جانبه فسخ و از ورود و خروج مستأجر و کارکنان و کالاهای وی جلوگیری به عمل آورده و علاوه بر اجور معوقه و وجه التزام مربوطه و دریافت خسارات احتمالی ناشی از قصور و یا تخلف مستأجر از مفاد این قرارداد، نسبت به تخلیه مورد اجاره از طریق مرجع ذیصلاح قضایی اقدام می‌نماید.

۵-۲- مورد اجاره مناسب جهت مرکز صید و فرآوری خاویار می‌باشد و مستأجر حق هرگونه فعالیت ثانویه و عملیات دیگر از قبیل عملیات بازرگانی، خرید و فروش، انبارداری و امثال آن را ندارد و در صورت هرگونه تخلف، موجر به صورت یک‌طرفه حق جلوگیری از فعالیت و فسخ قرارداد را دارد. در صورت بروز این شرایط، موجر معادل یک‌سوم اجاره‌بهای ماهیانه را علاوه بر میزان اجاره‌بها از زمان شروع تخلف را به عنوان وجه التزام روزانه دریافت خواهد کرد.

۵-۳- مستأجر موظف است در پایان مدت این قرارداد، عین مستأجره را صحیح و سالم و بدون کم و کاست به موجر تحویل نماید. در غیر اینصورت و در صورت استنکاف مستأجر، موجر حق

دارد علاوه بر اجاره بهای مقرر در ماده (۴) این قرارداد، به ازای هر روز تأخیر، دو برابر مبلغ مورد اجاره روزانه (معادل یک سی‌ام اجاره‌بهای ماهیانه) را به عنوان خسارت و ضرر و زیان دریافت نماید و اقدامات قانونی جهت تخلیه مورد اجاره را از طریق مرجع ذیصلاح قضایی به عمل آورد. ضمناً کلیه هزینه‌های ایجاد شده ناشی از استنکاف مستأجر از تخلیه عین مستأجره، به عهده مستأجر می‌باشد و مستأجر حق هرگونه اعتراض در این رابطه را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

ماده ۶- تضامین

مستأجر مکلف است معادل کل مبلغ مدت اجاره (یکسال) را یک فقره سفته بانکی به مبلغ بابت انجام تعهدات و تخلیه به موجر تحویل نماید. پس از اتمام زمان قرارداد و انجام تعهدات مستأجر و پرداخت و تسویه اجاره بها و پس از ارائه مفاصاحساب‌های مورد نیاز مندرج در ماده (۴) این قرارداد به موجر، تضمین مذکور به مستأجر مسترد می‌شود.

ماده ۷- بیمه و رعایت استانداردهای ایمنی

مستأجر موظف و متعهد گردید نسبت به بیمه نمودن کلیه اموال و دارایی‌های متعلق به خود و موجود در موضوع قرارداد اقدام نماید و همچنین نسبت به کارکنان خود که در محل مورد اجاره فعالیت و مستقر می‌باشند اقدام به بیمه مسئولیت مدنی نماید و تصویر برابر اصل بیمه‌نامه‌ها را به موجر ارائه نماید. بدیهی است مسئولیت حفاظت از عین مستأجره و اموال مستأجر به عهده مستأجر می‌باشد و موجر هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال خسارات ناشی از عدم بیمه کالاها و سایر موارد مرتبط را نخواهد داشت.

تبصره ۱) مستأجر مکلف و متعهد است کلیه موازین قانونی، بهداشتی، حفاظتی، فنی و ایمنی مربوط به فعالیت و محیط کار را رعایت کرده و مسئولیت هرگونه خسارت و یا ضرر و زیان از جانب خود و یا کارکنان منتسب به خود و یا منتسب به شخص و یا اشخاص ثالث اعم از جانی یا مالی وارده را بر عهده گرفته و اقدامات لازم را در جهت جبران آن به انجام برساند و موجر در این موارد هیچ‌گونه مسئولیتی نخواهد داشت.

تبصره ۲) مستأجر موظف است استانداردهای ایمنی آتش‌نشانی برای بیمه را در خصوص چیدمان و تفکیک و صفافی کالا و همچنین قطع برق پس از وقت اداری در عین مستأجره را رعایت نماید و هرگونه ضرر و زیان که در اثر عدم اجرای ضوابط ایمنی به عین مستأجره و کالاهای موجود و مستقر در آن و اشخاص ثالث وارد گردد، بر عهده مستأجر خواهد بود و مکلف به جبران خسارات وارده به موجر و اشخاص ثالث احتمالی می‌باشد و حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

تبصره ۳) در صورت عدم اقدام به موقع موارد مندرج در این ماده و تبصره‌های آن، موجر می‌تواند نسبت به فسخ یکطرفه قرارداد اقدام نماید و مستاجر تمامی خسارات و ضرر و زیان وارده را جبران نماید و همچنین مستاجر حق هرگونه طرح دعوی تحت هر عنوانی علیه موجر را در محاکم قضایی و ادای از خود سلب و ساقط می‌نماید.

ماده ۸- سایر تعهدات مستاجر

۸-۱- مستاجر متعهد است از ملک مورد اجاره طبق ماده (۲) این قرارداد استفاده نماید، حق استفاده از مورد اجاره برای موارد دیگر و حق انتقال و یا اجاره عین مستأجره به صورت جزئی و یا کلی به شخص ثالث را ندارد و در صورت تخلف از سوی مستاجر، موجر می‌تواند ضمن اعمال حق فسخ، از فعالیت مستاجر جلوگیری و مانع ورود و خروج کارکنان و کالاهای متعلق به مستاجر گردد.

۸-۲- مستاجر در ورود و خروج پرسنل خود ملزم به رعایت کلیه آیین‌نامه‌ها، ضوابط و مقررات موجر می‌باشد.

۸-۳- مستاجر هیچ‌گونه وجهی بابت حق سرقتی و کسب و پیشه و یا هر عنوان دیگر به موجر پرداخت ننموده است و هیچ‌گونه ادعایی نیز در هیچ یک از انواع حقوق متصوره بابت موارد مذکور و امتیازهای دیگر نسبت به مورد اجاره نخواهد داشت و مشمول قانون مالک و مستاجر در این خصوص نمی‌باشد.

۸-۴- مستاجر حق هیچ‌گونه تغییر در عین مستأجره را بدون موافقت کتبی موجر ندارد و در صورت موافقت کتبی موجر، کلیه مسئولیت‌ها و هزینه‌های مربوطه به عهده مستاجر می‌باشد و در صورت موافقت موجر برای ایجاد تغییر در عین مستأجره توسط مستاجر، حق مالکیت و استفاده از آن بعد از پایان مدت قرارداد بر عهده موجر است و در صورتی که این تغییرات مورد نیاز موجر نباشد، کلیه هزینه‌های برچیدن و انتقال موارد نصب شده بر عهده مستاجر می‌باشد.

۸-۵- مستاجر اقرار می‌نماید مشمول «قانون راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری» مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۲ نبوده، و در صورت اثبات خلاف این امر، کلیه تبعات آن بر عهده مستاجر خواهد بود.

۸-۶- در طول مدت این قرارداد، موجر می‌تواند در هر زمانی به تشخیص خود، از مورد اجاره بازدید نموده و مستاجر موظف است بلافاصله شرایط و امکانات لازم برای بازدید موجر یا نماینده وی را فراهم نماید.

۷-۸- مستاجر متعهد می‌گردد کلیه قوانین جاری کشور را رعایت نماید. همچنین مسئولیت پاسخ‌گویی به کلیه نهادها و سازمان‌های مختلف اعم از شهرداری، دارایی، تأمین اجتماعی، بیمه، بهداشت، اداره کار، دستگاه‌های قضایی، نظارتی، تعزیرات حکومتی و هر نهاد دیگر مرتبط، به عهده مستأجر بوده و در صورت درخواست مراجع قانونی یا نماینده موجر در خصوص ارائه اسناد مثبت، مستأجر متعهد به ارائه اسناد قانونی در مورد فعالیت‌های خود می‌باشد و موجر هیچ‌گونه تعهد و مسئولیتی در قبال این موارد را ندارد و در صورتی که به واسطه اقدامات خلاف مفاد قرارداد توسط مستأجر، ضرر و زیانی به موجر مترتب گردد، جبران آن بر عهده مستأجر خواهد بود.

ماده ۹- حوادث قهریه

چنانچه وقوع حوادث قهریه موجب تأخیر انجام تعهدات توسط مستأجر گردد و یا حتی موجب شود که اجرای موضوع قرارداد غیرممکن گردد و به حالت تعلیق درآید، در این صورت مستأجر مکلف است حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت مراتب را به موجر اطلاع دهد. به دلیل اینکه این حوادث خارج از کنترل طرفین بوده و رفع آن خارج از حیطه اراده مستأجر است، مسئولیتی از این بابت تأخیر یا عدم ایفای تعهدات تا زمان رفع حادثه نخواهد بود و پس از رفع حادثه، طرفین متعهد به ایفای تعهدات خود می‌باشند. در صورت ادامه وضعیت اضطرار بیش از سی‌روز، طرفین می‌توانند با توافق یکدیگر نسبت به تنظیم شرایط جدید اقدام نمایند.

تبصره ۱) بدیهی است در صورت توافق جدید، باید کلیه تعهدات مستأجر تا قبل از شرایط اضطرار تسویه شده باشد.

تبصره ۲) وجه التزام به سبب عدم اجرای قرارداد تا قبل از وقوع حوادث قهریه، در فرض وقوع حادثه، قابل مطالبه است.

ماده ۱۰- حل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف ناشی از تفسیر و تعبیر تعهدات و نحوه اجرای مفاد قرارداد، ابتدا موضوع با مذاکرات زیر نظر دفتر حقوقی شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی و با حضور نمایندگان طرفین که بلافاصله معرفی می‌شوند حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم حصول نتیجه، به مراجع ذیصلاح قضایی احاله می‌گردد.

ماده ۱۱ – اقامتگاه طرفین

اقامتگاه طرفین آدرس مندرج در ماده (۱) این قرارداد است و نشانی‌های مزبور از نظر ابلاغ اوراق و مراسلات فیما بین معتبر بوده و طرفین قرارداد موظفند در صورت تغییر نشانی، حداکثر ظرف یک هفته به صورت کتبی طرف دیگر را مطلع نمایند. در غیر این صورت آدرس اعلامی مندرج در قرارداد ملاک عمل جهت ابلاغ و احضاریه خواهد بود. این قرارداد در (۱۱) ماده و (۱۲) تبصره و چهارنسخه تنظیم و به امضای طرفین رسیده و تمامی نسخ حکم واحد را دارا می‌باشند.

امضای مستأجر

امضای موجر

شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی

علی درجانی

نائب رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل

وکیل سپه اجیر لو

عضو هیئت مدیره

شاهد دوم

شاهد اول