

بسمه تعالی

«نمونه قرارداد اجاره سردخانه بندر کیشهر»

موضوع مزایده ۲-۱۴۰۲

این قرارداد مطابق با ماده ۱۰ قانون مدنی و بر اساس قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ به شرح مواد آتی تنظیم، منعقد و امضاء گردیده است.

ماده (۱) طرفین قرارداد

الف- شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۲۳۶۳۱۰ و شناسه اقتصادی ۳۴۸۵-۱۱۴۵-۴۱۱۱ و شماره ثبت ۷۸۸۰۰ به نمایندگی آقایان..... به عنوان نائب رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل با کد ملی..... و..... به عنوان عضو هیأت مدیره با کد ملی..... به نشانی: تهران- خیابان بهشتی- خیابان احمد قصیر (بخارست) نبش کوچه چهارم پلاک ۷. کدپستی ۱۵۱۴۶۴۳۱۱۳. تلفن: ۶-۸۸۵۵۴۳۶۴ که از این پس و در این قرارداد موجر نامیده می شود.

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 می شود.

ماده (۲) موضوع قرارداد

اجاره سردخانه واقع در بندر کیشهر با ظرفیت ۵۰ تن و سالن نگهداری پیش سردکن حدوداً ۳۰ تن با وضع موجود که تماماً به رؤیت و تأیید مستأجر رسیده و به لحاظ مناسب بودن با اهداف مستأجر مورد تأیید وی قرار گرفته است.

تبصره هر دو دستگاه از کمپرسور تبریدی سالن انجماد نیاز به تعمیر دارد و مستأجر ضمن اعلام آگاهی بر موضوع اعلام می دارد در صورت نیاز نسبت به تأمین هرگونه تجهیزات وسایل و یا دستگاه تبریدی یا غیره مورد نیاز با هزینه خود اقدام نماید و موجر هیچ گونه تعهدی نسبت به تأمین، تعویض، یا تعمیر وسایل و دستگاههای موجود و تحویلی ندارد. (تهیه و تعبیه هرگونه برودتی به عهده مستأجر می باشد).

ماده (۳) مدت قرارداد

تأسیسات مذکور در ماده ۲ این قرارداد جهت بهره برداری به مدت یک سال، از تاریخ ۱۴۰۲/۴/۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ توسط مستأجر مورد بهره برداری قرار می گیرد.

تبصره ۱- مدت فوق حداقل مدت اجاره تلقی شده و حتی در صورت تخلیه و تحویل تأسیسات زودتر از یک سال، اجاره آن تمام و کمال (برای مدت یک سال) دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- تخلیه کامل تأسیسات فوق الذکر در هر زمان، مشروط به پرداخت مبلغ قرارداد مطابق ماده ۴ و تسویه حساب کامل می باشد.

تبصره ۳- چنانچه هر یک از طرفین مایل به خاتمه قرارداد باشند می بایست حداقل از یک ماه قبل نظر خود را بطور کتبی به طرف دیگر اعلام نماید و در صورت موافقت طرفین قرارداد خاتمه می پذیرد.

تبصره ۴- در صورتیکه اعلام فسخ از جانب مستأجر و بدون رعایت مهلت زمانی مذکور باشد موجر می تواند به تشخیص خود نسبت به محاسبه اجاره بهای مدت مذکور و وصول آن اقدام نماید و مستأجر حق هیچ گونه اعتراضی را نخواهد داشت.

تبصره ۵- استفاده از مورد اجاره در پایان قرارداد در صورت موافقت موجر کمتر از ۱۵ روز نصف ماه و بیشتر از ۱۵ روز یکماه محاسبه می گردد.

ماده (۴) مبلغ قرارداد

مبلغ کل موضوع قرارداد ماهیانه مبلغریال و برای یکسال ریال تا پایان قرارداد می باشد که مستأجر مکلف است در ابتدای هر ماه نسبت به واریز اجاره به شماره حساب ۴۰۰۱۰۴۱۲۰۴۰۱۵۲۸۸ نزد بانک مرکزی بنام تمرکز وجوه درآمدی شرکت مادر تخصصی خدمات کشاورزی مطابق صورت حساب های صادره موجر پرداخت و نسبت به واریز مالیات مربوطه به حساب دارائی اقدام، و اسناد مربوطه در پایان هر فصل را به امور مالی موجر تحویل نماید.

تبصره ۱- چنانچه مستأجر از پرداخت وجه صورت حساب های صادره به هر دلیلی خودداری و تخلف نماید ملزم و متعهد است علاوه بر پرداخت اجور معوقه ماهیانه، معادل ۳٪ اجاره بهاء را به عنوان وجه التزام بپردازد و موجر در صورت صلاحدید می تواند در صورت عدم انجام هر یک از تعهدات مندرج در این قرارداد توسط مستأجر، قرارداد را یک جانبه فسخ و از ورود و خروج مستأجر جلوگیری بعمل آورده و نسبت به تخلیه موضوع قرارداد از طریق مراجع ذیصلاح قانونی اقدام نماید بدیهی است هر گونه ضرر و زیان ناشی از این عمل به عهده مستأجر خواهد بود.

تبصره ۲- مستأجر موظف است پس از انقضای مدت اجاره و یا فسخ آن حسب درخواست موجر نسبت به تخلیه و تحویل ملک اقدام کند در غیر این صورت موجر حق دارد نسبت به تضمین قید شده در ماده ۵ این قرارداد که در اختیار دارد اقدامات قانونی جهت تخلیه مورد اجاره را به عمل آورد. همچنین موجر علاوه بر اجاره بهای مقرر در ماده ۴ به ازای هر روز تاخیر دو برابر مبلغ مورد اجاره روزانه را بعنوان وجه التزام محاسبه و از مستأجر مطالبه می نماید. ضمناً کلیه هزینه های ناشی از این اقدام به عهده مستأجر می باشد و مستأجر حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده (۵) تضامین

مستأجر برای حسن انجام مفاد قرارداد و همچنین حفظ و نگهداری کلیه اموال مورد اجاره تحویلی موظف به ارائه تضمین های ذیل تا پایان مدت قرارداد به موجر می باشد.

۱-۵- یک فقره سفته به ارزش ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (صد و پنجاه میلیون تومان) بابت تخلیه ملک موضوع قرارداد

۲-۵- یک فقره سفته به ارزش ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (صد میلیون تومان) بابت حفظ اموال متعلق به موضوع قرارداد.

۲-۵- یک فقره ضمانت نامه بانکی معادل ۱۰٪ کل مبلغ قرارداد بعنوان حسن انجام کار که تا یکماه پس از پایان قرارداد اعتبار داشته باشد.

ماده ۶) تعهدات موجر

۶-۱- در اختیار گذاشتن فضاها و تونل انجماد و سالن پیش سردکن مذکور در ماده ۲ از تاریخ قرارداد جهت انجماد و نگهداری محصولات شیلاتی.

۶-۲- مدیریت امور ماهیان خاویاری استان گیلان از طرف موجر بعنوان ناظر قرارداد تعیین می شود.

ماده ۷) تعهدات مستأجر

۷-۱- چنانچه مستأجر به هر دلیل به تعهدات خود عمل ننماید مکلف است علاوه بر پرداخت اجاره ماهیانه و مبلغ مندرج در تبصره ۱ ماده ۴ قرارداد، معادل ۱۰٪ کل مبلغ قرارداد به عنوان وجه التزام تاخیر در انجام تعهد به موجر پرداخت نماید.

۷-۲- مستأجر حق واگذاری مورد اجاره را به طور کلی و جزئی به هر شکل و نوعی بدون موافقت کتبی موجر به غیر را ندارد. که در صورت عدم رعایت موضوع فوق موجر می تواند نسبت به فسخ قرارداد به صورت یک طرفه اقدام و رأساً خسارت خود را از محل تضامین قید شده در ماده ۵ این قرارداد که در اختیار دارد برداشت نماید.

۷-۳- تأمین نیروی انسانی لازم جهت جابجایی بار و مواد اولیه، تجهیزات و کالاها در داخل سردخانه با رعایت قوانین و مقررات مربوطه بر عهده مستأجر می باشد و موجر هیچ گونه مسئولیتی در خصوص نیروی انسانی مستأجر ندارد.

۷-۴- تأمین کلیه تجهیزات، البسه کارکنان و غیره مطابق مقررات مربوطه به عهده مستأجر می باشد.

۷-۵- تأمین پوشش بیمه لازم برای کارکنان، محصول، ابزار کار و تجهیزات مستأجر، مطابق قوانین و مقررات مربوطه، در زمان کار در مدت قرارداد و هنگام تخلیه و بارگیری به عهده مستأجر است و موجر هیچ گونه مسئولیتی در این زمینه ندارد، در صورت اظهارات ناقص و نادرست و یا عدم بیمه نمودن کالاها، مسئولیت کامل خسارات ناشی از نقض عمل و ترک فعل حتی خساراتی که از این بابت به سایر اموال مستقر در محل وارد می گردد بعهدده مستأجر می باشد مستأجر ملزم به ارائه بیمه نامه کامل سردخانه، محصولات و کالاهای موجود در آن از زمان شروع قرارداد به موجر می باشد و هرگونه قصور در بیمه کامل محصول و نیروی انسانی بعهدده مستأجر می باشد.

۷-۶- مورد اجاره صرفاً جهت فعالیت فوق الذکر اجاره داده شده و مستأجر حق هرگونه عملیات دیگر را ندارد و در صورت تخلف، موجر حق جلوگیری از فعالیت و فسخ قرارداد و گرفتن وجه التزام معادل ۱/۳۰ اجاره بهاء ماهیانه را دارد.

۷-۷- تمامی هزینه های جاری در مدت زمان اجاره اعم از عوارض شهرداری، مالیات های متعلقه، آب، برق، گاز، تلفن، بیمه و ... و همچنین هزینه های جاری جزئی در مورد اجاره بعهدده مستأجر می باشد.

۷-۸- مسئولیت حفظ و نگهداری محصول در سردخانه و کسری و اضافه آن و سایر ابزارکار به عهده مستأجر می باشد. مستأجر ملزم به رعایت شئونات و مقررات اداری بوده و با هماهنگی مدیریت امور ماهیان خاویاری تردد می نماید.

۷-۹- مستأجر متعهد است در حفظ و نگهداری اموال و تجهیزات و لوازم متعلق به موجر نهایت دقت را به عمل آورد و در صورت ورود خسارت به اموال مذکور که ناشی از تقصیر مستأجر باشد، ملزم به جبران خسارات وارده طبق نظریه کارشناسی رسمی دادگستری خواهد بود و موجر از محل تضمین قید شده در ماده ۵ بند ۲-۵ خسارات وارده به خود را جبران می نماید.

۷-۱۰- رعایت اصول بهداشت فردی و حرفه ای و استاندارد های بهداشتی مرتبط با مواد غذایی مطابق با قوانین و مقررات مربوطه به عهده مستأجر می باشد.

- ۷-۱۱- تأمین دامپزشک و مسئول فنی مرتبط با نگهداری محصولات به هزینه و تعهد مستأجر می باشد.
- ۷-۱۲- تأمین مواد شوینده و ضدعفونی کننده و مواد نگهدارنده محصول و یخ و سایر موارد مرتبط با نظافت محل ها و ابزار و تجهیزات لازم بر عهده مستأجر می باشد.
- ۷-۱۳- مستأجر مشمول مفاد لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارکنان دولتی در معاملات دولتی و کشوری مصوب ۲۲ دی ماه سال ۱۳۳۷ نبوده و در صورت اثبات خلاف آن، کلیه مسئولیت های قانونی متوجه مستأجر خواهد بود.
- ۷-۱۴- مستأجر هیچ گونه وجهی بابت حق سرقفلی و کسب و پیشه و یا هر عنوان دیگر به موجر پرداخت ننموده است و کلیه حقوق اکتسابی بابت حق کسب و پیشه و سرقفلی و امتیازهای دیگر نسبت به مورد اجاره را از خود سلب و ساقط می نماید.
- ۷-۱۵- خسارت ناشی از قوه قهریه طبیعی مانند سیل، طوفان، زلزله ... و جنگ، اعتصابات عمومی و همچنین قطع جریان آب و برق (فورس ماژور) بر عهده مستأجر خواهد بود.
- ۷-۱۶- چنانچه مستأجر مبلغ اجاره را مطابق قرارداد پرداخت ننماید، موجر مجاز است از کالای موجود در سردخانه فوق، براساس قیمت گذاری کارشناس رسمی دادگستری معادل مبلغ مطالبات خود را برداشت نماید و در صورت کافی نبودن کالای موجود از محل تضامین در اختیار اقدام می نماید.
- ۷-۱۷- ۷۰٪ مبلغ فیش برق انشعاب کل مجموعه بعنوان هزینه برق طبق نظریه کارشناس رسمی بعهده مستأجر می باشد.
- ۷-۱۸- تهیه و تجهیز هرگونه وسایل و تجهیزات برای موضوع قرارداد مضاف بر آنچه که در زمان انعقاد قرارداد مورد نیاز باشد بعهده مستأجر است.
- ۷-۱۹- سردخانه فوق صرفاً جهت نگه داری و بارگیری محصولات دریائی مجاز و قانونی اجاره داده می شود و در صورت تخلف کلیه مسئولیت های قانونی و پاسخ گوئی به ارگانها و نهادهای ذیربط به عهده مستأجر میباشد و موجر هیچ گونه مسولیتی درقبال آن ندارد.

ماده ۸) فسخ قرارداد

در صورت تخلف مستأجر از شرایط مندرج در قرارداد، موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در این صورت مستأجر باید کل مبلغ قرارداد یکسال را پرداخت نماید.

ماده ۹) مرجع حل اختلاف

در صورت بروز هر گونه اختلاف ناشی از تفسیر، تعبیر و تعهدات و نحوه اجرای قرارداد، طرفین ابتدا از طریق اداره حقوقی شرکت مادر تخصصی مذاکره و گفتگو سعی در حل و فصل خواهند نمود در غیر اینصورت از طریق مراجع قضایی ذیصلاح حل و فصل خواهد شد.

ماده ۱۰) اقامتگاه طرفین

اقامتگاه طرفین همان است که در ماده یک این قرارداد درج گردیده و نشانیهای مزبور از نظر ابلاغ اوراق و مراسلات فیما بین معتبر بوده و طرفین قرارداد موظفند در صورت تغییر نشانی یک هفته قبل از تغییر محل کتباً طرف دیگر را مطلع نمایند.

این قرارداد در ۱۰ ماده و ۸ تبصره در ۵ نسخه تنظیم و به امضاء طرفین رسید که همگی دارای حکم واحد بوده و طرفین ملزم به رعایت مفاد آن می باشند.

موجر

مستأجر

نایب رییس هیأت مدیره و مدیرعامل

عضو هیأت مدیره

**مدیریت امور ماهیان خاویاری
استان گیلان**

شاهد