

بسمه تعالی

« قرارداد اجاره »

مقدمه: نظر به مصوبه کمیسیون معاملات مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۳ شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری مبنی بر واگذاری یک قطعه زمین به صورت اجاره از طریق انتشار آگهی مزایده عمومی شماره ۱۰۵-۴۰۳ در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۰ برگزار و بر اساس اعلام کمیسیون بازگشایی پاکات برنده مزایده وفق ضوابط اعلامی در آگهی مزایده عمومی مشخص گردید. لذا قرارداد اجاره ذیل بر مبنای قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن در شهر تهران فی مابین طرفین منعقد می گردد و مفاد آن برای طرفین قطعی و لازم الاجرا می باشد.

ماده (۱) طرفین قرارداد:

۱-۱- موجر: شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری به شماره ثبت ۱۲۶۳۵۷ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۹۷۶۸۷ اداره ثبت شرکت های تهران با مدیریت و امضای مجاز آقایان ابوالفضل شاه علی به عنوان مدیر عامل و مصطفی نظری به عنوان عضو هیات مدیره به موجب آگهی آخرین تغییرات شرکت به آدرس تهران، ملاصدرا، شیراز شمالی، زاینده رود غربی پلاک ۱۰ تلفن ۸۸۲۱۷۹۱۷ که بر اساس قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن در این قرارداد به عنوان موجر شناخته شده است.

۱-۲- مستاجر: آقای/ خانم/ شرکت فرزند صادره متولد کد ملی به نشانی: تهران ، تلفن که بر اساس قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن در این قرارداد به عنوان مستاجر شناخته شده است.

تبصره ۱: بنا به تجویز ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی آدرس و نشانی فوق الذکر به عنوان نشانی انتخابی قراردادی طرفین می باشد و مادامی که تغییر آن به صورت کتبی به طرف مقابل اعلام نشده است معتبر و ملاک ابلاغات می باشد مگر در مواردی که به موجب قانون و آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

ماده (۲) موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره:

۱-۲- موضوع قرارداد عبارت از اجاره یک قطعه زمین به مساحت تقریبی ۵۷۰۰ مترمربع که این قسمت با دیوار محصور شده است ، متعلق به موجر واقع در پلاک ثبتی ۴۰۵ فرعی از ۸۰ اصلی به آدرس تهران- بزرگراه ارتش، خیابان شاهد ، ضلع جنوب غربی میدان شهید محلاتی، محل شهرسازی سابق مینی سیتی بر اساس نقشه کروکی پیوست که در آن ، محل استقرار زمین و نحوه دسترسی به آن مشخص شده است. این زمین فاقد پارکینگ اختصاصی و سایر متعلقات بوده و صرفاً برای استفاده به جهت اجاره داده شده است. با این قید که موضوع اجاره قبل از امضای این قرارداد به رویت کامل مستاجر رسیده است و مستاجر از هر حیث به ویژه برای استفاده جهت ذیل و مترائ تقریبی آن نسبت به زمین و مجموعه آگاهی کامل دارد و زمین مذکور را با همین وضعیت موجود برای بهره برداری مطلوب می داند.

۲-۲- کاربری مورد اجاره به شرح ماده ۲-۲ و اخذ هرگونه مجوز بهره برداری شامل کاربری های اداری، تجاری، خدماتی و احداث مستحذات جهت راه اندازی پس از اخذ تاییدیه کتبی از موجر به هزینه مستاجر و بر عهده ایشان می باشد و موجر هیچگونه تعهدی در این خصوص ندارد.

۳-۲- مستاجر قبل از امضای این قرارداد با مراجعه به محل از وضعیت کلی و جزئیات زمین و محدودیت ها مطلع گردیده است.

۴-۲- مورد اجاره با کاربری و وضع موجود و صرفاً با انشعاب آب در اختیار مستاجر قرار میگیرد و مستاجر می تواند با هماهنگی موجر در فرصت ۳ ماهه پیش از شروع اجاره نسبت به خرید انشعابات به نام موجر (شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی) اقدام نماید و کلیه هزینه های قانونی پرداخت شده توسط مستاجر، برابر توافقات آتی به ایشان پرداخت خواهد شد.

ماده ۳) مدت قرارداد:

مدت اجاره ۳۹ ماه شمسی از تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ لغایت تاریخ ۱۴۰۷/۰۲/۰۱ می باشد که با توجه به ماهیت موضوع اجاره و نیاز مبرم به تجهیز نمودن مورد اجاره و همچنین اخذ مجوزات لازم برای بهره برداری از ملک مورد اجاره در کاربری های بازار روز-تره بار-و مجتمع خدمات خودرویی مطابق با آنچه که در اسناد مزایده قید گردیده که منوط به تأیید نهایی موجر می باشد و همچنین اخذ انشعابات برای ملک مورد اجاره که همگی مستلزم زمان لازم برای اخذ مجوزات و راه اندازی می باشد لذا قرارداد نهایی اجاره بدین صورت تنظیم میگردد که ۳ ماه برای اخذ مجوزات و انشعابات بدون اخذ اجاره بها (از تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۴/۰۱/۳۱) در قالب دوره تنفس لحاظ می گردد و پس از آن شروع زمان مدت قرارداد اجاره تعیین می گردد و مبنای زمان اجاره سال دوم (۱۴۰۵/۰۲/۰۱) و سال سوم (۱۴۰۶/۰۲/۰۱) از زمان مذکور می باشد. و در این مدت مستاجر می تواند بنا به شرایط و مندرجات این قرارداد و صرفاً برای جهت ذکر شده در ماده دو از منافع مورد اجاره استفاده نماید و بعد از پایان مدت اجاره و یا در صورت فسخ آن، مستاجر می تواند ملک موصوف را به همان صورت اولیه به موجر تحویل نماید و کلیه تجهیزات منصوبه به جز انشعابات را تخلیه نماید و به نماینده موجر تحویل داده و رسید اخذ نماید در غیر این صورت علاوه بر اخذ خسارات و وجوه التزام قراردادی، نسبت به اخذ دستور تخلیه فوری اقدام می شود. بدیهی است جبران خسارت وارده رافع مسئولیت مستاجر نمی باشد.

ماده ۴) مبلغ قرارداد:

۴-۱- میزان اجاره بها برای سال اول اجاره بدون در نظر گرفتن دوره تنفس سه ماهه جمعاً مبلغ ریال « تومان» می باشد که از قرار ماهیانه مبلغ ریال « » می باشد.

۴-۲- اجاره بهای سال دوم و سوم هر سال جداگانه و مطابق رویه اعلامی ذیل مبلغ اجاره با ارجاع مراتب جهت کارشناسی به کارشناسان منتخب کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلاء و مشاوران قوه قضائیه به تشخیص موجر و با در نظر گرفتن شروط ذیل تعیین می گردد.

۴-۲-۱- کارشناسی عرصه بدون مستحدثات ایجاد شده توسط مستاجر مطابق با وضعیت موجود سال شروع قرارداد

۴-۲-۲- هزینه اخذ انشعابات در صورت پرداخت آن توسط موجر می بایست در کارشناسی سال دوم و سوم ملحوظ گردد

۴-۲-۳- کاربری ملک مورد اجاره مطابق مجوزات اخذ شده و بهره برداری در حال انجام از سوی مستاجر با تاکید بر پرداخت هزینه ها و تمدید مجوزات بهره برداری مذکور صرفاً توسط مستاجر برای سال دوم و سوم در نظر گرفته خواهد شد.

۴-۳- مستاجر به منظور پرداخت اجاره بهای ماهیانه مجموعاً فقره چک صیادی مورد تأیید موجر به تاریخ سررسید های مشخص صادر و در اختیار موجر قرار خواهد داد تا موجر نسبت به وصول وجه آن به عنوان اجاره بهای مورد توافق اقدام نماید. بدیهی است که تا زمان وصول وجه چکهای موصوف اجاره بها پرداخت نشده و قبول چکهای اجاره به منزله تبدیل تعهد نخواهد بود. به علاوه تحویل موضوع اجاره منوط به تسلیم چکهای اجاره بها می باشد.

تبصره ۲: میزان اجاره بها برای سال های بعد با انجام کارشناسی توسط کارشناسان منتخب کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلاء و مشاوران قوه قضائیه به تشخیص موجر تعیین و مستاجر با امضاء این قرارداد پرداخت اجاره بها طبق نظر کارشناس برای سال های بعد را تنفیذ و تصدیق می نماید؛ (چنانچه به هر علت مستاجر متعاقب اعلام نظر کارشناس محترم دادگستری، از پذیرش مبلغ تعیینی امتناع نماید، مستاجر مکلف به تخلیه ملک ظرف مدت یک هفته می باشد و چنانچه از تخلیه امتناع ورزد مطابق با ماده ۶-۸ قرارداد حاضر رفتار خواهد شد.

تبصره ۳: چنانچه مستاجر نتواند در مدت ۳ ماه تنفس، نسبت به اخذ مجوزات بهره برداری و تعیین کاربری اقدام نماید، مبلغ ۵ درصد سپرده تضمینی وی ضبط خواهد شد، اما چنانچه درخواست مدت بیشتری برای اخذ مجوزات از مراجع ذی ربط نماید این درخواست به منزله شروع مدت زمان اجاره خواهد بود و مشمول پرداخت اجاره می گردد و پس از مدت ۳ ماهه، انصراف از اجاره، مستاجر را مشمول پرداخت اجاره تا مدت زمان اعلام انصراف به علاوه پرداخت ۳ ماه مبلغ اجاره بعد از آن زمان خواهد نمود.

تبصره ۴: مبلغ ۵ درصد شرکت در مزایده پس از ۶ ماه از شروع زمان اصلی قرارداد و سپری شدن ایام تنفس به مستاجر عودت خواهد گردید و در این مدت به عنوان تضمین انجام تعهدات قراردادی در اختیار موجر قرار می گیرد.

۴-۴- مستاجر با امضای ذیل قرارداد اقرار می نماید بابت پرداخت اجاره، رهن، سرقفلی و یا بابت اخذ حقوق کسب و پیشه و صنفی و غیر آن در زمین موضوع اجاره به موجر یا هیچ شخص دیگری وجهی پرداخت ننموده است و با این وصف به غیر از حق مالکیت منفعت محدود به دوره این قرارداد هیچ گونه حق اولویت، سرقفلی، کسب و پیشه و یا صنفی و فرضی و عینی نسبت به مورد اجاره ندارد و در زمان انقضای مدت یا انحلال اجاره، تخلیه مورد اجاره بدون هر گونه قید و شرطی و به صورت فوری انجام می شود.

۴-۵- در زمان عقد قرارداد مستاجر مبلغی برابر با (حداقل ۳ برابر مبلغ اجاره ماهیانه همان سال) به عنوان مبلغ قرض الحسنه (ودیعه) و یا ارائه ضمانت نامه اجرای تعهد به میزان سه برابر مبلغ اجاره ماهیانه همان سال را به موجر پرداخت می نماید و برای سال دوم و سوم اجاره، نیز ارزیابی مجد توسط کارشناسان منتخب کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلاء و مشاوران قوه قضائیه به تشخیص موجر صورت می پذیرد و ملاک عمل ودیعه جدید قرار خواهد گرفت.

جدول چکهای اجاره بهای موضوع قرارداد

ردیف	نام و شعبه بانک	شماره حساب	شماره چک	مبلغ (ریال)	تاریخ چک
۱					
۲					
۳					
۴					

۴-۶- در صورت تاخیر در هر یک از پرداخت های جدول فوق الذکر اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی یا اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر و یا ورشکستگی صاحب حساب، دلایل منتسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور در تاریخ مقرر یا بعد از آن پرداخت نگردد و حتی اگر گواهی عدم پرداخت به دلایل مذکور و امثالهم برای آن صادر نشود، علاوه بر ضمانت اجراهایی که برای آن مبلغ درج شده است، مستأجر به ازای هر یک روز شمار تاخیر نسبت به هر یک از مبالغ می بایست معادل با نیم درصد در ماه از مبلغ پرداخت نشده را به عنوان خسارت و وجه التزام قراردادی به مؤجر پرداخت نماید که این وجه التزام و خسارت با اصل تعهد جمع خواهد شد.

۴-۷- علاوه بر ضمانت اجرای فوق الذکر در صورت برگشت شدن هر یک از چکهای مرقوم در این قرارداد و یا چک جایگزین آن به هر علت و جهتی که باشد اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی و اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر صاحب حساب، دلایل منتسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور پرداخت نگردد حتی اگر صادرکننده یا مستأجر آگاه یا جاهل به این موارد باشد، بدون آنکه نیاز به هیچ اعلام مجددی باشد و بدون اینکه مؤجر تکلیفی به اعلام مراتب به مستأجر یا صاحب حساب داشته باشد مؤجر می تواند (مخیر است) به طریق مرقوم در تبصره ۴ ماده ۶ و ماده ۷ این قرارداد را فسخ و کلیه خسارات وارده را به هر نحو مقتضی از مستاجر یا صاحب حساب متضامناً وصول نماید.

ماده ۵- تسلیم مورد اجاره:

مورد اجاره منوط به اجرای مفاد بندهای ۲-۴، ۶-۱۶، ۱۷ این قرارداد در تاریخ با تمام توابع ملحقات و منضمات آن جهت استیفاء منفعت ضمن تنظیم صورتجلسه پس از عقد قرارداد و تسلیم چکها مطابق ماده ۴ قرارداد مذکور به مستاجر تسلیم می شود. همچنین جهت پرداخت مبالغ چک، مسئولیت صاحب حساب و مستاجر در صورت تعدد تضامنی می باشد.

ماده ۶) شرایط و آثار قرارداد:

۶-۱- مستاجر نمی تواند از مورد اجاره برخلاف منظور قرارداد (به شرحی که در ماده ۲ قید شده است) استفاده نماید. و به علاوه مکلف است به نحو متعارف از مورد اجاره استفاده نماید.

۶-۲- مستاجر با توجه به موضوع قرارداد می تواند جهت واگذاری منافع در اختیار خود که از طریق امضای این قرارداد حاصل می گردد، به منظور استفاده بهینه و بهره برداری بهتر، با درخواست کتبی از مالک و پس از موافقت و تایید مالک به صورت مباشرتاً یا به تشخیص مالک در قالب قرارداد اعلامی از سوی مالک به دیگران واگذار نماید.

تبصره ۵: هرگونه واگذاری قبل از مکاتبه رسمی با مالک و موافقت و صدور اذن از سوی مالک به هر نحوی شخصاً و یا مباشرتاً یا وکالتاً از سوی مستاجر باطل می باشد.

تبصره ۶: پس از موافقت مالک انعقاد قرارداد از سوی مستاجر و تایید موجد صورت پذیرفته و کلیه مسئولیت های قرارداد اصلی و تبعی بر عهده مستاجر می باشد.

فسخ نموده و در این صورت کلیه اجاره بها را تا انتهای مدت اجاره از بابت وجه التزام تخلف از مفاد این قرارداد برداشت و وصول کند بدیهی است که بعد از فسخ قرارداد حاضر زمین در تصرف هر شخصی که باشد تخلیه خواهد شد و به موجد تحویل می شود و مستاجر با امضای ذیل این قرارداد، حق طرح هرگونه ادعا، اعتراض و شکایت را در هر مرجعهی اعم از قضایی و غیر قضایی از خود سلب و ساقط می نماید

تبصره ۷: در هر مورد که مستاجر از هر یک از مفاد این قرارداد تخلف نمایند برای موجد به استناد خیار تخلف شرط، راساً و بدون نیاز به الزام و اجبار و جایگزینی، حق فسخ قرارداد ایجاد می شود و اعمال فسخ صرفاً از طریق ارسال یک نوبت اظهار نامه به آدرس زمین مورد اجاره (و یا آدرس اعلامی در سامانه ثنا) و بدون هیچ مراجعه ای به مقام قضایی صورت می گیرد، پس از ارسال اظهارنامه مستاجر موظف است ظرف مهلت یک هفته زمین را تخلیه نماید و در ازای رسید به نماینده موجد تحویل بدهد.

نحوه اعلام فسخ و انجام عملیات تخلیه و تحویل زمین و غیره تابع هیچ تشریفاتی نبوده و مستاجر به موجب این قرارداد به موجد وکالت بلاعزل داد تا در صورتی که بعد از انقضای مدت یا اعلام فسخ قرارداد، مستاجر نسبت به تخلیه و تحویل کامل اقدام ننمود، موجد راساً بتواند نسبت به تخلیه محل موضوع اجاره و انجام مقدمات آن اعم از قفل گشایی و غیره اقدام نموده و وسایل احتمالی موجود را با کسب هزینه انبارداری از مستاجر در محل دیگری به تشخیص خود و با مسئولیت مستاجر انبار کند و کلیه خسارات احتمالی هر چند فساد ناشی از شرایط نامناسب حمل یا نگهداری و یا سرقت آن به عهده مستاجر است، بدیهی است که موجد در اجرای این وکالت مخیر بوده و مواجه با تکلیف نمی باشد و مستاجر در این خصوص طرح هرگونه دعوای احتمالی آتی را با امضای قرارداد حاضر، بی قید و شرط به موجد صلح نمود.

۶-۳- در صورتیکه مستاجر در پرداخت اقساط اجاره بها بیش از ۱۰ روز تاخیر نمایند و یا هریک از چک هایی که برای پرداخت اجاره صادر می شود، به هر دلیلی اعم از عدم یا نقص موجودی یا غیره برگشت شود، موجد می تواند قرارداد را فسخ و مطابق با تبصره ۴ عمل نماید و وجوه التزام قرارداد را مطالبه و برداشت نماید.

۶-۴- پرداخت هزینه های مصرفی نسبت به موارد انشعابات موجود و دفع فاضلاب شهری، عوارض شهرداری اعم از پسماند، مشاغل و ...، عوارض و مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده و سهم تامین اجتماعی، بر عهده مستاجر است و باید در پایان قرارداد اجاره هر سال برگ های تسویه حساب مربوطه آن را به موجد ارائه نماید. به موجب این قرارداد مستاجر به موجد اذن داد تا این مبالغ را پرداخته و از ایشان دریافت نماید. موجد در انجام این امر مخیر بوده و مواجه با تکلیف نمی باشد.

- ۵-۶- پرداخت هزینه نگهداری و همچنین افزایش احتمالی آن و تجدید و تمدید بیمه نامه های موضوع این قرارداد بر عهده مستاجر است.
- ۶-۶- پرداخت هزینه های مربوط به بهره برداری و انتفاع و غیره به هر میزان که باشد بر عهده مستاجر است.
- ۷-۶- مستاجر می تواند در پایان مدت اجاره ملک موصوف را به همان صورت اولیه به موجر تحویل نماید و کلیه تجهیزات منصوبه به جز انشعابات را تخلیه نماید.
- ۸-۶- چنانچه مستاجر مورد اجاره را راس تاریخ انقضاء و یا در صورت اعمال فسخ، تخلیه ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید موظف است روزانه مبلغ ۷۵۰ میلیون ریال به عنوان وجه التزام و جریمه تاخیر در اجرای آن به موجر پرداخت نماید. این مبلغ به غیر از اجرت المثل ایام تصرف ایشان بر زمین و به غیر از خساراتی است که در اثر تاخیر در تخلیه به موجر وارد می شود و موجر می تواند مطالبه نماید.
- ۹-۶- چنانچه پس از تحویل زمین به مستاجر؛ استفاده مستاجر با مانعی مواجه گردد رفع آن به عهده مستاجر است.
- ۱۰-۶- کلیه اختیارات ولو اختیار غبن به ویژه غبن فاحش از مستاجر به اقرار شفاهی در ضمن قرارداد ساقط گردید و تخلف مستاجر از هر یک از مقررات این قرارداد به هر نحو که باشد و به ویژه تاخیر در پرداخت مبلغ اجاره بها یا برگشت شدن هر یک از چکهای موضوع قرارداد به هر علتی به موجر حق فسخ قرارداد را می دهد و می تواند برابر تبصره ۴ قرارداد را فسخ نماید.
- ۱۱-۶- مستاجر قبل از استفاده از محل مورد اجاره متعهد به تامین امنیت لازم می باشد و در صورتی که استفاده از دوربین و حفاظ ضرورت داشته باشد بعد از هماهنگی با موجر و اخذ تایید کتبی ایشان اقدام به نصب آنها خواهد نمود. بدیهی است که در هر حال تامین امنیت موضوع اجاره به عهده مستاجر هست و این بند تکلیفی برای موجر ایجاد نمی نماید و در این خصوص هیچ تعهدی ندارد.
- ۱۲-۶- مستاجر متعهد است شخصاً نسبت به اخذ کلیه مجوزات لازم برای استفاده از زمین موصوف وسایل مربوطه اعم از جوازهای عمومی و سایر مجوزات خاص مربوط به استفاده از زمین که عندالزوم باید از نهادهای خاص کسب گردد اقدام نموده و کلیه فعالیت های ایشان بر اساس مجوزاتی باشد که از نهادهای ذی صلاح صادر میگردد، هر گونه خسارتی که به جهت استفاده غیر مجاز و بدون مجوز ایجاد گردد به عهده مستاجر است.
- ۱۳-۶- با عنایت به اینکه مورد اجاره زمین است، انجام هر گونه تعمیرات ضروری و کلی یا تعمیرات جزئی با هزینه آن به عهده مستاجر است و در هر مورد که نیاز به تعمیر باشد باید با اجازه کتبی و قبلی موجر صورت بگیرد.
- ۱۴-۶- چنانچه مستاجر در محل زمین باشد کارگری به کار گمارده باشد مسئولیت وی و نیروهای تحت امر به عهده وی بوده ایشان هیچ رابطه استخدامی با موجر نداشته و مسئولیت تمام مطالبات حاکم بر روابط کار بر عهده و ذمه مستاجر می باشد و مکلف است نسبت به خریداری نمودن بیمه مسئولیت با کلوزهای مرتبط با این قرارداد اقدام نماید. به علاوه مستاجر متعهد است نیروهای تحت امر خود در محل مورد اجاره را بیمه نموده و لیست بیمه ایشان را مطابق مقررات هر ماه به سازمان تامین اجتماعی ارسال نموده و بر اساس آخرین مقررات نسبت به پرداخت بیمه اقدام نماید و در صورت وجود بدهی موجر می تواند صرفاً تا زمان بقای قرارداد اجاره راساً نسبت به پرداخت آن و مراجعه به مستاجر اقدام و یا از تضامین کسر و وصول نماید. (بدیهی است عدم پرداخت توسط مستاجر تعهدی برای موجر ایجاد نمی نماید و موجر در این مورد مخیر است) در هر حال مسئولیت تامین و تجهیز فضا از حیث ایمنی و بهداشت تماماً به عهده مستاجر است و می بایست شخصاً امور ایمنی را قبل از تصرف در زمین اجرا و به تایید کارشناسان مورد نظر موجر در این امر برساند بدیهی است که مسئولیت هر گونه مخاطره و حادثه جانی یا مالی به عهده مستاجر می باشد.
- ۱۵-۶- نظر به اینکه مستاجر از هر نوع فعالیت بر خلاف آنچه در این قرارداد درج شده منع گردیده است لذا هر گونه مسئولیت هر نوع فعالیتی که به آلودگی محیط زیست بیانجامد به عهده ایشان است. به علاوه در صورت حدوث خسارت نسبت به عین مستاجره، مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود و در این قرارداد مستاجر به موجر اذن دادند تا این خسارات را جبران نموده و از ایشان دریافت نماید. موجر در انجام این امر مخیر بوده و مواجه با تکلیف نمی باشد.

تبصره ۸: عدم تأدیه بدهی های ناشی از مصرف برق و شارژ و ... منصوبه که تأدیه آن بعهدہ ی مستأجر است موجب حق فسخ برای موجر خواهد بود و در عین حال موجر با ارائه قبوض مثبتہ حق وصول آن را از مستأجر دارد و می تواند در صورت عدم پرداخت آن نسبت به قطع انشعابات «هر چند اختصاصی باشد» اقدام نماید و در این خصوص نیاز به هیچ گونه رای و یا مراجعہ به محاکم قضایی ندارد.

۶-۱۶- مستأجر مکلف است پس از انقضای مدت اجارہ بلافاصلہ اقدام به تحویل زمین مورد اجارہ حاضر نماید و در این راستا یک فقرہ چک به مبلغ ریال ، معادل با ارزش بخشی از زمین جهت تضمین تخلیه به موجر تسلیم گردیدہ کہ پس از انقضای تاریخ قرارداد، تخلیه مورد اجارہ، تحویل بصورت سالم و پس از امضاء صورتجلسہ تحویل مورد اجارہ به موجر و تأیید موجر، چک مذکور به مستأجر بازگردانده خواهد شد.

ردیف	نام و شعبہ بانک	شمارہ حساب	شمارہ چک	مبلغ (ریال)	تاریخ چک
۱					

۶-۱۷- مستأجر برای سال اول، یک فقرہ چک حداقل به میزان پنج برابر ارزش اجارہ بهای تعیین شدہ برای سال اول ایام قرارداد (در قرارداد های سال دوم و سوم، متعاقب استرداد چک قرارداد قبلی، مجدداً معادل پنج برابر رقم توافق شدہ چک جدید اخذ خواهد گردید) به شرح ذیل جهت پرداخت مالیات کسبی، مالیات بر ارزش افزوده و کلیہ تعهدات مالی؛ اخذ و ارائه تسویہ حساب بیمہ، اخذ مفاصا حسابهای لازم به ویژہ از تأمین اجتماعی و علی الخصوص در مورد مادہ ۳۷ قانون تأمین اجتماعی ، استعلام اماکن و تعزیرات؛ بروز خسارت احتمالی بر مورد اجارہ ؛ عدم پرداخت به موقع اجارہ بها یا عدم وصول هر یک از چکهای پرداختی بابت مال الاجارہ و یا پرداخت خسارت موضوع این قرارداد و یا عدم تأییدیه پرداخت شارژ به موجر تسلیم می نماید تا موجر بتواند در صورت بروز موارد مذکور از محل مبلغ این چک جهت تسویہ موارد؛ برداشت نماید بدیهی است در صورتیکہ مورد اجارہ صحیح و سالم و در موعد مقرر به موجر تحویل گردد و کلیہ موارد احصاء شدہ در این بند توسط مستأجر رعایت شدہ باشد چک یاد شدہ به مستأجر مسترد خواهد شد. بنا به توافق طرفین در زمان اخذ دستور تخلیه نیز ضرورتی به سپردن این چکها به دایرہ اجرای مرجع قضایی وجود ندارد.

ردیف	نام و شعبہ بانک	شمارہ حساب	شمارہ چک	مبلغ (ریال)	تاریخ چک
۱					

۶-۱۸- مسئولیت نیروی انسانی و پوشش بیمہ ای کارکنان و بیمہ مسئولیت مدنی و آتش سوزی تجهیزات و محل مورد اجارہ بعهدہ مستأجر می باشد و در صورت اظهارات ناقص یا نادرست و یا عدم بیمہ نمودن کارکنان یا اموال مسئول کامل خسارت بعهدہ مستأجر می باشد.

۶-۱۹- مستأجر متعهد می گردد نسبت به پرداخت هزینه های آب، برق و گاز مربوط به زمین در موعد مقرر طبق مبلغ اعلامی از سوی موجر و یا سازمان های مربوطہ اقدام نماید و در صورت عدم پرداخت قبوض توسط مستأجر، موجر می تواند از محل مبلغ قرض الحسنہ و یا چک تخلیه ایشان برداشت نماید و از ورود مستأجر به داخل مجموعه جلوگیری نماید .

۶-۲۰- مستأجر متعهد می گردد نسبت به تعمیر جزئی محل موضوع اجارہ پس از تحویل گرفتن راساً اقدام نماید و از تغییرات اساسی بدون هماهنگی با موجر خودداری نماید. ضمناً مستأجر هیچگونه ادعایی نسبت به اخذ هزینه های انجام شدہ از جملہ تجهیز مورد اجارہ، تحت عنوان کلی یا جزئی از موجر از بدو تا ختم قرارداد را نداشته و این حق را از خود سلب نموده است و تمامی هزینه ها حتی با هماهنگی موجر بر عہدہ مستأجر می باشد(خرید انشعابات به نام موجر منوط به تأیید موجر بودہ و کلیہ هزینه های قانونی پرداخت شدہ توسط مستأجر، برابر توافقات آتی به ایشان پرداخت خواهد شد)

۶-۲۱- با عنایت به اینکه در محوطہ و اطراف محل استقرار زمین ، پست های برق منطقہ ای وجود دارد مستأجر و سایر منتسبین به ایشان حق نزدیک شدن به این محل ها را نداشته و هر گونه حادثہ احتمالی در این خصوص به عہدہ مستأجر هست و ایشان شخصاً می بایست حراست و نظارت کافی برای عدم مراجعہ اشخاص به این محل را داشته باشد و در صورت بروز هرگونه حادثہ در این خصوص مستأجر ضمن اجراء ذمہ موجر، اذعان می دارد و مسئولیت عواقب و تبعات قصور در این خصوص به تشخیص موجر بر عہدہ مستأجر است.

۶-۲۲- تامین سیستم گرمایشی و سرمایشی تمام موارد مورد اجاره بر عهده مستاجر می باشد و هیچ گونه هزینه ای از این بابت توسط موجر پرداخت نمی شود .

۶-۲۳- مستاجر متعهد است از نگهداری و انبار نمودن هر نوع کالای قابل اشتغال و پر خطر خودداری نموده و با این وجود قبل از شروع به بهره برداری از موضوع اجاره به هزینه خود نسبت به خریداری بیمه آتش سوزی محل مورد اجاره و کالاهای خود اقدام نماید. بدیهی است از این حیث هیچگونه مسئولیتی به عهده موجر نمی باشد و این موضوع به مستاجر تفهیم شد و مستاجر با امضای این قرارداد آگاهی کامل و موافقت بی قید و شرط خود را تنفیذ نمود.

ماده ۷) فسخ قرارداد:

تخلف و عدول مستاجر از هر یک از مفاد این قرارداد موجب ایجاد حق فسخ یکجانبه برای موجر می گردد و موجر میتواند علاوه بر دریافت خسارات قراردادی و وجه التزام های مذکور در این قرارداد، قرارداد را فسخ نماید و مستاجر حق هر گونه اعتراض و طرح دعوای احتمالی آتی را به موجر صلح و از خود سلب می نماید و اعمال حق فسخ از زمان ایجاد آن برای هر یک از طرفین به مدت ۶ ماه می باشد.

ماده ۸ - حل اختلافات:

نسبت به حل و فصل قطعی کلیه اختلافات احتمالی ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای مفاد این قرارداد مقرر گردید طرفین ابتدا از طریق مذاکره اقدام به حل اختلاف نمایند و در صورت عدم حصول نتیجه، هریک از طرفین مختار است به مراجع صالحه قضایی جمهوری اسلامی ایران مراجعه و تصمیم قطعی و نهایی مرجع صالح قضایی برای طرفین لازم الاتباع خواهد بود .
اعمال حق فسخ از زمان ایجاد آن برای هر یک از طرفین به مدت ۶ ماه می باشد.

ماده ۹- تعداد نسخ :

این قرارداد در ۹ ماده و ۸ تبصره و در چهار نسخه متحد المتن تنظیم و پس از قرائت و تفهیم مواد آن امضاء و به استناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ شهود مورد وثوق طرفین نیز با مشخصات ذیل، این قرارداد را امضاء و گواهی نموده و سپس نسخ قرارداد بین طرفین مبادله گردید. و همه نسخ اعتبار یکسان دارند .

امضاء موجر	امضاء مستاجر
امضاء موجر (صندوق بازنشستگی کشوری با نمایندگی شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری)	
مصطفی نظری ابوالفضل شاه علی	اینجانب (.....) این قرارداد را مطالعه، ضمن تأیید آن هیچگونه اعتراضی به مواد و تبصره های آن ندارم.
	امضاء و اثر انگشت

شهود به استناد قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ هجوت طرفین و مفاد قرارداد و امضاء آن در حضور ایشان را گواهی می نمایند:

شهود:

۳- نام و نام خانوادگی

۲- نام و نام خانوادگی

۱- نام و نام خانوادگی