

قرارداد اجاره

این قرارداد به استناد بند دوم صورتجلسه یکصد و بیست و هفتم مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۱ هیات مدیره شرکت ساختمانی هلال ایرانیان، فی مابین شرکت ساختمانی هلال ایرانیان به عنوان موجر از یک طرف و به عنوان مستاجر از طرف دیگر با مشخصات زیر طبق مقررات و شرایطی که در اسناد و مدارک این قرارداد درج شده است منعقد می گردد .

ماده (۱) طرفین قرارداد

الف) موجر: شرکت ساختمانی هلال ایرانیان (سهامی خاص) به شماره ثبت ۳۹۲۹۷۴ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۴۲۷۲۳۱ با نمایندگی و امضا مجاز آقایان محمد خسروزاده با سمت مدیر عامل و عضو هیئت مدیره و و علی رضا ناصری پور با سمت رئیس هیئت مدیره به نشانی تهران خیابان شهید دکتر بهشتی خیابان قائم مقام فراهانی کوچه شهید میرزا حسنی، پلاک ۱۶، طبقه اول

ب) مستأجر: فرزند به شماره شناسنامه صادره از شهرستان به کد ملی به نشانی ، کد پستی تلفن ثابت تلفن همراه

ماده (۲) مورد اجاره :

موضوع مورد اجاره در این قرارداد عبارتست از تملیک منافع یک قطعه زمین دارای سند مالکیت به شماره سریال ۰۱۴۲۴ الف ۹۳ به مساحت ۲۷۱۱,۹۸ متر مربع از پلاک ثبتی ۱۷۹ فرعی از ۹۷۹ اصلی بخش سه شهرستان رشت به نشانی رشت ، خیابان امام خمینی چهار راه میکائیل با کلیه متعلقات، منضمات و منصوبات به عنوان مورد اجاره که از تمامی جهات به رؤیت کامل مستأجر رسیده و مستأجر با علم و اطلاع کامل از کمیت کیفیت، وضعیت و محل وقوع و امکانات موجود در مورد اجاره آن اقدام به انعقاد این قرارداد نموده است. لازم به ذکر است که مورد اجاره صرفاً برای انجام فعالیت به عنوان پارکینگ خودرو بوده و مستأجر بدون اجازه ی موجر حق هیچ گونه تغییر در نوع استفاده از آن را ندارد.

تبصره ۱: زمین مربوطه صرفاً به منظور استفاده به عنوان پارکینگ خودروها بوده و در صورت تغییر کاربری، موجر می تواند به صورت یکطرفه نسبت به فسخ قرارداد اقدام نموده و مستأجر حق هر گونه ادعا و اعتراضی را به هر نحوی از آنجا را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۲: تعداد دو دستگاه کانکس ۱۲ متری متعلق به موجر در زمین مورد اجاره مستقر می باشد که قرارداد حاضر با لحاظ این موضوع منعقد گردید و مستأجر متعهد به حفظ و نگهداری از آنها بوده و با انحلال قرارداد متعهد به استرداد آنها به موجر می باشد.

تبصره ۳: ایجاد کف سازی و حصار ملک مذکور تماماً بر عهده و هزینه مستاجر می باشد.

ماده (۳) مدت اجاره:

مدت اجاره ۱۲ ماه از تاریخ لغایت است که در صورت توافق کتبی طرفین قابل تمدید می باشد.

ماده (۴) اجاره بها و نحوه پرداخت:

میزان اجاره بها مجموعاً به مبلغ ریال (..... ریال) به صورت خالص و از قرار

ماهانه ریال (.....) می باشد که مستاجر مکلف است زمان انعقاد قرارداد نسبت به پرداخت کل اجاره بها به شرح جدول ذیل اقدام نماید.

ردیف	سر رسید	شماره چک	شماره حساب	نام بانک	نام شعبه .	کد شعبه	مبلغ (ریال)
۱							
۲							
۳							
۴							
۵							
۶							
۷							

تبصره ۱ - صدور و تسلیم چکها به منزله اجرای تعهد نبوده و مادامی که هر یک از چک ها به هر ترتیبی وصول نگردد کلیه تعهدات مستاجر باقی است. ضمناً در صورت ارائه چک صیادی از سوی مستاجر، اخذ و ارائه تائیدیه ثبت چک مزبور در سامانه بانک مرکزی الزامی می باشد و عدم ثبت و اخذ تائیدیه چک در سامانه مربوط به بانک مرکزی مقارن با تحویل و تسلیم چک ها به منزله ی عدم ایفای تعهدات از ناحیه مستاجر تلقی می گردد.

تبصره ۲- در صورت عدم تادیه هر یک از چکهای فوق الذکر در موعد مقرر، ضمن حفظ حق فسخ برای موجر به شرح بند ۱۱ ماده ۵ قرارداد حاضر مستاجر تا زمان پرداخت وجه چک به موجر ، مکلف به پرداخت روزانه پنج میلیون ریال به عنوان وجه التزام عدم ایفای این بخش از تعهدات خود به موجر می باشد که این وجه التزام تعیینی مانند سایر وجه التزام ها از محل هر گونه مطالبات، تضامین و سپرده های مستأجر که ممکن است مستاجر نزد موجر داشته باشد این قرارداد قابل مطالبه، برداشت و استیفاء می باشد و مطالبه و استیفای آن مانع مطالبه و الزام مستاجر به ایفای تعهد اصلی و مطالبه وجه التزام مربوط به سایر شرایط قرارداد نمی باشد و موجر بدون اعمال حق فسخ هم محق در مطالبه و دریافت وجه التزام مندرج در این بخش از قرارداد می باشد و مستاجر در این خصوص حق هر گونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۳- مبلغ قرارداد بصورت خالص بوده و پرداخت کلیه کسورات قانونی متعلقه به عهده مستاجر می باشد. مستاجر کلیه امور مربوطه را رأساً انجام میدهند و کارفرما هیچگونه مسئولیتی از این بابت نخواهد داشت.

تبصره ۴ - مستاجر موظف است بابت ضمانت حسن انجام تعهدات مبلغ ۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (هشتاد میلیارد ریال) به صورت ضمانت نامه بانکی و یا چک تضمین در اختیار موجر قرار دهد که در صورت عدم انجام هر یک از تعهدات مطابق مفاد قرارداد، چک مزبور در هر مقطعی و با تشخیص موجر قابل وصول می باشد و در این خصوص مستاجر حق هر گونه ادعا و اعتراضی را به هر نحوی از انحاء را از خود سلب و ساقط نمود. موجر تضمین مذکور را پس از اتمام قرارداد و تخلیه کامل و

تحويل ملك مورد اجاره و تسويه حساب كامل و ارائه كليه مفاصا حسابهائى مربوط به تمام دوران و مدت بهره بردارى از مورد اجاره، مسترد مى نمايد.

ماده (۵) شروط و آثار قرارداد:

۱. مستاجر محل پروژه را از نظر كیفى و كمى رويت نموده و از موضوع قرارداد و نحوه اجراى آن اطلاع كامل دارد و در اين خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراضى را به هر نحو از آنجا از خود سلب و ساقط نمود.
۲. حصار كشى، تسطیح و رگلاژ زمین پروژه و هر گونه عملیات آماده سازی و افزودن تجهیزات لازم به منظور استقرار خودروها و كليه مخارجى كه در عين مستاجره برای امکان انتفاع لازم است بر عهده و هزینه مستاجر مى باشد.
۳. هزینه های اختصاصی كليه انشعابات نظير بهای تلفن گاز برق و آب مصرفی باید رأساً توسط مستاجر پرداخت و قبوض مربوط در پایان مدت قرارداد و به هنگام تخلیه ی مورد اجاره و تسويه ی كامل هزینه ها به همراه مفاصا حسابهائى مربوطه به ماجر تسليم شود.
۴. تامین كليه امكانات ایمنی رفاهی و بهداشتی مربوط به نیروهای مستاجر از قبیل اسكان تجهيز لباس فرم، غذا، هزینه اياب و ذهاب، بیمه پرسنل، حقوق و مزایا، حق ماموریت و غیره طبق ضوابط اداره كار و امور اجتماعى بر عهده مستاجر بوده و ماجر هیچگونه مسؤلیتی در این رابطه نخواهد داشت. ضمناً این قرارداد هیچگونه تعهد و رابطه اداری و استخدامی را برای ماجر ایجاد نمى نماید.
۵. مستاجر حق تغییر کاربری موضوع اجاره را به هیچ وجه و تحت هیچ شرایطی نداشته و همچنین مستاجر حق واگذاری مورد اجاره به صورت جزئی، كلی مشاعی مفروزی و غیره به اشخاص دیگر تحت هیچ عنوان از قبیل وکالت، نمایندگی، صلح حقوق، عاملیت و.... ندارد و در صورت انتقال یا تغییر نوع کاربری ماجر حق فسخ قرارداد را دارد، به نحوی كه جهت تأیید فسخ و اعمال آن، نیازی به مراجعه به هیچ يك از مراجع قضایی و طرح خواسته مذکور نداشته و ندارد و به محض اعلام فسخ از ناحیه ماجر، مستاجر علاوه بر پرداخت وجه التزام مندرج در بند ۱۹ این ماده، مكلف و متعهد به پرداخت اجرت المثل ایام تصرف به میزان روزانه ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ دویست و پنجاه میلیون ریال تا زمان تحويل و تخلیه خواهد بود و این امر مانع از اقامه دعوی تخلیه اعم از حكم تخلیه و دستور تخلیه در هر يك از مراجع قضایی توسط ماجر نمى باشد.
۶. مورد اجاره بدون دریافت هر گونه وجهی بابت سرقتی یا حق كسب و پیشه و یا سایر عناوین مشابه در اختیار مستاجر قرار گرفت و مستاجر هنگام تخلیه مورد اجاره و در صورت خاتمه مدت قرارداد اجاره با فسخ و انحلال قرارداد اجاره، به هیچ وجه و تحت هیچ عنوانی مدعی تعلقات و مطالباتی از حیث حق سرقتی یا حق كسب و پیشه نخواهد بود و مستاجر در این خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراضی را به هر نحو از آنجا از خود سلب و ساقط نمود.
۷. مستاجر حق دخالت و تغییر بابت کاربری زمین فوق را نداشته و متعهد و موظف به حفظ و حراست از حدود اربعه زمین بوده و در صورتی كه در مدت قرارداد حدود اربعه زمین توسط سازمانهای دولتی و غیر دولتی دستخوش تغییر گردد و یا هر گونه اقدامی از سوی مستاجر بدون اخذ مجوز از مجوز از ماجر كه موجب تغییر كمیسیون ماده ۵ شهرداری رشت گردد، ماجر علاوه بر اقدامی از سوی مستاجر بدون اخذ مجوز از مجوز از ماجر كه موجب تغییر كمیسیون ماده ۵ شهرداری رشت گردد، ماجر علاوه بر داشتن حق فسخ مطالبه و دریافت وجه التزام تعیینی به شرح بند ۱۹ ماده حاضر میزان خسارت وارده را طبق نظر

کارشناسی خود یا نظر کارشناس رسمی دادگستری هزینه) کارشناس رسمی دادگستری بر عهده مستاجر می باشد از محل هر گونه تضمین مستاجر نزد خود مطالبه کسر و استیفاء خواهد نمود و مستاجر در این خصوص حق هرگونه ادعا و اعتراضی را به هر نحوی از آنجا را از خود سلب و ساقط نمود.

۸. مستاجر متعهد به حفظ و حراست خودروها بوده و متعهد به تهیه و تأمین انواع پوششهای بیمه ای مربوط به مورد اجاره اعم از حوادث، سرقت آتش سوزی و غیره به هزینه ی خود میباشد و کلیه خسارات مالی و جانی وارده از محل بیمه های مذکور تأمین خواهد شد و موجر هیچگونه مسئولیتی در این رابطه نخواهد داشت و مستاجر در این خصوص مسئولیت کامل دارد.

۹. با پایان یافتن مدت قرارداد اجاره یا فسخ قرارداد یا عدم موافقت موجر با تمدید و یا تجدید قرارداد اجاره و یا در صورت پیش آمدن موضوع خاص قبل از اتمام مدت قرارداد بنا به تشخیص موجر و با اعلام کتبی یک ماه قبل از سوی موجر، رابطه استیجاری فی ما بین موجر و مستاجر قطع و منفسخ میشود و مستاجر مکلف به تخلیه و تحویل مورد اجاره بدون هر گونه عذر و بهانه ای به طور صحیح و سالم و بدون عیب و نقص به موجر میباشد و در صورت تاخیر در تخلیه و تحویل مورد اجاره از سوی مستاجر به موجر مستاجر علاوه بر پرداخت وجه التزام مندرج در بند ۱۹ این ماده، مکلف و متعهد به پرداخت اجرت المثل ایام تصرف به میزان روزانه پنجاه میلیون ریال تا زمان تحویل و تخلیه خواهد بود و این امر مانع از اقامه هر گونه دعوی تخلیه در مراجع قضایی توسط موجر نخواهد بود. ضمناً مستاجر در صورت داشتن تمایل به ادامه رابطه استیجاری می بایست مراتب را یک ماه قبل از اتمام قرارداد، کتباً به اطلاع موجر برساند.

۱۰. عدم تأدیه ی هر یک از اقساط اجاره بها و سایر بدهیهای ناشی از مصارف مربوط به امکانات منصوب و موجود در مورد اجاره توسط مستاجر، موجب ایجاد حق فسخ قرارداد برای موجز شده و در عین حال موجر حق دارد علاوه بر وجه التزام تعیینی به شرح بند ۱۹ ماده حاضر نسبت به وصول آن مبالغ و خسارات تاخیر تادیه آنها از مستاجر اقدام نموده و یا این مبالغ را رأساً از محل هر گونه مطالبات تضامین و سپرده های مستاجر که ممکن است مستاجر نزد موجر داشته باشد، اعم از موضوع تبصره ۵ این قرارداد برداشت و در صورت عدم تکافو برای وصول آن از طریق قانون اقدام نماید و مستاجر حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود. هزینه های اختصاصی کلیه انشعابات باید رأساً توسط مستاجر پرداخت و قبوض مربوط در پایان مدت قرارداد و به هنگام تخلیه ی مورد اجاره و تصفیه ی کامل هزینه ها به همراه مفاسد حسابهای مربوطه به موجر تسلیم شود.

۱۱. به عنوان خیار شرط، در صورتی که موجر از تاریخ انعقاد و شروع قرارداد حاضر لغایت، بنا به هر دلیل و موجبی نیاز به ملک مورد اجاره داشته باشد، موجر به عنوان ذو الخيار حق فسخ قرارداد حاضر را دارد به نحوی که جهت اعمال و تأیید فسخ آن نیازی به مراجعه به هیچ یک از مراجع قضایی و طرح خواسته ی مربوطه ندارد و مستاجر متعهد گردید ظرف ۷ روز از تاریخ اعلام نسخ از ناحیه موجر ملک را مطابق با شرایط قرارداد حاضر تحویل و تسلیم موجر نماید. و مستاجر در این خصوص حق هرگونه ادعا و اعتراضی را به هر نحوی از آنجا را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۶) حق فسخ مذکور در قرارداد حاضر با ارسال نامه ی سفارشی توسط موجر به نشانی مستاجر، مندرج در بند ب ماده ۱ این قرارداد با ارسال اظهارنامه به مستاجر اعمال خواهد شد و مستاجر با امضای ذیل این قرارداد حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

۱۲. مستاجر موظف است بیمه، مالیات، حقوق شهرداری و دولتی و سایر کسور متعلقه را در موعد مقرر پرداخت و در پایان مدت

قرارداد و یا انحلال قرارداد به هر علت و موجبی نسبت به تسلیم و ارائه مفاسد حسابهای مربوطه از جمله بیمه ، مالیات و شهرداری و هزینه انشعابات به موجر مبنی بر عدم بدهی مستاجر به مراجع ذی ربط تا تاریخ تخلیه اقدام نماید در غیر این صورت کلیه جرایم متعلقه ناشی از عدم پرداخت و یا دیر کرد در پرداخت به عهده مستاجر بوده و از محل مطالبات و هر گونه تضامین مستاجر نزد موجر استیفاء و کسر خواهد شد.

تبصره ۵: ارائه مفاسد حسابهای مذکور مربوطه به تمام ایام تصرف و انتفاع مستاجر در ملک مورد اجاره ناشی از قرار داد حاضر و سایر قراردادهای قبلی منعقد فی ما بین طرفین قرارداد می باشد.

۱۳. مستأجر تعهد می نماید که در طول مدت قرارداد کلیه ی مراقبتهای لازم و متعارف برای حفظ و نگهداری از تجهیزات امکانات و اموالی که به موجب این قرارداد و ضمایم مربوط و الحاقیه های بعدی آن تحویل گرفته یا خواهد گرفت را به عمل آورده و در پایان مدت اجاره آنها را به صورت سالم و بی عیب و نقص به موجر تحویل دهد.

۱۴. در صورتی که مستأجر به هر ترتیب یا به هر دلیل به ساختمانهای مجاور خسارت وارد نماید کلیه مسئولیت ها و تبعات و هزینه های مربوطه بر عهده مستاجر میباشد و مستاجر مکلف به جبران هزینه ها و خسارات وارده بوده و در صورت عدم پرداخت از محل مطالبات سپرده ها و تضامین مستأجر برداشت خواهد شد و در صورت عدم تکافو، موجر برای مطالبه ی آن از طریق مراجع قانونی اقدام خواهد نمود.

۱۵. مستاجر متعهد و مکلف است به محض اتمام یا انحلال یا فسخ قرارداد اجاره نسبت به برچیدن آماده سازی های انجام شده و انتقال مواد و مصالح و تجهیزات به خارج از محوطه زمین پروژه با هزینه خود اقدام و عین مستاجره را تحویل موجر نماید در غیر این صورت موجر راساً نسبت به انجام موارد اقدام می نماید و هزینه های مربوطه را به علاوه ۲۰ هزینه بالاسری از مستاجر مطالبه و از محل هر گونه مطالبات و تضامین مستاجر نزد خود برداشت می نماید و مستاجر در این خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراضی را به هر نحوی از آنجا از خود سلب و ساقط نمود.

۱۶. در صورت معرفی نگهبان توسط موجر مستاجر بدون هیچ گونه قید و شرطی ملزم و متعهد به بکارگیری و اشتغال شخص تعرفه شده در محل مورد اجاره میباشد و پرداخت کلیه حق الزحمه و کلیه حقوق قانونی و قراردادی منصوصه متعلق به نگهبان مزبور اعم از دستمزد پرداخت حق بیمه و غیره بر عهده و هزینه مستاجر می باشد و وجود نگهبان مذکور به هیچ عنوان رافع مسئولیتهای مستاجر در قبال حفاظت و حراست از خودروها ، تجهیزات و زمین پروژه نبوده و مستاجر راساً کلیه مسئولیت ها را بر عهده خواهد داشت.

۱۷. مستاجر متعهد و مکلف است به محض اتمام یا انحلال یا فسخ قرارداد اجاره بدون دخل و تصرف و بدون هیچ گونه قید و شرطی، اقدام به تخلیه مورد اجاره و تحویل آن به موجر نماید در صورت عدم تخلیه و تحویل آن به موجر از سوی مستاجر، موجر حق دارد علاوه بر اقدام قانونی نسبت به تخلیه ملک کلیه وجه التزامهای تعیینی در قرارداد را مطالبه و مبالغ ذی ربط را از محل هر گونه مطالبات و تضامین مستاجر نزد خود برداشت می نماید و مستاجر در این خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراضی را به هر نحوی از آنجا از خود سلب و ساقط نمود.

۱۸. مستاجر می بایست به ازاء هر روز تاخیر در تخلیه تحویل و تسلیم ملک مورد اجاره پس از انقضای مدت قرار داد، فسخ با انحلال قرارداد به هر موجبی علاوه بر اجرت المثل به میزان روزانه ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دویست و پنجاه میلیون ریال)، روزانه مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (سیصد میلیون ریال) به عنوان وجه التزام تعیینی تا روز تخلیه تحویل و تسلیم ملک مورد اجاره به موجر پرداخت نماید که موجر میتواند این مبلغ را مطالبه و از محل هر نوع تضمین مستاجر مطالبه کسر و برداشت نماید مطالبه و

دریافت وجه التزام مانع از مطالبه اصل تعهدات و نیز مانع از دریافت اجرت المثل ایام تصرف مستاجر به مبلغ تعیینی که مورد قبول و تراضی طرفین قرار گرفت نمی باشد و مستاجر در این خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراضی را به هر نحو از آنجا از خود سلب و ساقط نمود.

۱۹. حق فسخ قرارداد در مدت عقد اجاره رأساً با موجر (شرکت ساختمانی هلال ایرانیان) می باشد به نحوی که جهت تأیید فسخ و اعمال آن ، نیازی به مراجعه به هیچ یک از مراجع قضایی و طرح خواسته مذکور نداشته و ندارد.

۲۰. مستاجر مکلف به اخذ مجوزهای لازم از مه از مراجع ذیصلاح قانونی برای تصدی و اشتغال به شغل اشاره شده در موضوع قرارداد در مورد اجاره بوده است و در صورت تخلف مسئولیت آن بر عهده و هزینه مستاجر بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی در این زمینه ندارد.

۲۱. مستاجر مکلف به رعایت قوانین جمهوری اسلامی ایران مخصوصاً قوانین و مقررات شغل مورد تصدی در مورد اجاره بوده و مسئولیت هر گونه تخلف در این خصوص مستقیماً بر عهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی در این زمینه ندارد.

۲۲. پس از انقضای مدت اجاره یا فسخ این قرارداد مستاجر مطابق با شرایط قرارداد مکلف به تخلیه و تحویل عین مستأجره و پرداخت هزینه ها و تسلیم مفاصحابهای ذی ربط به موجر می باشد.

۲۳. سایر موارد مورد توافق در قالب الحاقیه یا متمم پس از امضای طرفین به این قرارداد ضمیمه خواهد شد.

ماده ۶) اقامتگاه قانونی:

اقامتگاه موجر و مستاجر همان است که در صدر این قرارداد نوشته شده و در صورتی که یکی از طرفین قصد تغییر اقامتگاه خود را داشته باشد باید ۷ روز قبل از اقدام نشانی جدید خود را با پست سفارشی به طرف دیگر اعلام نماید، در غیر این صورت نشانی قبلی معتبر بوده و نامه ها و سایر موارد لازم خاصه ابلاغات قانونی به همان نشانی ارسال خواهد شد و صرف ارسال به منزله ابلاغ تلقی خواهد شد و هیچ گونه اعتراضی در این باره پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۷) قانون حاکم بر قرارداد :

این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ در چهار نسخه بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله گردید و هر چهار نسخه دارای اعتبار واحد بوده و برای طرفین و قائم مقام قانونی ایشان لازم الاجراء می باشد.

ماده ۸) کلیه اختیارات ولو اختیار غبن از طرفین ساقط گردید.

ماده ۹) موارد حقوقی این قرارداد مطابق با مقررات جاری است و تایید می شود.

ماده ۱۰) تعداد مواد و نسخ قرارداد :

این قرارداد مشتمل بر ۱۰ ماده در ۴ نسخه تنظیم گردید که تمامی نسخه های آن در حکم واحد بوده و طرفین با امضاء آن ملزم به اجرای تعهدات مربوطه می باشند.

مستاجر
((برنده مزایده))

موجر
شرکت ساختمانی هلال ایرانیان