



## قرارداد اجاره فضای مازاد گلخانه (مرکز برادران محلات)

استان مرکزی

دفتر امور مدارس  
مرکز استان تهران

به استناد آیین نامه اجرایی ماده ۵ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) به شماره مصوب ۱۵۲۰۰۱/ت/۵۲۲۹۳/هـ تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۲ و همچنین احکام پیش بینی شده در قانون مدنی و قانون مالک و مستأجر و سایر مقررات جاری . طبق مجوز شماره ۴۰۰۰۰۴۱۰۱۰۰۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۵ سامانه تدارکات الکترونیک دولت و نظریه شماره ۴۰۲/۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ کارشناس رسمی دادگستری ، این قرارداد اجاره فی مابین آموزش فنی و حرفه ای استان مرکزی با شناسه ملی ۱۴۰۰۰۲۰۹۶۷۰ کد اقتصادی ۴۱۱۳۸۱۹۷۸۹۶۳ به نمایندگی آقای حمید رضا رستمی مدیر کل آموزش فنی و حرفه ای استان مرکزی به نشانی اراک خیابان قائم مقام -رسیده به میدان امام حسین علیه السلام (مؤجر) و آقای محمد عرفان محمدی فرزندان امیر هوشنگ به شماره شناسنامه .... صادره از محلات کد ملی ۰۵۶۰۰۶۴۹۵۰ کد پستی ۳۷۸۱۶۵۴۹۷۳ به نشانی محلات کوی شهید صیاد شیرازی کوچه یاران (مستأجر) به شماره تماس ۰۹۱۸۲۶۶۳۳۱۶ و شماره ثابت ۰۸۶۴۲۲۴۲۴۷۷ با شرایط ذیل منعقد می گردد.

### ماده ۱- موضوع قرارداد:

۱-۱ اجاره و استفاده از فضای مازاد به شرح :

اجاره فضای مازاد گلخانه مرکز آموزش فنی و حرفه ای برادران محلات با حفظ مالکیت دولت و با اوصاف کلی مندرج در ذیل که جزء لاینفک این قرارداد می باشد و سایر لوازم و منسوبات و مشاعات مربوط که جهت استفاده به رؤیت مستأجر رسیده و مورد قبول قرار گرفته است .

۱-۲ فضای مورد اجاره جهت بهره برداری و فعالیت در زمینه آموزشی که توسط شخص طرف دوم قرارداد رؤیت و مورد قبول واقع شده است .

### ماده ۲- مدت قرارداد:

۲-۱ زمان استفاده از مورد اجاره یک سال شمسی از مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۶/۰۱ می باشد و مستأجر باید در پایان مدت ، مورد اجاره را تخلیه و صحیح و سالم تحویل مؤجر نماید .

۲-۱

### ماده ۳- مبلغ قرارداد:

۳-۱ برابر اسناد مزایده و قیمت پیشنهادی مستأجر و نظریه کارشناس رسمی دادگستری با در نظر گرفتن جمیع الجبهات :  
۱-۵ اجاره پهنای ماهیانه از تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۶/۰۱ به مبلغ ۸.۵۰۰.۰۰۰ ریال و برای مدت یک سال شمسی به مبلغ ۲۲۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال می باشد .

### ماده ۴- نحوه پرداخت مال الاجاره:

مستأجر موظف است مبلغ اجاره بقاء را طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری در ابتدای هر ماه به شماره حساب رابط استان ۴۰۰۱۰۸۷۰۱۰۰۸۲۳۰ یا شماره شبها (۴۲۶۳۰۱۰۰۰۰۴۰۰۱۰۸۷۰۱۰۰۸۲۳۰) نزد بانک ملی بنام حساب در آمد حاصل از اجاره ساختمان ها و اراضی دولتی واریز و اصل فیش آن را تحویل مؤجر نماید .

تبصره ۱- هر گونه مالیات و حق بیمه تأمین اجتماعی ناشی از اجرای قرارداد به عهده مستأجر می باشد .

تبصره ۲- کلیه کسورات و هزینه های قانونی قرارداد از جمله هزینه کارشناسی به عهده مستأجر می باشد .

- ۱- بر اساس آئین نامه تضمین معاملات دولتی ، مستأجر جهت تضمین انجام مفاد قرارداد (تضمین انجام تعهدات - حسن اجرای قرارداد - پرداخت اجاره بهاء) می بایست ضمانت نامه معتبر بانکی به میزان حداقل ۲۰٪ مبلغ کل قرارداد (اجاره بهاء) به مؤجر تسلیم نماید و یا تضمین قرارداد به حساب جاری ۴۰۵۱۰۱۸۷۰۷۵۲۰۲۶۰ نزد بانک ملی شعبه مرکزی بانک دریافت وجوه سپرده بنام تمرکز سپرده اعتبارات هزینه ای اداره کل آموزش فنی و حرفه ای (قابل واریز در کلیه شعب بانک ملی) واریز نماید که بعد از اتمام قرارداد و با تشخیص و تأیید ناظر قرارداد و ارائه مفاصا حساب از تأمین اجتماعی به مستأجر قابل استرداد خواهد بود .
- ۲- بابت تضمین حفظ و نگهداری اموال تحویلی و کلیه وسایل و تجهیزات تحویلی بر اساس صورت جلسه تنظیمی (معادل ۸۰٪ ارزش اسمی اموال منقول) ضمانت نامه بانکی معتبر به میزان ۸۰٪ ارزش اسمی اموال منقول از مستأجر اخذ خواهد شد که در پایان مدت قرارداد و پس از تحویل کلیه وسایل و تجهیزات تحویلی به صورت سالم و آماده به کار به وی مسترد خواهد گردید . در صورت ورود خسارت و عدم جبران ، خسارت وارده از محل مطالبات ، تضمین های مأخوذه و هر محل دیگر به نفع مؤجر کسر و وصول خواهد گردید . مستأجر در این خصوص حق هر گونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود .
- ۳- مستأجر بابت تضمین تخلیه و تحویل مورد اجاره بصورت صحیح و سالم می بایست حداقل ۱۰٪ از کل مبلغ قرارداد را در قالب ضمانت نامه بانکی معتبر به مؤجر ارائه نماید .

#### ماده ۶- شروط و تعهدات :

- ۱- نصب هر نوع سازه تبلیغاتی در محوطه مرکز آموزش فنی و حرفه ای توسط اشخاص حقیقی و حقوقی (مستأجر) بدواً مستلزم اخذ مجوز از سازمان ارتفاعات شهری ، شهرداری می باشد و اخذ نظریه کارشناس رسمی دادگستری در خصوص مبلغ اجاره محوطه مذکور ضروری است ، التهایه توافق گردد (با تنظیم صورت جلسه ای) سازه نصبی بعد از پایان مدت اجاره متعلقه اداره کل آموزش فنی و حرفه ای استان گردد .
- ۲- مستأجر موظف است ، نظم و انضباط ، شئون اخلاقی و اسلامی و نظافت را در محل مورد اجاره رعایت نماید .
- ۳- مستأجر حق تغییر کاربری مورد اجاره را ندارد .
- ۴- چنانچه مستأجر بدون اطلاع و تأیید مؤجر اقدام به تغییر کاربری ، واگذاری و یا احداث در عرصه و اعیان نماید مؤجر حق فسخ قبل از انقضای مدت قرارداد و دریافت خسارات وارده را خواهد داشت .
- ۵- مستأجر موظف است در سر رسید تعیین شده ، مال الاجاره را بپردازد ، در صورت تأخیر به مدت ۱۰ روز ، اختیار فسخ در بقیه مدت برای مؤجر خواهد بود . در ضمن به ازاء هر روز تأخیر در پرداخت اجاره بهاء ۱٪ از کل مبلغ قرارداد به عنوان جریمه اخذ خواهد شد .
- ۶- مستأجر متعهد است در پایان مدت قرارداد یا لدی الفسخ موضوع قرارداد را تخلیه و تحویل مؤجر نماید . در صورت تخلف و عدم تخلیه ، ملزم به پرداخت اجرت المثل ایام تصرف تا روز تخلیه و تحویل مورد اجاره خواهد بود .
- ۷- مستأجر حق واگذاری مورد اجاره (کلاً یا جزئی) و یا حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً و یا مفرداً یا جزأ و یا کلاً به هیچ وجه به صورت مشارکت ، نمایندگی ، صلح حقوق وکالت و به غیر ندارد .
- ۸- مستأجر مورد اجاره و منضمات آن را تحویل گرفته و متعهد و مکلف است در موقع تخلیه در پایان مدت یا حین الفسخ ، مورد اجاره را صحیح و سالم به مؤجر تحویل دهد . جبران خسارات وارده به مورد اجاره در اثر سهل انگاری و عدم رعایت نظامات مربوطه به عهده مستأجر خواهد بود .
- ۹- تشخیص ورود خسارت از سوی مستأجر به عهده کارشناس معرفی شده از سوی مؤجر خواهد بود مؤجر می تواند رأساً نسبت به اخذ خسارت مذکور از محل تضمینات سپرده شده از سوی مستأجر اقدام نماید .
- ۱۰- مستأجر اعلام و اقرار می نماید که وجهی به عنوان سرقفلی به مؤجر پرداخت نکرده و در هنگام تخلیه و تحویل مورد اجاره حق مطالبه وجهی به عنوان سرقفلی و امثال آن را ندارد .
- ۱۱- تخلف هر یک از شروط مندرج در این قرارداد موجب اخذ خسارت و فسخ اجاره در بقیه مدت برای مؤجر خواهد بود .

- ۱۲- تعمیرات کلی (در صورت لزوم و تشخیص) بر عهده مؤجر و تعمیرات جزئی مورد اجاره جهت استفاده بهر طبق نظر کارشناس دفتر فنی اداره کل آموزش فنی و حرفه ای استان بر عهده مستأجر است.
- ۱۳- پرداخت هزینه های مربوط به تعمیرات جزئی و نگهداری و سرویس دوره ای مورد اجاره در طول مدت قرارداد به عهده مستأجر است و مستأجر مسئول هرگونه خسارت ناشی از تعدی و تفریط در نگهداری مورد اجاره می باشد.
- ۱۴- مستأجر باید از تاریخ فسخ یا انقضای مدت اجاره در مقابل اخذ رسید کتبی مورد اجاره را تخلیه و صحیح و سالم تحویل مؤجر نماید.
- ۱۵- در خصوص بیمه حوادث و بیمه مسئولیت مدنی کارکنان و کلیه کسانی که به درخواست مستأجر (طرف قرارداد) یا به لحاظ ارتباط موضوع در مکان مورد اجاره و یا محوطه حاضر می شوند و نیز مسائل اورژانسی؛ انتقال به بیمارستان و استاندارد نبودن ساختمان هیچ مسئولیتی متوجه مؤجر نبوده و بر عهده مستأجر می باشد.
- ۱۶- مستأجر متعهد به جبران خسارات وارده به عین مستأجره و جبران کسر و انکسار تجهیزات و سایر متعلقات مورد اجاره می باشد.
- ۱۷- موضوع این قرارداد طبق تعهد کتبی مستأجر صرفاً جهت استفاده آموزشی، خدماتی بدون تغییر کاربری واگذار می گردد. در غیر این صورت قرارداد اجاره به طور یک طرفه از سوی مؤجر قابل فسخ خواهد بود.
- ۱۸- پرداخت کلیه هزینه ها اعم از (آب، برق، گاز، تلفن، مالیات بیمه و سایر عوارض ناشی از موضوع فعالیت مندرج در قرارداد) و... کلیه کمورات قانونی از تاریخ انعقاد قرارداد تا پایان آن (در طول مدت قرارداد) بر عهده مستأجر می باشد.
- ۱۹- مستأجر موظف به رعایت تمامی مقررات حفاظتی و امنیتی در محل اجاره می باشد و در صورت عدم رعایت مقررات ایمنی و بروز هرگونه حادثه مسئولیت آن بر عهده مستأجر بوده و مؤجر هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت. (حفاظت فیزیکی از اموال و تجهیزات مستأجر بر عهده خود او خواهد بود).
- ۲۰- مسئولیت نگهداری کلی، تعمیر، نظافت و تمیز نگه داشتن داخل، محیظ و محوطه مورد اجاره تا پایان مدت اجاره و روز تحویل بر عهده مستأجر می باشد.
- ۲۱- مستأجر به مؤجر با حق توکیل غیر، وکالت می دهد که در صورت عدم تخلیه به موقع محل مورد اجاره، هرگونه اقدام لازم را انجام دهد و هرگونه اعتراض بعدی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می نماید.
- ۲۲- تمامی مکاتبات اداری یا ابلاغ اوراق قضایی یا تماس تلفنی با مستأجر به آدرس ذکر شده در متن قرارداد و یا محل مورد اجاره، صحیح و قانونی خواهد بود. کلیه نامه هایی که به نشانی مذکور یا پست سفارشی ارسال و یا با اخذ رسید تحویل شود ابلاغ شده تلقی می گردد.
- ۲۳- مستأجر اقرار می نماید از کلیه قوانین و مقررات مربوط به کار، بیمه تأمین اجتماعی و بیمه حوادث و حفاظت فنی و بهداشتی و همچنین قوانین مالیات مطاع بوده و متعهد است همه آن ها را رعایت نماید. بدیهی است هزینه های مربوطه و مسئولیت عدم اجرای قوانین و مقررات فوق بر عهده مستأجر است.
- ۲۴- نصب هرگونه تابلو، بنر و اطلاعیه در محوطه و محل مورد اجاره صرفاً با اجازه مؤجر امکان پذیر است.
- ۲۵- شرایط عمومی و شرایط اختصاصی فراخوان مزایده که به امضاء مستأجر رسیده است جزء لاینفک قرارداد می باشد.
- ۲۶- مستأجر متعهد می گردد به هیچ وجه مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۲ و قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل کارکنان دولت نمی باشد. چنانچه مستأجر بعد از امضاء قرارداد مشمول قانون مذکور گردد یا قبل از قرارداد مشمول این قانون بوده قرارداد رأساً از سوی مؤجر فسخ و مستأجر محکوم به پرداخت خسارت اعلامی از سوی مؤجر خواهد بود.
- ۲۷- مستأجر بایستی کلیه مدارک مربوط به فعالیت را از مراجع ذیربط را دارا باشد.
- ۲۸- کارکنانی که در این گونه فضاها به خدمت گرفته می شوند هیچ رابطه استخدامی با مرکز آموزش فنی و حرفه ای ذی ربط ندارند و مستأجر مکلف است کلیه حقوق و مزایای قانونی و استحقاقی کارکنان خود را پرداخت نماید، مقررات موضوع این ماده باید توسط مستأجر به اطلاع کارکنان برسد و مستأجر در پایان قرارداد جهت استرداد تضمین خود موظف به ارائه مفاصا حساب از مراجع مالیاتی و تأمین اجتماعی و اشخاص ذی ربط خواهد بود.

\*تیمبره ۴- مستأجر حق ندارد بنام آموزش فنی و حرفه ای کد کارگاهی دریافت نماید و در غیر این صورت موجب پیگرد خواهد بود.

۲۸- مستأجر متعهد است مجوز های لازم از هر قبیل که باشد مانند: صلاحیت های فنی و اجرایی و پروانه فنالیت و غیره که برای اداره امور اجاره لازم است از مراجع و مقامات ذی صلاح و به تشخیص مؤجر یا ناظر به نام خود یا مؤجر دریافت نماید.

۲۹- کلیه مسئولیت های ناشی از عدم رعایت نکات فنی و ایمنی به عهده مستأجر است.

۳۰- مستأجر رسماً اعلام می کند که برای کسب قرارداد به هیچ یک از متصدیان مؤجر تحت هیچ عنوان هدیه و پاداش و .. پرداخت نموده و آنان را سهمیم نکرده است در غیر این صورت قرارداد فسخ و کلیه خسارات وارده حسب تشخیص مؤجر از مستأجر دریافت خواهد گردید.

۳۱- مستأجر اسقاط کافه خیارات را نسبت به خود اعلام می کند.

۳۲- صورت جلسه تحویل مورد اجاره و رد آن در زمان اتمام وقت مدت بایستی بین مؤجر و مستأجر تنظیم گردد.

۳۳- نسخه ای از فراخوان و مزایده ضمیمه قرارداد می باشد.

۳۴- فرآیند ورود و خروج مستأجر بر اساس مقررات جاری مرکز تعیین می گردد.

۳۵- مستأجر حق بکارگیری اتباع خارجی بدون مجوز را ندارد.

۳۶- در صورت عدم پرداخت به موقع اجاره بهای ماهیانه و آبنمان توافق شده مؤجر می تواند قرارداد را یکطرفه ملغی نموده و طلب خود را از محل ضمانت نامه وصول نماید.

#### ماده ۷- فسخ قرارداد:

در صورت وجود هر یک از موارد ذیل مؤجر مختار خواهد بود به طور یکجانبه و مستقیم و بدون الزام به اخذ موافقت مستأجر در مراجع قضائی قرارداد را فسخ و نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام نماید و مستأجر حق هر گونه دعوا اعم از حقوقی و کیفری را در هر مرجع قانونی از خود سلب و ساقط می نماید.

۱- اگراز شمول قانون منع مذاکره کارکنان دولت در معاملات دولتی بر شخص مستأجر در زمان انعقاد قرارداد.

۲- عدم اجرای شروط و تعهدات مربوط به مفاد قرارداد.

۳- انتقال قرارداد به هر شخص یا اشخاص ثالث اعم از حقیقی و حقوقی کلاً یا جزئی.

۴- عدم پرداخت اجاره بها در موعد مقرر.

۵- تعدی و تفریط در استفاده از مورد اجاره که در این صورت ملزم به تعمیر و پرداخت خسارت وارده خواهد بود.

#### ماده ۸- نظارت:

۱- ناظر اجرای قرارداد از طرف مؤجر رئیس مرکز آموزش فنی و حرفه ای برادران محلات تعیین می گردد.

#### ماده ۹- سایر شرایط:

۱- سایر شرایط که در این قرارداد پیش بینی نگردیده بر اساس قانون و آئین نامه ذی ربط و سایر قوانین و مقررات حاکم بر موضوع می باشد.

۲- چنانچه عوامل قهری، مانع از انجام هر بخشی از موضوع این قرارداد شود مستأجر موظف است مورد را کتباً و با ذکر علت به اطلاع مؤجر برساند. مؤجر پس از اطلاع از موارد و عوامل قهری، نظر خود را نسبت به ادامه یا فسخ قرارداد اعلام خواهد نمود.

#### ماده ۱۰- حل اختلاف:

در صورت بروز هر گونه اختلاف در تفسیر و اجرای مفاد این قرارداد، به غیر از موارد مندرج در ماده ۷ قرارداد (فسخ قرارداد) به طریق زیر اقدام خواهد شد:

۱- از طریق مذاکره نمایندگان طرفین قرارداد.

۲- در صورت عدم حصول نتیجه از طریق بند ۱، تصمیم نهایی با مراجع ذیصلاح قضایی خواهد بود و رأی مرجع قضائی برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱۱ - ضمیمه قرارداد

امضاء و در دست این قرارداد که به امضاء طرفین رسیده جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

ماده ۱۱ - ضمیمه قرارداد

این قرارداد شامل ۱۲ ماده و ۴ تبصره در ۵ نسخه تهیه و تنظیم و هر نسخه حکم و اعتبار قانونی دارد و دارای سندیت لازم است و بین طرفین مبادله گردیده است.

مستأجر (مهندس مرغان محمدی)

مؤجر (مهندس آفرین فانی)

مؤسسه آموزشی فنی و حرفه ای استان مرکزی

تایید قرارداد و رئیس مرکز آموزش فنی و حرفه ای برای استان مرکزی

مشخصات شایسته

۱- حسبت الله محمدی

۲- محمد جهانبازی

رونوشت:

- ✓ دبیرخانه کارگروه کاهش تصدی دولت در سازمان
- ✓ ذی حساب جهت اطلاع و اقدام لازم
- ✓ امور مالی جهت اطلاع و اقدام
- ✓ معاونت آموزش، پژوهش و برنامه ریزی
- ✓ رئیس مرکز آموزش فنی و حرفه ای برای استان مرکزی جهت اطلاع و اقدام لازم
- ✓ امور حقوقی جهت اطلاع
- ✓ حراست اداره کل جهت اطلاع
- ✓ بایگانی اداره کل