

« قرارداد اجاره »

« دوران بهره برداری »

ماده ۱- طرفین قرارداد

این قرارداد با اختیارات حاصل از قانون تشکیل اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه ها و دستورالعمل های مصوب فی مابین منطقه ویژه اقتصادی..... با نمایندگی مدیر منطقه و امضاء مجاز آقا/خانم..... به شماره ملی و آقا/خانم..... به شماره ملی و آقای به شماره ملی به عنوان به نشانی که از این پس در این قرارداد **موجر** نامیده می شود از یک طرف و شخص حقیقی/حقوقی به شماره ثبت./ شناسنامه و شناسه/کد ملی..... به نمایندگی و امضاء مجاز مندرج در روزنامه رسمی کشور به شماره آقا/خانم..... به شماره ملی به عنوان و آقا/خانم..... به شماره ملی به عنوان به نشانی کدپستی که از طرف دیگر **مستاجر** نامیده می شود منعقد گردید.

ماده ۲- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از اجاره یک قطعه زمین به مساحت..... واقع در منطقه ویژه اقتصادی که بر اساس قرارداد دوران ساخت /تجهیز به شماره مورخ جانمایی گردیده و مطابق گواهی پایان کار/ پروانه بهره برداری وارد دوران بهره برداری به منظور براساس مشخصات پیوست شده است و قرارداد حاضر طبق شرایط این قرارداد به رویت و امضاء مستاجر رسید به نحوی که مستاجر از موقعیت، کمیت و کیفیت آن اطلاع کامل دارد .

تبصره ۱: محدوده عین مستاجر مطابق نقشه پیوست که جزء لاینفک این قرارداد می باشد به امضاء طرفین قرارداد رسیده است.

تبصره ۲: اصلاح، تعدیل و یا تنظیم هر گونه صورت جلسه ای در خصوص موضوع قرارداد در صورتیکه به امضای طرفین قرارداد رسیده باشد جزء لاینفک قرارداد بوده و برای آنان لازم الاجرا خواهد بود.

ماده ۳- مدت قرارداد

مدت قرارداد..... سال شمسی از تاریخ لغایت..... می باشد که در صورت توافق طرفین مشروط به تداوم بهره برداری و اعتبار پروانه بهره برداری قابل تمدید خواهد بود.

ماده ۴- مبلغ اجاره قرارداد

۱-۴ مبلغ اجاره قرارداد برای کل مدت براساس نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری منتخب موجر به شماره مورخ مبلغ ریال (.....ریال) می باشد.

۲-۴ همزمان با امضا این قرارداد مبلغ (..... ریال) معادل درصد کل مبلغ قرارداد به عنوان بخشی از اجاره بهاء طی فیش مورخ عهده بانک از سوی مستاجر به موجر پرداخت گردید.

۳-۴ الباقی مبلغ که دین مسلم مستاجر محسوب گردیده و بر ذمه وی می باشد، بایستی به اقساط در سررسیدهای ذیل تأدیه شود:

تعداد قسط از قرار هر قسط به مبلغ ریال (..... ریال)، قسط اول به سررسید یک ماه پس از شروع قرارداد به طور مساوی و متوالی هر یک به فاصله یک ماه به موجر پرداخت می گردد.

تبصره ۱: چنانچه در نتیجه اصلاحات احتمالی طرح مندرج در موضوع قرارداد، تغییراتی حاصل شود در صورت نیاز به مساحت مازاد با تأیید موجر به تناسب افزایش مساحت به نرخ کارشناسی روز محاسبه خواهد گردید.

تبصره ۲: چنانچه در هر زمان مشخص گردد که مساحت عین مستاجر تحویل داده شده بر اساس صورت جلسه تحویل کمتر از مساحت مندرج در بند ۲ قرارداد می باشد به تناسب کاهش مساحت به نرخ مقرر در ماده ۴ قرارداد محاسبه و تسویه حساب خواهد شد.

تبصره ۳: مبالغ مندرج در این ماده شامل حق انشعاب یا امتیاز مربوط به آب، برق، تلفن، گاز و یا سایر خدمات و امکانات و همچنین هزینه های مصرف و نگهداری و نوسازی و آماده سازی عین مستاجر از جمله تسطیح، تفکیک، تقسیم و غیره نمیباشد.

تبصره ۴: خدمات زیر بنایی تعهد شده که بهای آنها در تعیین اجاره بهاء لحاظ شده اند به شرح زیر می باشند:

.....
.....
.....

تبصره ۵: طرفین توافق کردند که اجاره بهاء ذکر شده صرفاً برای همان سال قراردادی است و برای سالهای آتی بر اساس نرخ تورم تعدیل می گردد.

ماده ۵- شروط قرارداد

۱-۵ مستاجر با امضاء این قرارداد اقرار به تحویل گرفتن عین مستاجر نمود.

۲-۵ حداکثر ظرف مدت ۳ ماه پس از انعقاد قرارداد، برنامه تولید به صورت سالانه طبق ضوابط ومقررات تهیه و به موجر ارائه نماید.

۳-۵ از کلیه ضوابط و مقررات کشوری از جمله قوانین و مقررات مربوط به مناطق ویژه اعم از نحوه ساخت و ساز ، اخذ مجوزها ، تعرفه های مربوطه و غیره آگاه بوده و طبق مقررات مربوطه الزامات را رعایت نماید.

۴-۵ کلیه ضوابط فنی ، مهندسی و ایمنی را در زمینه احداث بنا و تاسیسات و حریم قانونی مربوط به کلیه کریدورها در محل تقاطع یا مسیرهای دسترسی بصورت روگذر یا زیرگذر و خطوط انتقال آب و برق و گاز و جاده و راههای دسترسی منطقه ویژه به هر شکلی که مورد تأیید موجد باشند را رعایت نموده و برای این امر با انتخاب مهندسین مشاور ذیصلاح بعنوان ناظر فنی با اخذ موافقت و تایید کتبی موجد اقدام نماید.

۵-۵ در مورد ورود هرگونه کالای مجاز به منطقه از مبادی داخل و یا خارج کشور هماهنگیهای لازم جهت اخذ مجوز از موجد را معمول دارد .

۶-۵ هرگونه خسارتی که از ناحیه خود و یا عوامل و کارکنان او به عین مستاجر وارد میشود را به نحوی که مورد تایید موجد است جبران نماید.

۷-۵ استفاده از عین مستاجر صرفاً در زمینه های مندرج و توابع آن که در موضوع قرارداد ذکر شده میباشد.

۸-۵ مستاجر حق انتقال مورد اجاره را بصورت جزئی یا کلی و تحت هر عنوان به غیر نخواهد داشت مگر اینکه موافقت کتبی موجد را دریافت نماید.

۹-۵ تغییر کاربری بطور جزئی یا کلی پس از پایان مدت اجاره، با اجازه کتبی موجد و طبق مقررات و قوانین خاص مناطق ویژه و صرفاً کاربری های مجاز در منطقه ویژه امکان پذیر می باشد .

۱۰-۵ پرداخت هرگونه مالیات ، بیمه ، عوارض دولتی و کلیه کسور قانونی و رعایت مقررات قانون کار در خصوص موضوع قرارداد در ارتباط با فعالیت های مستاجر به عهده وی می باشد.

۱۱-۵ ارائه تسهیلات لازم برای انجام نظارت و بازرسی نمایندگان موجد، از کارگاهها و واحدهای موجود و در حال احداث در محل مورد اجاره را فراهم آورد.

۱۲-۵ رعایت اصول ایمنی و حفاظتی و حفظ محیط زیست و مسائل کارگری ، بیمه و مسئولیتهای ناشی هر گونه فعالیت و خسارات مالی و دیه ناشی از سوانح کارگری ضمناً موجد هیچگونه مسئولیتی تحت هر عنوان اعم از کیفری و حقوقی نخواهد داشت .

تبصره ۵ : تاکید موجد به رعایت بند فوق و نیز نظارت هایی که خود یا نمایندگان وی در خصوص مشخصات فنی و حرفه ای دارد به هیچ وجه رافع مسئولیتهای کیفری و مدنی مستاجر نخواهد بود.

۱۳-۵ قرارداد به منظور اجرای پروژه و بهره برداری از آن با شرایط مندرج در قرارداد می باشد و قرارداد اجاره حاضر تابع مقررات راجع به روابط موجد و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ نمی باشد و مستاجر اقرار می دارد هیچگونه وجهی بابت حق واگذاری ، حق سرقتی و یا کسب و پیشه به موجد پرداخت نشده است بهمین جهت در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره قانوناً حقی تحت عناوین مذکور به مستاجر تعلق نخواهد گرفت با این وصف از این بابت مستاجر ضمن اسقاط هرگونه حق احتمالی آینده توافق نمود در صورت فسخ قرارداد و یا انقضاء مدت قرارداد و

تخلیه مورد اجاره هر گونه حقوق احتمالی متعلق به موجر می باشد و مستاجر ضمن اسقاط حق هر گونه ادعا و دعوایی در این خصوص با امضاء این قرارداد حقوق احتمالی خود به موجر صلح بلا عوض به نفع موجر نمود.

۵-۱۴ بهای آب و برق و سایر خدماتی که از سوی موجر به وی ارائه میشود را براساس تعرفه های منطقه ویژه و به موقع پردازد.

۵-۱۵ مستاجر موظف است کلیه مجوزهای دولتی شامل مجوز زیست محیطی و تاسیس را در خصوص اجراء و بهره برداری پروژه از ادارات و سازمانهای مربوطه را اخذ و در صورت نیاز ظرف ۳ ماه تمدید و به منطقه ارائه نماید.

۵-۱۶ در کلیه دوره های فعالیت اعم از مهندسی و طراحی، بهره برداری و جمع آوری، متعهد و ملزم به رعایت قوانین و مقررات ایمنی، بهداشتی و زیست محیطی می باشد.

۵-۱۷ در دوره های مختلف فعالیت متعهد و مکلف است در محدوده ی عین مستاجر نسبت به ارائه و رعایت طرح مربوط به ایمنی، بهداشت و محیط زیست (HSE Plan) اقدام نماید.

۵-۱۸ عبور لوله و سایر تاسیسات مربوط به پروژه از اماکن متعلق به موجر فقط با هماهنگی و مجوز کتبی موجر امکان پذیر است.

ماده ۶- تضمین قرارداد

مستاجر می بایست جهت تضمین انجام تعهدات موضوع قرارداد معادل ۱۰ درصد مبلغ کل قرارداد را تضمین از نوع سفته با رعایت بند ت ماده ۴ آئین نامه تضمین معاملات دولتی نزد موجر تودیع نماید.

ماده ۷- خسارات

۷-۱ در صورت تاخیر در پرداخت اقساط مقرر در بند ۳-۴ خسارت تاخیر بر مبنای ۳٪ ماهیانه اخذ خواهد شد

۷-۲ در صورت تاخیر در پرداخت بهای آب، برق و سایر خدمات مصرفی اعطایی از سوی موجر خسارت تاخیر تادیه بر مبنای آخرین شاخص تورم تعرفه مربوطه اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و اخذ خواهد شد.

۷-۳ در صورتی که قرارداد مذکور فسخ یا مهلت قرارداد آن خاتمه یابد و موجر متحمل ضرر و زیان و خساراتی ناشی از عدم اجرای کامل طرح شامل خسارات ممکن الحصول، هزینه های فرصت از دست رفته و غیره شود ضمن اینکه مستاجر نسبت به این موضوع کاملاً واقف بوده در جهت برآورد میزان خسارات وارده نظر کارشناس رسمی دادگستری ملاک عمل خواهد بود که مورد پذیرش مستاجر نیز میباشد.

۷-۴ در صورتیکه قرارداد فسخ و یا مهلت قرارداد خاتمه یابد موجر ۵ درصد مبلغ کل قرارداد را به عنوان وجه التزام اخذ خواهد نمود.

۷-۵ در صورت فسخ قرارداد و یا اتمام مهلت قرارداد و عدم تخلیه عین مستاجر در مواعد تعیین شده در مواد مربوطه مستاجر مکلف و متعهد است درازاء هر روز تاخیر در تخلیه و تحویل مورد اجاره مبلغ ۵٪ اجاره بهای

پرداختی هر ماه علاوه بر مبلغ اجاره به موجر پردازد و این امر مانع از انجام اقدامات قانونی موجر برای تخلیه نخواهد بود.

تبصره: موجر پس از کسر کلیه خسارات نسبت به تسویه حساب با مستاجر اقدام خواهد نمود.

ماده ۸- نظارت

جهت نظارت بر انجام تعهدات موضوع قرارداد، معاونت برنامه ریزی و زیرساخت منطقه ویژه اقتصادی یا عنوان متناظر آن به عنوان ناظر قرارداد تعیین می گردد.

ماده ۹- فسخ قرارداد

موجر محق خواهد بود در صورت عدم انجام هر یک از موارد زیر قرارداد را به صورت یکطرفه و بدون مراجعه به مراجع قضایی صرفاً با ارسال اظهار نامه فسخ و مستاجر نسبت به این موضوع کاملاً واقف می باشد.

- ۱- تاخیر در شروع عملیات موضوع قرارداد بیش از ۳ ماه.
 - ۲- تاخیر در ارائه برنامه زمانبندی تفصیلی به مدت بیش از نصف مدت تعیین شده برای تسلیم آن مازاد بر مهلت مقرر در بند ۲-۵
 - ۳- تاخیر در اتمام هر یک از موارد پیش بینی شده در برنامه زمان بندی تفصیلی بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار مازاد بر مهلت ارائه شده برای آن کار.
 - ۴- در صورتی که ظرف مدت ۱۲ ماه از انعقاد قرارداد نسبت به میزان ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی عملیات اجرائی پروژه موضوع ماده ۲ قرارداد براساس برنامه زمان بندی اقدام ننماید.
 - ۵- در صورتی که مستاجر نسبت به پرداخت تعداد ۲ قسط متوالی و یا ۴ قسط متناوب از اقساط مندرج در بند ۳-۴ قرارداد تاخیر نماید.
 - ۶- در صورت انحلال، توقف یا ورشکستگی شخصیت حقوقی مستاجر.
 - ۷- در صورت واگذاری مورد اجاره از طرف مستاجر به اشخاص ثالث تحت هر یک از عناوین حقوقی بدون اخذ موافقت موجر.
 - ۸- در صورت هر گونه تغییر در نوع استفاده از مورد اجاره موجر خارج از موضوع قرارداد بدون اجاره کتبی موجر.
 - ۹- عدم تمدید اعتبار مجوزهای لازم جهت احداث و بهره برداری از طرح حداکثر دو ماه پس از اتمام مهلت قانونی مجوزها
- تبصره:** عدم رعایت فوریت در اعمال حق فسخ منجر به سقوط حق فسخ نخواهد گردید.

ماده ۱۰: اقدامات پس از اعمال حق فسخ و یا انفساخ قرارداد

۱-۱۰ تخلیه عین مستاجر به فایده اعیانی و مستحدثات ظرف یک ماه از طرف مستاجر و امضای صورت جلسه تحویل به موجر.

۲-۱۰ در صورتیکه مستاجر هرگونه اعیانی و یا مستحدثاتی در عین مستاجر ایجاد کرده باشد موظف است به ترتیب ذیل عمل نماید

۱-۲-۱۰ واگذاری اعیانی و مستحدثات ایجاد شده به ارزش روز آنها با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری منتخب موجر در صورت تمایل موجر به مشارالیه .

۲-۲-۱۰ واگذاری اعیانی و مستحدثات ایجاد شده به ارزش روز آنها با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری منتخب موجر در صورت تمایل شخص ثالث و با تأیید موجر .

۳-۲-۱۰ در صورت عدم تمایل موجر و یا عدم موافقت با واگذاری اعیانی و مستحدثات به شخص ثالث مستاجر مکلف به تخریب و جمع آوری بقایای مستحدثات ایجاد شده و تحویل عین مستاجر

تبصره: زمان انجام هر یک از بندهای این ماده توسط موجر تعیین و ابلاغ خواهد گردید .

۴-۲-۱۰ در صورت عدم حصول شرایط سه گانه فوق، تخریب و جمع آوری اعیانی و مستحدثات ایجاد شده هزینه مستاجر توسط موجر .

تبصره: در هر صورت با فرض عدم تخریب نیز مستاجر حق هیچ گونه ادعای مالکیتی را ندارد .

ماده ۱۱- منع مداخله

مستاجر اعلام می نماید مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷/۱۱/۲۲ نبوده و در صورتیکه خلاف آن برای موجر محرز شود قرارداد فسخ و طبق مقررات مربوط به قانون مذکور اقدام می شود .

ماده ۱۲- فورس مازور

کلیه قواعد و مقررات مربوط به فورس مازور حاکم بر قرارداد حاضر میباشد و در صورت بروز هرگونه حادثه غیرمترقبه از قبیل جنگ، سیل، آتش سوزی و زلزله که اراده طرفین در وقوع آن نقشی نداشته و موجب عدم اجرای تعهد از سوی متعهد شده است، تعهدات قراردادی از طرفین تارفع موانع مذکور ساقط و مدت های مذکور به مواعد قرارداد اضافه می گردد.

ماده ۱۳- حل اختلاف و قانون حاکم بر قرارداد

۱۳-۱ در موارد سکوت و ابهام و اجمال در این قرارداد و بروز اختلاف، حل و فصل موضوع قرارداد از هر جهت تابع قوانین و مقررات دولت جمهوری اسلامی ایران و ابتدا از طریق گفتگو و مذاکره نمایندگان طرفین و در صورت

عدم توافق طرفین ، حل و فصل اختلاف با مراجع صلاحیتدار قانونی خواهد بود ، نظر مذکور برای طرفین لازم الاجراء است

۱۳-۲- مقررات حاکم بر این قرارداد به ترتیب دستور العمل اجرایی مناطق ویژه اقتصادی و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ می باشد.

ماده ۱۴: سایر موارد:

۱۴-۱ در صورتی که معلوم گردد عین مستاجره به علتی غیر قوه قاهره از جمله رهن ، مصادره و یا عملیات اجرایی ثبت مستحق للغیر و یا غصبی بوده و قانوناً قابل انتقال به مستاجر نمیباشد موجر تنها موظف است علاوه بر پرداخت وجوه ماخوذه نسبت به پرداخت خسارات مطابق آخرین شاخص تورم بانک مرکزی اقدام نماید .
۱۴-۲ قرارداد حاضر در حیطه قرارداد اجاره میباشد در صورت انجام کلیه تعهدات قراردادی و صدور پروانه بهره برداری ، گواهی پایان کار برای واحدهای تولیدی و گواهی پایان کار و جواز فعالیت برای واحدهای غیر تولیدی با تایید کمیته واگذاری زمین قابل انتقال می باشد.

تبصره: در مواردی که محل اجرای طرح در اراضی ۱ استراتژیک ۵ ستند انتقال پس از بهره برداری کامل نیز ممنوع است.

۱۴-۳ پرداخت هزینه های مربوط به بهره برداری و نگهداشت مورد اجاره کلاً بعهده مستاجر است (مانند هزینه خدمات عمومی و سایر هزینه های مصوب طبق قوانین ، مقررات و ضوابط)

۱۴-۴ هزینه توسعه امکانات زیر بنایی و خدماتی اختصاصی کلاً بر عهده مستاجر می باشد.

۱۴-۵ کلیه هزینه های مربوط به نقشه ها و هر گونه اسناد، مدارک و هزینه های مشابه مربوط به اجرای طرح به عهده مستاجر می باشد.

۱۴-۶ اجرای شبکه های آب ، برق ، فاضلاب و غیره از محل های موجود تا محل عین مستاجره بر عهده مستاجر بوده و رعایت کلیه حریم ها الزامی است .

۱۴-۷ هرگونه تصرف توسط طرف قرارداد مازاد بر مساحت مندرج در قرارداد به هر نحو ممنوع است.

تبصره: چنانچه در مساحت قطعه زمین مورد اجاره تغییراتی حاصل شود مطابق دستورالعمل اجرایی مناطق ویژه اقتصادی تعیین تکلیف می گردد و مستاجر مکلف به رفع تصرف، پرداخت مابه التفاوت تعیینی و جبران خسارت به شرح ذیل خواهد بود:

۱- در صورت بروز مشکل در تولید با تایید کارشناس، طرف قرارداد مکلف است بابت مساحت مازاد تصرف با موافقت کتبی مدیر منطقه برای یک دوره ۵۰ برابر قیمت روز کارشناسی، اجاره اراضی تصرف شده را پرداخت نماید. برای دوره های بعدی، اجاره بهاء بر اساس قیمت کارشناسی دریافت می گردد.

۲- در صورت عدم بروز مشکل در تولید با تایید کارشناس، مشمول خلع ید و تخریب شد و طرف قرارداد مکلف است بلادرنگ نسبت به رفع تصرف، تحویل میزان مازاد تصرف و جبران خسارت وارده و اعاده به وضع سابق اقدام نماید. در صورت تعلل طرف قرارداد، ظرف مهلت مقرر تعیین شده از سوی منطقه، اقدام قانونی صورت می پذیرد.

۳- چنانچه میزان مساحت زمین تحویلی به طرف قرارداد کمتر از مساحت مندرج در قرارداد باشد و مدیر منطقه اجاره بهای مساحت مندرج در قرارداد را دریافت نموده باشد، مدیر منطقه موظف است در صورت امکان نسبت به تحویل عرصه تا میزان مساحت قراردادی اقدام و در صورت عدم امکان تحویل عرصه، مبلغ اجاره بهاء مازاد بر مساحت را به بهای زمان انعقاد قرارداد به طرف قرارداد مسترد نماید.

۴- در صورت هرگونه اشتباه (در زمان تنظیم صورتجلسه واگذاری، اشتباه نقشه بردار و نقشه های تفکیکی و...) در مساحت واگذاری در هنگام تنظیم قرارداد، تا میزان مساحت مندرج در قرارداد به قیمت روز اجاره بهاء کارشناسی باید پرداخت گردد.

ماده ۱۵- اقامتگاه

اقامتگاه طرفین بشرح مندرج در ماده یک قرارداد است. هرگونه مکاتبه یا ابلاغ به آدرسهای ذکر شده به منزله ابلاغ قانونی تلقی می گردد و طرفین قرارداد در صورت تغییر اقامتگاه خود موظف میباشند کتباً آنرا بدون فوت وقت اطلاع دهند و در صورت عدم اعلام آدرس جدید کلیه مکاتبات به آدرس قبلی ارسال گردیده و ابلاغ شده محسوب می گردد.

ماده ۱۶- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۶ ماده در ۴ نسخه و تنظیم و کلیه نسخ حکم واحد دارند و پس از امضاء بین طرفین رد و بدل گردید.

مستاجر

موجر

..... شرکت

..... شرکت منطقه ویژه اقتصادی

شاهد اول:

شاهد دوم: