

بسمه تعالی

«عقد اجاره و قرارداد»

مقدمه: نظر به اینکه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن با نمایندگی شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگي كشوري (مدیر بهره برداری صندوق مذکور) قصد دارد واحدهای مذکور در این قرارداد را به صورت موقتی به اجاره واگذار نماید و متقاضی اجاره با مراجعه به محل و ملاحظه آن و اطلاع و پذیرش تمام موضوعات مربوط به املاک مذکور اعلام آمادگی نموده است، لذا این قرارداد اجاره بر مبنای قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن در شهر تهران مستنداً به تبصره ۲ ماده ۲۵ آئین نامه معاملات شرکتهای تحت پوشش صندوق بازنشستگي كشوري فی مابین طرفین منعقد گردیده و مفاد آن برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱- طرفین قرارداد:

موجر: صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن (به شماره ثبت ۵۴۳۶۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۱۵۱۱۵۱۴ اداره کل ثبت شرکتهای و موسسات غیر تجاری تهران) با نمایندگی شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگي كشوري با مدیریت و امضای مجاز آقای احسان موسوی محولاتی بعنوان مدیر عامل و عضو هیات مدیره با شماره ملی ۰۰۶۵۸۸۹۸۵۱ و آقای عمار یعقوبی زاده ونینی بعنوان عضو هیات مدیره با شماره ملی ۰۰۷۵۴۰۷۰۰۰ (بعنوان مدیر بهره برداری) و به آدرس تهران - ملاصدرا - زاینده رود غربی - پلاک ۱۰ که بر اساس قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن در این قرارداد به اختصار موجر نامیده می شود.

مستاجر: شرکت آپادانا سرام به شماره ثبت ۱۹۳۰۰۶ و شناسنامه ملی ۱۰۱۰۲۳۴۹۳۶۱ اداره ثبت شرکت های تهران با مدیریت و امضای مجاز آقای اصغر آهنيها مدیر عامل و نائب رئیس هیات مدیره با شماره ملی ۴۳۲۲۷۴۲۱۲۲ و آقای جابر شوقی مهربانی عضو هیات مدیره با شماره ملی ۰۴۹۱۴۷۴۱۱۳ به آدرس تهران، خیابان ملاصدرا - کوچه گلدشت - بن بست گلدشت یک - پلاک ۸ تلفن ۸۴۳۱۰۰۰۰ / که بر اساس قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ و آئین نامه اجرائی آن در این قرارداد به اختصار مستاجر نامیده می شود.

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 است از اجاره کل ساختمان به صورت یکجا به همراه حق استفاده از پارکینگ ها می باشد، به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا - کوچه گلدشت - بن بست گلدشت یک پلاک ۸ مستحدثه بر روی پلاک ثبتی ۵۶۱۱ کلی فرعی از ۷۰ اصلی بخش ۱۱ تهران که سایر مشخصات آن طبق گزارش هیات ۳ نفره کارشناسان مرکز وکلاء قوه قضائیه به شماره ۱۵۶۸۲۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۰ می باشد. این ملک صرفاً برای استفاده به جهت قید شده در بند ذیل اجاره داده شده است. با این قید که موضوع اجاره قبل از امضای این قرارداد به رویت کامل مستاجر رسیده و مستاجر از هر حیث به ویژه برای استفاده جهت ذیل و متراژ تقریبی آن نسبت به ملک و مجموعه آگاهی کامل دارد و ملک مذکور را با همین وضعیت موجود برای بهره برداری مطلوب می داند.

۲-۲- جهت استفاده از موضوع اجاره صرفاً بهره برداری بابت دفتر شرکت مستاجر و در مدت مشخص شده در این قرارداد می باشد و مستاجر به هیچ عنوان حق استفاده از موضوع اجاره را برای جهت دیگری هر چند شبیه مورد فوق الذکر باشد نخواهد داشت.

۳-۲- کاربری مورد اجاره اداری می باشد.

۴-۲- مستاجر قبل از امضای این قرارداد با مراجعه به محل از محدودیت های دسترسی و الزامات ناشی از اشتراک محل مطلع گردیده است.

۵-۲- وضعیت انشعابات ملک به این شرح است: دارای انشعابات آب و برق و گاز و تلفن می باشد. و وضعیت تجهیزات ساختمان به شرح گزارش هیات ۳ نفره کارشناسان مرکز وکلاء قوه قضائیه به شماره ۱۵۶۸۲۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۰ می باشد.

ماده ۳- مدت اجاره:

مدت اجاره دو سال و از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ شروع می شود و لغایت تاریخ ۱۴۰۵/۱۲/۲۹ ادامه خواهد داشت 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 بایست مورد اجاره را به صورت کامل تخلیه نموده و به همان صورت که در ابتدا تحویل گرفته است به نماینده موجر تحویل داده و رسید اخذ نماید.

۳-۱- مبلغ اجاره سال دوم با توجه به گزارش کارشناس رسمی اجاره و مذاکرات فی مابین با مدیر صندوق، موجر و مستاجر بروزرسانی و به شکل الحاقیه قرارداد فی مابین موجر و مستاجر منعقد خواهد شد.

ماده ۴- اجاره بها و نحوه پرداخت:

۴-۱- میزان اجاره بهای خالص (سال اول) جمعاً مبلغ ۱۰۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال، «یکصد و هشت میلیارد ریال» است که از قرار هر ماه مبلغ ۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (نه میلیارد ریال) پرداخت می گردد.

۴-۲- مستاجر متعهد شد اجاره بهای مذکور را حداکثر تا تاریخ سی ام هرماه به حساب شماره ۱۰۰۱۰۰۴۵۸۳۶۴۲ بانک شهر شعبه خرمشهر بنام صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن واریز و رسید آن را به واحد مالی صندوق تسلیم نماید.

۴-۳- مستاجر اذعان دارد هیچ مبلغی بابت سرقتی و یا بابت اخذ حقوق کسب و پیشه و صنفی و غیر آن در ملک موضوع اجاره به موجر یا هیچ شخص دیگری پرداخت ننموده است و با این وصف به غیر از حق مالکیت منفعت محدود به دوره این قرارداد هیچ گونه حق اولویت و سرقتی 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 انجام می شود.

۴-۴- مستاجر مبلغ ۱۳۰ میلیارد ریال (یکصد و سی میلیارد ریال) بصورت سفته جهت تضمین انجام تعهدات خویش به موجر پرداخت می نماید، که چک فوق در پایان مدت قرارداد و پس از تخلیه کامل ملک و تحویل آن به موجر و تسویه حساب به ایشان مسترد می شود.

۴-۵- مستند به ماده ۷ قانون مالیاتهای مستقیم و ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم صندوق املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن از پرداخت مالیات معاف بوده و مستاجر نمی تواند مبلغی بابت مالیات اجاره بهای پرداخت از اجاره کسر نماید. همچنین مستاجر باید مبلغ اجاره را بصورت پول رایج بپردازد و قابل تبدیل و تهاتر نیست.

ماده ۵- تسلیم مورد اجاره:

مورد اجاره با تمام توابع ملحقات و منضمات آن جهت استیفاء منفعت به مستاجر تسلیم شده است. و امضای این قرارداد به منزله صورتجلسه تحویل است مورد اجاره به موجب اقرار کتبی مستاجر در این قرارداد به صورت صحیح و سالم، است و می بایست به همین نحو در پایان مدت اجاره تحویل موجر گردد.

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 حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مباشرت برای خود و با حدود و ثغور مشخص در این قرارداد، دارد علاوه بر این مستاجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را به غیر ولو جزئاً به هیچ نحو ممکن، اعم از وکالت و یا صلح منافع یا اجاره و عاریه و مباشرت و شراکت و غیره ندارد و در صورت انتقال منافع به غیر یا تغییر نوع مصرف به هر شکل که باشد و یا متصرف نمودن شخص دیگر به هر نحوی از انحاء حتی در صورت اخذ شریک، این گونه توافقات یا قراردادهای جهت سلب حق انتقال از مستاجر باطل و بلااثر است و علاوه بر مسئولیت های کیفری و مدنی مستاجر، موجر می تواند، عقد اجاره حاضر را 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 ملک در تصرف هر شخصی که باشد تخلیه خواهد شد و به موجر تحویل می شود.

۶-۳- در هر مورد که مستاجر از هر یک از مفاد این قرارداد تخلف نمایند و یا اجاره بهای مقرر از ظرف مدت ۱۰ روز از سررسید پرداخت ننمایند برای موجر به استناد خیال تخلف از شرط و عهد، 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 ملک مورد اجاره یا نشانی الکترونیکی سامانه ثنای مستاجر و بدون هیچ مراجعه ای به مقام قضایی یا دایره صورت می گیرد، پس از ارسال اظهارنامه مستاجر موظف است ظرف مهلت یک هفته املاک را تخلیه نماید و در ازای رسید به نماینده موجر تحویل بدهد، حق فسخ مذکور از تاریخ ایجاد و تحقق آن تا شش ماه قابل اعمال است.

۶-۳- علاوه بر ضمانت اجرای فوق تا زمان فسخ قرارداد، مستاجر متعهد است در صورتی که در پرداخت اجاره بهاء بیش از ۳۰ روز تاخیر نماید بعد از گذشت آن مدت به ازای تاخیر در پرداخت اجاره بهاء روزانه مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال (پنج میلیون ریال) به عنوان جریمه و وجه التزام به موجر پرداخت نماید که این مبلغ با اصل بدهی اجاره بهاء جمع می شود.

۴- پرداخت هزینه های مصرفی نسبت به موارد انشعابات موجود و دفع فاضلاب شهری، عوارض و مالیات درآمد و مالیات بر ارزش افزوده و سهم تأمین اجتماعی، بر عهده مستاجر است.

تبصره ۳- عدم تأدیه بدهی های ناشی از بهره برداری و مصرف انشعابات که تأدیه آن بعهده ی مستاجر است موجب ایجاد حق فسخ برای موجر خواهد بود و در عین حال موجر با ارائه قبوض مثبت حق وصول آن را از مستاجر 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 مراجعه به محاکم قضایی ندارد.

۵-۶- پرداخت هزینه نگهداری و همچنین افزایش احتمالی آن و تجدید و تمدید بیمه نامه های موضوع این قرارداد بر عهده مستاجر است. میزان شارژ بر اساس مصوبه موجر یا مدیر ساختمان در هر دوره ابلاغ خواهد شد و به 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 مکلف است در زمان انقضای مدت و یا انحلال، مورد اجاره را به همان وضعی که تحویل گرفته به موجر تحویل داده و رسید دریافت نماید. در صورت حدوث خسارت نسبت به عین مستاجره، مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده خواهد بود و در این قرارداد مستاجر به موجر اذن داد تا این خسارات را جبران نموده و از ایشان دریافت نماید. موجر در انجام این امر مخیر بوده و مواجه با تکلیف نمی باشد.

۸-۶- چنانچه مستاجر مورد اجاره را راس تاریخ انقضاء و یا در صورت اعمال فسخ، تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید موظف است روزانه مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان وجه التزام و جریمه عدم اجرای تعهد یا تأخیر در اجرای آن به موجر پرداخت نماید. این مبلغ به غیر از اجرت المثل ایام تصرف ایشان بر ملک و به غیر از خساراتی است که در اثر تأخیر در تخلیه به موجر وارد می شود و موجر می تواند مطالبه نماید.

۹-۶- چنانچه پس از تحویل ملک به مستاجر، استفاده مستاجر با مانعی مواجه گردد رفع آن به عهده مستاجر است.

۱۰-۶- مستاجر حق هیچ گونه دخل و تصرف در مورد اجاره و ایجاد ابنیه، سازه یا اشجار و تاسیسات و غیره را به هیچ نحوی نداشته و هرگونه تغییر در مورد اجاره برای موجر حق فسخ موضوع تبصره ۲ را ایجاد می نماید. علاوه بر آن مستاجر ضامن اعاده وضع به حال سابق و پرداخت کلیه خسارات وارده به موجر می باشد و موجر می تواند قلع و نزع این موارد را از داور درخواست نماید.

۱۱-۶- کلیه خیارات ولو خیار غبن به ویژه غبن افحش از مستاجر به اقرار شفاهی در ضمن قرارداد ساقط گردید.

۱۲-۶- مستاجر متعهد است شخصاً نسبت به اخذ کلیه مجوزات لازم برای استفاده از ملک موصوف و فعالیت مربوطه اعم از جواز فعالیت و یا مجوز بهداشتی و سایر مجوزات خاص مربوط املاک یا فعالیت ایشان که عنداللزوم باید از نهادهای خاص کسب گردد اقدام نموده و کلیه فعالیت های ایشان بر اساس مجوزاتی باشد که از نهادهای ذی صلاح صادر می گردد، هر گونه خسارتی که به جهت استفاده غیر مجاز و بدون مجوز ایجاد گردد به عهده مستاجر است.

۱۳-۶- انجام تعمیرات ضروری و کلی به عهده موجر و تعمیرات جزئی به عهده مستاجر است و در هر حال در هر مورد که نیاز به تعمیر باشد باید با اجازه کتبی و قبلی موجر صورت بگیرد.

۱۴-۶- مستاجر قبل از استفاده از محل مورد اجاره متعهد به تأمین امنیت لازم می باشد بدیهی است که در هر حال تأمین امنیت موضوع اجاره به عهده مستاجر هست و این بند تکلیفی برای موجر ایجاد نمی نماید و در این خصوص هیچ تعهدی ندارد.

۱۵-۶- چنانچه مستاجر دارای نیرویی در محل ملک باشد مکلف است نسبت به بیمه نمودن ایشان و تسویه حساب کامل با بیمه اقدام نماید و مفاصا حساب بیمه تأمین اجتماعی مربوط به هر سال را به صورت جداگانه اخذ نموده و به موجر ارائه نماید.

۱۶-۶- هزینه های مربوط به تعمیرات و تزئین و نظیف محل ملک با هماهنگی موجر به عهده مستاجر می باشد و در پایان مدت قرارداد از این بابت حقی برای مستاجر قابل تصور نیست.

۱۷-۶- نظر به اینکه مستاجر از هر نوع فعالیت بر خلاف آنچه در این قرارداد درج شده منع گردیده است، لذا 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.

۱۸-۶- مستاجر مکلف است پس از انقضای مدت اجاره بلافاصله اقدام به تخلیه و تحویل سالم ملک استیجاری نماید و نسبت به پرداخت مالیات کسبی، مالیات بر ارزش افزوده و کلیه تعهدات مالی، اخذ و ارائه تسویه حساب بیمه، اخذ مفاصا حسابهای لازم به ویژه از تأمین اجتماعی و علی الخصوص در مورد ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی، استعلام اماکن و تعزیرات، بروز خسارت احتمالی بر مورد اجاره، اقدام نماید.

۶-۱۹- مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده به اعیان مورد اجاره و جبران کسر و انکسار در، پنجره و شیشه، قفل و دستگیره ها و سایر متعلقات مورد اجاره می باشد.

۶-۲۰- مستأجر مکلف است مورد اجاره را تنها در رابطه با فعالیت مذکور در ماده ۲ مورد استفاده قرار بدهد و به هیچ عنوان حق تغییر نحوه بهره برداری و یا حق تغییر در مغازه را ندارد و هر یک از این موارد مصداق تخلفات مستأجر محسوب می گردد.

۶-۲۱- مستأجر به منظور تضمین اجرای کلیه تعهدات خود در این قرارداد یک برگ سفته مجموعاً به ارزش اجاره بهای مرقوم در این قرارداد را به موجر تسلیم نمود و در صورتی که به هر علتی به موجر بدهکار شود، بدهی مذکور از محل تضمین فوق الذکر قابل وصول است.

ماده ۷) فسخ قرارداد:

تخلف و عدول مستأجر از هر یک از مفاد این قرارداد موجب ایجاد حق فسخ یکجانبه برای موجر می گردد و موجر میتواند علاوه بر دریافت خسارات قراردادی این قرارداد را فسخ نماید و مستأجر حق هر گونه اعتراض را از خود سلب می نماید.

ماده ۸- حل اختلافات:

نسبت به حل و فصل قطعی کلیه اختلافات احتمالی ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای مفاد این قرارداد اعم از این که به صورت مستقیم به قرارداد مربوط باشد یا از آثار انحلال آن محسوب گردد، طرفین مدیرکل امور حقوقی صندوق بازنشستگي كشوري در زمان حدوث اختلاف، را به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب نمودند و رای داور برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می باشد. تخلیه فوری ملک موضوع قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن از صلاحیت داور خارج بوده و مطابق با قانون در این مورد عمل خواهد شد.

ماده ۹- تعداد نسخ:

این قرارداد در ۹ ماده و ۳ تبصره و در چهار نسخه تنظیم و پس از قرائت و تفهیم مواد آن امضاء و به استناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر 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.

موجر:
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
با نمایندگی شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگي كشوري
احسان موسوی محولاتی
عمار یعقوبی زاده ونینی



مستأجر:
شرکت آپادانا سرام

اصغر آهنی ها

جابر شوقی مهربانی

