

اسناد قرارداد اجاره سوله سوار کاری سازمان
موجود در کوی سوم شعبان

وزارت نیرو
شرکت سهامی سازمان آب و برق خوزستان



وزارت نیرو
شرکت سهامی سازمان آب و برق خوزستان

اسناد قرارداد
اجاره سوله سوار کاری سازمان موجود در کوی سوم شعبان دزفول



قرار داد اجاره

این قرارداد حسب اختیارات حاصل از قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ در اهواز بین شرکت سهامی سازمان آب و برق خوزستان به نمایندگی آقای حمیدرضا اسماعیلی و خانم عاطفه جلالی از یک سو و احمد ابراهیمی لیوسی (برنده مزایده شماره ۵۰۰۱۰۰۱۵۹۷۰۰۰۰۰۳) برای اجاره سوله سوار کاری و ۴۰۰۰ متر زمین مقابل طبق شرایط زیر و با عنایت به مفاد موافقت نامه شماره ی ۰۱۸/۱۱۹۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۱ رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل محترم سازمان آب و برق خوزستان (درخصوص اجاره یک ساله) منعقد می گردد:

(ماده ۱) - موجر: سازمان آب و برق خوزستان کد اقتصادی ۴۱۱۳۱۹۷۱۸۸۹۸ و شناسه ملی ۱۰۴۲۰۰۷۱۹۴۰ با نمایندگی آقای حمیدرضا اسماعیلی و خانم عاطفه جلالی، به نشانی اهواز، بزرگراه گلستان ، تقاطع خیابان نور، ساختمان پنج طبقه آب و برق ، کدپستی ۱۳۹۵۶-۶۱۳۴۸.

(ماده ۲) - مستأجر : آقای احمد ابراهیمی لیوسی فرزند شیران به شماره ملی ۱۹۲۰۱۲۹۲۶۱ و شماره شناسنامه ۱۹۲۰۱۲۹۲۶۱ صادره از اندیمشک . تاریخ تولد ۱۳۷۰/۰۹/۱۳ . آدرس : اندیمشک ، کوی رسالت خیابان بهار ۱۴ پلاک ۱۴ ، کد پستی ۶۴۸۱۷۶۴۱۵۵ تلفن ۰۹۳۹۷۱۹۶۷۶۱

تبصره: نشانی طرفین به شرح فوق می باشد و تمامی مکاتبات به همان نشانی ارسال خواهد شد. در صورت تغییر، طرف مربوطه مکلف به اطلاع رسانی کتبی به طرف دیگر است.

(ماده ۳) - مورد اجاره: یک سوله پوشیده و ۴۰۰۰ متر مربع زمین محوطه روباز مقابل واقع در کوی سوم شعبان دزفول - جنب شرکت بهره برداری از شبکه های آبیاری ناحیه شمال خوزستان

تبصره: توابع مورد اجاره به شرح صورتجلسه تحویل و تحول پیوست این قرارداد می باشد که مورد تأیید هر دو طرف قرار گرفته است و به منزله صورت جلسه تحویل و تحول آنها به صورت سالم و فاقد عیب و نقص ، بین طرفین می باشد.

(ماده ۴) - مدت اجاره :

الف) این قرارداد از تاریخ مبادله آن (ابلاغ از سوی موجر) نافذ است.

ب) مدت قرارداد از تاریخ ابلاغ تا ۱۴۰۲/۱۲/۱۵ (به مدت یکسال) می باشد که این مدت قابل تمدید است .

(ماده ۵) - مبلغ اجاره : طبق صورتجلسه گشایش پاکات مزایده شماره ۵۰۰۱۰۰۱۵۹۷۰۰۰۰۰۳ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۳ با شماره داخلی (۱۴۰۱/۲۳۳) به شرح زیر می باشد:

ردیف	مدت اجاره	اجاره بهای ماهیانه	اجاره بهای سالیانه
۱	۱۴۰۱/۱۲/۱۴ الی ۱۴۰۲/۱۲/۱۵	ریال ۴۵,۵۰۰,۰۰۰	ریال ۵۴۶,۰۰۰,۰۰۰



(ماده ۶) - شروط ضمن قرارداد

- ۱- ۶- بابت استفاده مستأجر از عین مستأجره هیچ گونه سرفقلى و حق كسب و پيشه‌اى براى مستأجر ايجاد نمى‌شود.
- ۲- ۶- مستأجر مكلف است همزمان با شروع تاريخ اجاره نامه نسبت به نگهدارى از تاسيسات و تجهيزات اقدام نمايد.
- ۳- ۶- مستأجر مكلف است مبلغ ماهيانه اجاره موضوع قرارداد را در تاريخ مقرر (اول تا پنجم هر ماه) به حساب موجر به شماره ۴۰۰۱۰۵۰۷۰۴۰۲۲۱۲۴ به نام سازمان آب و برق خوزستان نزد بانك مركزى جمهورى اسلامى واريز نموده و رسيد بانكى مربوطه را طى نامه‌اى به موجر تحويل نمايد.
- ۴- ۶- تجهيزات ايمنى و حفاظتى مطابق با استاندارد به همراه پرداخت هزينه هاى آن برعهده مستأجر است.
- ۵- ۶- پرداخت كليه هزينه هاى مصرفى آب، برق، گاز، تلفن و... در طول مدت قرارداد به عهده مستأجر مى باشد. تبصره: چنانچه مستأجر بر حسب نياز خويش، احتياج به تغيير ظرفيت انشعابات آب، برق، گاز و يا خطوط تلفن شود، هزينه هاى مربوطه را نيز متقبل خواهد شد. در پايان مدت قرارداد، چنانچه ظرفيت و تعداد تغيير يافته، قابل اعاده به وضع سابق باشد، مستأجر اقدام لازم را انجام خواهد داد. در غير اين صورت حق هيچ گونه مطالبه‌اى در اين مورد از موجر را ندارد.
- ۶- ۶- رعايت استانداردهاى لازم در زمينه روش و كيفيت كار مستأجر در محل اجاره از جمله رعايت نكات ايمنى و حفاظتى و تجهيزات و وسايل مورد استفاده بر عهده مستأجر مى باشد و موجر مسؤليتى در اين زمينه و همچنين نسبت به عدم رعايت اين امور از سوى مستأجر و هرگونه ضرر و زيان وارده ناشى از آن را ندارد.
- ۷- ۶- مستأجر موظف است رابطه كارگرى و كارفرمايى صرفاً بين مستأجر و نيروهاى كه بكار گرفته برقرار نمايد و متعهد است حق الزحمه و مطالبات اشخاص حقيقى و حقوقى كه به هر نحوه و عنوان در قرارداد اجاره با وى مرتبط باشد را طبق قانون و مقررات موضوعى به طور كامل پرداخت نمايد و موجر هيچگونه مسؤليتى در قبال دعاوى و شكايات اشخاص ثالث عليه مستأجر از قبيل حقوق و مزايا و سنوات، بدهى و مطالبات كارگران و نيروى انساني مستأجر نخواهد داشت.
- ۸- ۶- مستأجر موظف به اجراى مقررات بيمه هاى درمانى و تامين اجتماعى و مسؤليت مدنى نسبت به اشخاص ثالث و عقد هر گونه بيمه مرتبط با اين قرارداد وفق مقررات و دستورالعمل هاى حفاظتى فنى و بهداشتى كار در مقابل كاركنان خود و افراد غير مى باشد.
- ۹- ۶- مستأجر ضمن رعايت شئون اسلامى در مقابل موجر مسؤل اعمال كاركنان و افرادى كه از مورد اجاره استفاده مى نمايند بوده و در صورت بروز هر گونه تخلف يا خسارت و يا وقوع هر اتفاقى كه ناشى از حضور يا اقدامات مستقيم و غير مستقيم افراد مزبور باشد مستأجر مسؤل جبران خسارت و پاسخ گويى به غير مى باشد و موجر تحت هيچ عنوان وظيفه و مسؤليتى در قبال اشخاص حقيقى يا حقوقى را ندارد و كليه مسؤليت هاى احتمالى را از خود سلب و ساقط مى نمايد و مستأجر متعهد به پاسخگويى به مراجع قانونى و غيره مى باشد و جبران خسارات وارده به اشخاص ثالث بعهده مستأجر است و اين مسؤليت در مدت اعتبار قرارداد و يا فسخ آن كماكان برعهده مستأجر خواهد بود.
- ۱۰- ۶- مستأجر حق واگذارى تمام يا قسمتى از مورد اجاره را تحت هر عنوان قابل تصور از قبيل واگذارى حق انتفاع و ... به ديگران را بدون اخذ موافقت كتبه موجر ندارد.



۱۱- ۶- تعمیرات جزئی عین مستأجره و توابع و لواحق آن ، پس از گزارش به موجر، با بهره گیری از روش ، وسایل و مصالح متعارف (طبق تأیید و تشخیص قطعی موجر) و نیروهای ماهر به عهده مستأجر است.

۱۲- ۶- انجام بیمه تمام خطر مسئولیت در قبال اشخاص ثالث، به همراه پرداخت هزینه های مربوطه به عهده مستأجر می باشد.

۱۳- ۶- پرداخت کلیه کسورات قانونی که شامل سایر هزینه ها ، عوارض ، مالیات بهره برداری و ... به عهده موجر می باشد.

۱۴- ۶- تعمیرات اساسی عین مستأجره و توابع آن در صورت مشاهده و یا گزارش توسط مستأجر، بر عهده موجر می باشد. تشخیص موارد اساسی بودن تعمیرات بعهدہ گروهی سه نفره مشتمل بر نماینده موجر، مستأجر و یک نفر کارشناس خبره شرکت سهامی سازمان آب و برق خوزستان می باشد.

۱۵- ۶- مستأجر موظف است تسهیلات لازم به منظور حضور نماینده و ناظر موجر (که به صورت کتبی به مستأجر معرفی خواهند شد) در محل مورد اجاره، بازرسی و نظارت مستمر آنان و دسترسی بدون مانع ایشان به تمامی زوایا و قسمت های عین مستأجره و توابع آن را فراهم نماید.

۱۶- ۶- مستأجر مکلف و متعهد است که در پایان مدت قرارداد و یا در صورت فسخ آن تمام لوازم و اثاثه و تجهیزات خود را از محل های مورد اجاره خارج نماید و بلافاصله مورد اجاره را عیناً بدون دریافت هیچگونه وجهی تحت هر عنوان که باشد تخلیه نموده و آن را صحیح ، سالم و بدون عیب و نقص به موجر تحویل نماید . در غیر این صورت، موجر بدون هیچگونه تشریفات قضایی نسبت به خارج کردن تجهیزات مستأجر اقدام نموده و هیچگونه مسئولیتی در این زمینه ندارد و کلیه هزینه ها را نیز به اضافه ۳۰ درصد جریمه به حساب بدهی مستأجر منظور می نماید.

۱۷- ۶- در پایان قرارداد موجر کلیه اماکن و تاسیسات و اموال موضوع قرارداد را، طبق مقررات درج شده در این قرارداد و طی صورتجلسه ای تحویل می گیرد. که به تشخیص موجر (قطعی و غیر قابل اعتراض است) اگر معایبی در زمان بهره برداری مشاهده شود، مستأجر مکلف است، به هزینه خود، در مدت مناسبی که با توافق موجر تعیین می شود، رفع عیب نماید و سپس تحویل دهد. در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر معایب را رفع نقص نکند، موجر خود نسبت به رفع نقص اقدام نموده و هزینه های آن را به اضافه ۲۰ درصد جریمه کتباً به مستأجر اعلام می نماید. مستأجر بلافاصله پس از ابلاغ، مکلف به پرداخت مبلغ اعلام شده بوده و در صورت استنکاف از این عمل ، موجر حق برداشت از هرگونه مطالبات مستأجر یا برداشت از محل تضمین سپرده شده توسط وی را دارد. در این حالت رقم هزینه های اعلام شده توسط موجر و همچنین نوع و مقادیر آنها ، برای مستأجر قطعیت دارد و غیر قابل اعتراض می باشد.

۱۸- در صورتیکه به هر دلیل مستأجر تصمیم به خاتمه قرارداد قبل از انقضای آن بگیرد موضوع را باید کتباً به موجر اعلام نماید .

۱۹- مسئولیت حفظ و حراست از مورد اجاره ، اعم از ساختمانی ، اموال و تجهیزات تحویلی سازمان و یا در تملک مستأجر و سایر مراجعین بعهدہ مستأجر می باشد .

۲۰- مستأجر متعهد به پاسخگویی به مراجع مختلف قانونی اعم از قضایی ، انتظامی ، امنیتی ، اداری و غیره ، در خصوص مصارف احتمالی مواد مخدر ، مشروبات الکلی ، کشف حجاب ، بد حجابی ، شعار نویسی ، خرابکاری ، سرقت محیطی ، تخریب



اموال (اعم از اموال موجر، مستأجر، مراجعین و سایر مشتریان) ورود آلات جرم به محیط، استفاده از ابزار و آلات لهو و لعب، پخش موسیقی غیر مجاز، درگیری، فحاشی، ضرب و شتم، تهدیدات محیطی و سایر تبعات سوء ناشی از اقدامات هنجار شکنانه کارکنان و مراجعین مربوطه می باشد.

(ماده ۷) - ضمانتنامه انجام تعهدات، تسویه حساب قطعی

قبل از انعقاد قرارداد، مستأجر مکلف به ارائه ضمانت نامه بانکی قابل قبول موجر، معادل ۱۰ درصد کل مبلغ قرارداد به عنوان حسن اجرای تعهدات و همچنین تضمین پرداخت کرایه های قرارداد به موجر خواهد بود.

در پایان مدت اجاره و هنگام تحویل و تحول اماکن و تاسیسات و اموال از طرف مستأجر به موجر، مستأجر موظف است نسبت به ارائه تصفیه حساب قطعی آب، برق، گاز، تلفن، و کلیه هزینه های مربوطه و همچنین تصفیه حساب های مربوط به پرسنل خود اقدامات لازم را بعمل آورد، بدیهی است که تضمین ارائه شده مستأجر، پس از ارائه تصفیه حساب قطعی و تنظیم صورتجلسات تحویل و تحول عین مستأجره و توابع آن به صورت سالم، عودت می گردد.

تبصره ۱: تضمین فوق به عنوان وجه التزام مستأجر در قبال تأخیر، تخلف یا سوء انجام تعهدات بوده و به هیچ وجه بدل از انجام تعهد نمی باشد و کسر مبلغ مزبور نافی تعهدات مستأجر نخواهد بود و مستأجر ملزم به انجام تعهدات خود علاوه بر پرداخت مبلغ مزبور می باشد.

تبصره ۲: تضمین مزبور در صورت احراز هرگونه تخلف و تخطی از مفاد قرارداد و پس ابلاغ کتبی توسط نماینده موجر ضبط خواهد گردید و مستأجر حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط می نماید.

(ماده ۸) - حوادث قهری و غیر مترقبه (فورس ماژور)

حوادث قهری و غیره مترقبه شامل: جنگ اعم از جنگ اعلام شده یا نشده، انقلاب عمومی، اعتصابات عمومی، شیوع بیماری های واگیر، زلزله، سیل و طغیان های غیرعادی، خشکسالی های بی سابقه و همچنین آتش سوزی دامنه دار که ناشی از کار مستأجر یا موجر نباشد و به طور کلی هرگونه حادثه ای که رفع آن از حیثه قدرت مستأجر و موجر خارج باشد و هیچ مستأجر و موجر کارآزموده ای از عهده رفع آن برنیايد جزء حوادث قهری محسوب می شود و مستأجر و موجر در مورد تاخیرات ناشی از حوادث فوق مسئولیتی نخواهد داشت مستأجر ظرف مدت ده روز از تاریخ شروع فورس ماژور موجر را کتباً از علت امر مطلع نموده و موجر در صورت احراز حقیقت میزان تأخیر موجه را تعیین و مدت قرارداد را تمدید می نماید. در هر صورت مستأجر باید کوشش و سعی خود را اعمال کند تا بر عوامل تأخیر فائق آید و تا آنجا که ممکن است اجرای تعهدات خود را ادامه دهد. در هر حال اگر به علل فورس ماژور مستأجر ادامه قرارداد را غیر عملی بیابد و یا موجر به واسطه فورس ماژور یا هر یک از علل خارج از حیثه قدرت خود ادامه عملیات را غیر عملی تشخیص دهد باید مراتب را ظرف مدت ده روز کتباً به دیگری اطلاع دهد و اگر برطرف شدن مشکلات یا تأخیر ناشی از فورس ماژور انتظار نرود و یا اجتناب از آن ها ممکن نباشد هر



یک از طرفین حق دارند با ارسال اخطاریه ظرف ده (۱۰) روز به طرف دیگری فسخ قرارداد را اعلام نمایند . در صورت فسخ قرارداد طبق شرایط این ماده پس از تحویل مورد اجاره توسط موجر نسبت به استرداد سپرده حسن انجام تعهدات مبادرت می گردد .

تبصره : در صورت بروز فورس مازور بر اساس شرایط مندرج در نشریه ۴۲۱ اتاق بازرگانی بین‌المللی عمل خواهد شد.

(ماده ۹) - قانون منع مداخله

مستاجر اعلام می‌دارد که مشمول قانون منع مداخله مصوب ۲۲ دی‌ماه ۱۳۳۷ و اصلاحیه‌های بعدی آن نمی‌باشد و در صورتی که خلاف آن برای موجر محرز شود ، قرارداد فسخ و ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات مستاجر توسط موجر ضبط می‌گردد .

(ماده ۱۰) - بخشنامه مدیریت تعارض منافع

در راستای اجرای مفاد بخشنامه مدیریت تعارض منافع ، موضوع ابلاغیه شماره ۹۹/۳۳۱۴۴/۵۰/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۸/۱۸ وزارت نیرو : " هرگونه کسب منافع یا همکاری کلیه کارکنان وزارت نیرو و شرکت‌های زیرمجموعه ، خارج از وظایف و مسئولیت‌های شغلی و ضوابط و چارچوب‌های اداری ، با اشخاص حقیقی و حقوقی طرف قرارداد ممنوع می‌باشد و چنانچه در هر مرحله از اجرای قرارداد این موضوع محرز گردد ، قرارداد مشمول فسخ بوده و ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات مستاجر توسط موجر ضبط می‌گردد . "

(ماده ۱۱) - فسخ قرارداد

- ۱- تخلفی و تخلف هر یک از دو طرف ، نسبت به شروط ضمن قرارداد ، باعث ایجاد حق فسخ برای طرف دیگر خواهد بود.
- ۲- عدم رعایت ضوابط قانونی (به طور مستقیم یا غیر مستقیم و به هر شکل قابل تصور) در استفاده از عین مستأجره و یا فعالیت شغلی در آن محل ، باعث ایجاد حق فسخ برای موجر است.

(ماده ۱۲) : مرجع حل اختلاف



وزارت نیرو
شرکت سهامی سازمان آب و برق خوزستان

اسناد قرارداد اجاره سوله سوار کاری سازمان
موجود در کوی سوم شعبان

چنانچه در اجرای این قرارداد اختلافی بین موجر و مستاجر در نحوه استفاده از محل مورد اجاره یا تفسیر و تعبیر شرایط و مفاد قرارداد بروز کند موضوع بدون از طریق مذاکره، حل و فصل نشود از طریق مراجع قانونی صالحه (دادگستری / شورای حل اختلاف) اقدام خواهد شد .

طرفین قرارداد متعهد هستند که در طول بررسی اختلاف و صدور حکم نهایی (دادگاه / شورای حل اختلاف) سایر تعهداتی که تحت تأثیر مواد ناشی از اختلاف نمی باشد را اجرا نمایند .

این قرارداد در ۱۲ ماده و ۶ تبصره که از هر نظر تابع قوانین و مقررات دولت جمهوری اسلامی ایران می باشد در ۵ نسخه و هر نسخه باعتبار واحد تنظیم ، امضاء و بین طرفین مبادله گردید .

مستاجر :

احمد ابراهیمی لیوسی

کد ملی ۱۹۲۱۲۹۲۶۱

موجر:

شرکت سهامی سازمان آب و برق خوزستان

حمیدرضا اسماعیلی

شاهد اول: نام و نام خانوادگی - کد ملی

شاهد دوم: نام و نام خانوادگی - کد ملی

عاطفه جلالی