



سازمان تحقیقات، آموزش و ترویج کشاورزی

مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان اردبیل (مغان)

فرم شماره ج - ۲ - ۱

قرارداد اجاره یک باب ساختمان شرکت باریس صنعت نیکان

شماره قرارداد: ۵۴۵/۱,۲۶۳

تاریخ انعقاد قرارداد: ۱۴۰۳/۳/۱

امضاء مستاجر

امضای موجر

۵۴۵/۲۲۲
۱۴۰۳/۳/۱

ماده ۱: مشخصات طرفین

۱-۱- طرف اول: مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان اردبیل (مغان) به شناسه ملی ۱۴۰۱۰۵۹۴۱۴۲ به نمایندگی آقای کمال شهبازی با سمت رئیس که از این پس در این قرارداد "موجر" نامیده خواهد شد.

۱-۲- طرف دوم: شرکت فناوری باریس صنعت نیکنان به نمایندگی آقای حامد حیدری باریس به شماره ملی ۰۳۸۶۱۶۸۶۵۲ به نشانی شهر اردبیل خیابان امام خمینی کوچه امامقلی پلاک ۳۰ به شماره همراه ۰۹۱۴۶۲۷۷۰۸۸ که از این پس در این قرارداد "مستاجر" نامیده خواهد شد.

ماده ۲: موضوع قرارداد

۲-۱- عبارت است از واگذاری یک باب ساختمان (شماره هفت) واقع در پارس آباد کیلومتر ۱۲ جاده اصلاندوز جنب شهرک صنعتی شهر اولتان کمپ پردیس آموزش کشاورزی به مساحت عرصه ۲۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره ۱: موضوع قرارداد، که جهت استفاده به منظور انجام فعالیت کشاورزی (هوشمند سازی و کنترل اقلیم در انواع فارم ها) می باشد؛ به رویت مستاجر رسیده و مورد قبول قرار گرفته است.

تبصره ۲: ساختمان تحویلی به مستاجر دارای انشعاب آب، برق و گاز خواهد بود.

تبصره ۳: پرداخت کلیه هزینه های مربوط به آب، برق و گاز بر عهده مستاجر می باشد.

تبصره ۴: در صورت نیاز مرکز به ساختمان مورد اجاره تحویلی به موجر، مستاجر متعهد به تخلیه، تحویل و فسخ قرارداد فی مابین با یک ماه اطلاع قبلی موجر می باشد.

ماده ۳: مدت قرارداد

۳-۱- قرارداد حاضر در تاریخ ۱۴۰۳/۳/۱ شروع و پس از گذشت یک سال در تاریخ ۱۴۰۴/۳/۱ منقضی خواهد شد.

تبصره ۱: قرارداد در صورت توافق طرفین با تنظیم الحاقیه به مدت ۱۵ روز قابل تمدید می باشد.

ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

۴-۱- میزان اجاره بهای ماهانه بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری ماهانه مبلغ ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال می باشد که بوده که جمعاً به مبلغ ۲۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال برای ۱۲ ماه می باشد. ۵۰ درصد در تاریخ انعقاد عقد قرارداد (فی مجلس) به مبلغ ۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال طی یک فقره چک صیادی به شماره ۰۱۰۲/۹۸۳۰۰۲-۱۲ به شماره سریال ۲۹۹۵۰۱۰۰۷۱۷۱۳۰۵۴ به تاریخ سررسید ۱۴۰۳/۰۹/۰۱ و ۵۰ درصد باقیمانده به مبلغ ۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال طی یک فقره چک صیادی بانکی به شماره ۰۱۰۲-۱۲/۹۸۳۰۰۳ به تاریخ سررسید ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ که از طرف مستاجر آقای حامد حیدری باریس با ضمانت چک آقای ابراهیم عزیزاده زاویه به شماره ملی ۰۴۹۶۳۲۹۰۱ تضمین و متعهد گردیده در موعد سررسید پرداخت نماید، از مستاجر اخذ گردید.

شرکت باریس صنعت نیکنان

بازرسی و تایید

امضای موجر

ماده ۵- تضمینات

۵۴۵/۲۳
۱۴۰۳/۳/۱

۱-۵- مستاجر یک فقره چک شخصی صیادی سفید امضاء به شماره ۱۲-۰۱۰۲/۹۸۳۰۰۴ و شماره سریال ۴۲۷۹۰۱۰۰۷۱۷۱۳۰۵۶ نزد بانک ملی ایران شعبه خیابان امام اردبیل در وجه مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان اردبیل (مغان) بابت تضمین تخلیه به موقع ساختمان مورد اجاره و یک فقره چک شخصی صیادی به مبلغ ۲۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال به شماره ۱۲/۹۸۳۰۰۵-۰۱۰۲ و شماره سریال ۴۸۵۸۰۱۰۰۷۱۷۱۳۰۵۷ نزد بانک ملی ایران شعبه خیابان امام اردبیل بابت تضمین حسن انجام تعهد قرارداد که از طرف مستاجر آقای حامد حیدری باریس با ضمانت چک آقای ابراهیم علیزاده زاویه به شماره ملی ۶۰۴۹۶۳۲۹۰۱ تضمین و متعهد گردیده، از مستاجر اخذ گردید. که چک های مذکور پس از اتمام قرارداد و تحویل مورد اجاره و تسویه حساب به مستاجر عودت داده خواهد شد.

تبصره ۱: چک مذکور با انقضای مدت اجاره و یا فسخ آن، پس از تخلیه عین مستاجر و کسر هزینه های مترتب، کسور قانونی و تادیه خسارات قراردادی و غیر قراردادی به مستاجر مسترد خواهد شد.

تبصره ۲: چک های تحویلی مستاجر بابت اجاره و تضمین باید بنام مرکز ثبت شود.

ماده ۶: تعهدات طرف اول

۱-۶- موجر مکلف است تا یک هفته پس از انعقاد قرارداد، مورد اجاره را با تمام توابع و ملحقات آن مطابق تقریرات ماده ۲ این قرارداد جهت استیفاء به مستاجر تسلیم نماید.

۲-۶- موجر متعهد گردید در زمان تخلیه نهایی عین مستاجر پس از تسویه حساب بدهی های زمان اجاره و کسر مبلغ برآورد خسارات وارده طبق نظر کارشناسی تسلیم مفاصا حساب بیمه ی کارکنان مستاجر و عندالاحتضا جریمه های منظوره شده و تادیه الزامات قراردادی نسبت به استرداد تضامین مستاجر با اخذ رسید نماید.

۳-۶- موجر مکلف است در تاریخ انقضای قرارداد نسبت به تحویل گرفتن عین مستاجر اقدام نماید.

ماده ۷: تعهدات طرف دوم

۱-۷- مستاجر باید در بهره برداری عین مستاجر به نحو متعارف رفتار نموده و تعدی و تفریط نکند.

تبصره ۱: مستاجر از هرگونه استیفاء منفعت نامشروع و خلاف اخلاق حسنه ممنوع می باشد و عواقب تخطی از این مقرر تنها به عهده وی خواهد بود.

تبصره ۲: حفظ اموال و دارایی های منقول و غیرمنقول عین مستاجر به عهده مستاجر می باشد و مستاجر مکلف است نسبت به جبران خسارت حسب نظر موجر اقدام کند.

تبصره ۳: مستاجر مکلف به رعایت حسن همجواری با سایر همسایگان ملک اجاره ای است و در صورت ایجاد هرگونه مزاحمت برای همسایگان به تنهایی مسئول جبران تمام خسارات وارده خواهد بود.

شرکت باریس صنعت نیکن
با مسئولیت محدود

امضاء مستاجر
حامد حیدری باریس

امضای موجر

۵۲۵/۲۶۲
۱۴۳۳/۱

تبصره ۴: مستاجر، متعهد است الگوی مصرف و صرفه جویی در مصرف متعادل را رعایت نماید. در صورتی که قبوضی خارج از عرف و رویه معمول صادر شده باشد (مطابق الگوی گذشته)، موجر حق اعتراض و درخواست بررسی فنی و کارشناسی را برای تامین حق و حقوق خود خواهد داشت.

تبصره ۵: موجر حق نظارت موردی بر نحوه بهره‌برداری مستاجر از عین مستاجره را خواهد داشت.

۲-۷- مسئولیت حفظ ایمنی و امنیت موضوع اجاره بر عهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی در این زمینه ندارد.

تبصره ۱: مستاجر موظف به رعایت نظام‌های جاری دستگاه، جهت حفظ اسرار و نکات ایمنی می‌باشد.

تبصره ۲: مستاجر نسبت به خسارات مالی و بدنی که در عین مستاجره حادث می‌شود مسئول خواهد بود و موجر در این رابطه هیچ مسئولیتی ندارد.

۳-۷- رعایت ضوابط و مقررات عمومی در محیط اداری موجر، توسط مستاجر و خدمه و کارکنان زیر مجموعه وی، الزامی است.

تبصره ۱: رعایت و حفظ شئونات اسلامی و مقررات انضباطی از طرف خدمه و کارکنان زیر مجموعه مستقر در عین مستاجره طبق ضوابط و مقررات موجر الزامی است و مسئولیت عدم رعایت قوانین بر عهده مستاجر است.

۴-۷- مستاجر مکلف است چک تضمین تخلیه و حسن انجام تعهد مطابق بند تبصره ۱ ماده ۵ به موجر تسلیم نماید.

۵-۷- مستاجر مکلف به رعایت تبصره ۱ بند ۲-۱ می‌باشد و از تغییر کاربری و یا تغییر مورد استفاده عین مستاجره ممنوع است.

۶-۷- مستاجر حق افزایش ظرفیت اتاق‌ها و حق تغییر کاربری یا تغییر نوع بهره‌برداری را ندارد، لذا در صورت نیاز هرگونه اقدام عملیات ساختمانی و تاسیساتی می‌بایست پس از درخواست مستاجر و موافقت کتبی مقام مجاز و تأیید ناظر قرارداد صورت گیرد.

۷-۷- مستاجر از هرگونه انتقال و واگذاری عین مستاجره به غیر ممنوع است و این حق از وی سلب گردیده است.

۸-۷- مستاجر حق تغییر کاربری یا تغییر نوع بهره‌برداری را ندارد.

تبصره ۱: مستاجر حق واگذاری و انتقال عین یا منفعت را مشاعاً یا مفروزاً، جزاً یا کلاً به هیچ صورت، حتی به شکل نمایندگی، صلح، وکالت و غیره تحت هر عنوان را ندارد و در صورت تخلف از این بند علاوه بر ضبط تمام مبلغ چک به نفع موجر و اقدام قضایی و پرداخت اجاره بهای روزهای تصرف به اضافه ۵۰ درصد اجاره بهای روزانه به عنوان جریمه و نسبت به فسخ قرارداد اقدام خواهد شد.

۹-۷- مستاجر حق استفاده از مورد اجاره را به نحو مشارکت ندارد و بایستی شخصی از مورد اجاره، استیفای منفعت کند.

۱۰-۷- مستاجر اقرار نمود که عین مستاجره و ملحقات و امکانات آن در تاریخ انعقاد قرارداد به رویت وی رسیده و عین مستاجره را تماماً و سالم قبض کرده و ایشان متعهد و مکلف می‌باشد که کلیه تجهیزات و اعیانی موضوع اجاره‌نامه را پس از خاتمه یا فسخ قرارداد بصورت سالم تحویل موجر نماید.

تبصره ۱: هزینه هرگونه تعمیرات و مخارج لازم برای امکان انتفاع از عین مستاجره به عهده‌ی مستاجر است.

تبصره ۲: مستاجر در حفظ عین مستاجره، ملحقات و توابع و امکانات آن تحت هر شرایطی ضامن است.

۱۱-۷- مستاجر باید در تاریخ انقضای مدت قرارداد، عین مستاجره را بدون هیچگونه عذر و بهانه‌ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید، چنانچه مستاجر از این تکلیف تخطی کرده و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید، علاوه بر ضبط تمام مبلغ چک‌ها

شماره ثبت سند
شماره ثبت سند
شماره ثبت سند
شماره ثبت سند
شماره ثبت سند

امضای موجر

۵۴۳/۲۲۱۳
۱۴۰۳/۳/۱

و اقدام قضایی به نفع موجر و پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف به میزان اجرت‌المسمی و پرداخت ۵۰ درصد اجاره بهای روزانه به عنوان جریمه‌ی تأخیر تخلیه ایام تصرف، بعد از اتمام اجاره‌نامه به عهده‌ی مستاجر خواهد بود.

۷-۱۲- مستاجر متعهد به انجام امور تأسیساتی عین مستاجره می‌باشد و تأمین نیروی خدماتی مورد نیاز و نیروی تأسیساتی مورد نیاز به عهده مستاجر می‌باشد.

تبصره ۱: خدماتی که به امر مستاجر در ملک اجاری فعالیت می‌کنند هیچگونه رابطه استخدامی یا قراردادی با موجر ندارند و حق الزحمه، بیمه و مالیات و غیره آنها تماماً به عهده مستاجر است

تبصره ۲: مستاجر مکلف است لیست و اطلاعات هویتی پرسنل خود را به صورت کتبی به موجر ارائه نماید. هرگونه مسئولیت در خصوص قوانین کار و تأمین اجتماعی برای کارکنان مستاجر بر عهده ایشان می‌باشد، و موجر هیچگونه تعهدی در قبال بیمه کارکنان مستاجر ندارد.

تبصره ۳: در صورت فسخ، لغو و یا اتمام قرارداد، تسویه حساب قانونی نیروهای بکارگرفته شده توسط مستاجر اعم از حقوق، پاداش، بیمه، مالیات و غیره به عهده وی می‌باشد و موجر هیچگونه مسئولیتی در قبال آنان ندارد.

۷-۱۳- مستاجر مکلف است جهت انجام هر گونه جابجایی و ورود و خروج اموال، نصب هر گونه تابلو تبلیغاتی، برگزاری هر گونه همایش، کنفرانس، مراسم‌ها و مسابقات علمی، فرهنگی، پژوهشی، ورزشی و نظایر آن با واحد حراست و ناظر قرارداد جهت کسب مجوز الزم و هماهنگی‌های مربوط اقدام نماید

۷-۱۴- مستاجر متعهد می‌گردد یک نفر را به عنوان نماینده تام‌الاختیار خود جهت پاسخگویی و ایجاد هماهنگی‌های لازم در انجام شایسته تعهدات قرارداد، کتباً به موجر معرفی نماید.

۷-۱۵- چنانچه مستاجر بدون اطلاع موجر به احداث بنا یا غرس اشجار اقدام کند، موجر حق تملک بلاعوض مستحذات و اشجار را داشته و یا به موجب ماده ۵۰۳ قانون مدنی حق قلع و قمع مستحذات و اشجار را خواهد داشت؛ در اینصورت اگر در عین مستاجره نقضی حاصل شود، بر عهده ی مستاجر است.

۷-۱۶- کلیه اعیانی‌های احداثی و اشجار که توسط مستاجر در عین مستاجره ایجاد شده است، پس از انقضای مدت قرارداد به تملک موجر در خواهد آمد و مستاجر حق هیچگونه اعتراضی ندارد.

ماده ۸: محل اجرای قرارداد

۸-۱- محل اجرای قرارداد کمپ پردیس آموزش کشاورزی مغان واقع در شهرستان پارس‌آباد کیلومتر ۱۲ جاده اصلاندوز جنب شهرک صنعتی شهر اولتان می‌باشد.

ماده ۹: ضمانت اجرا

۹-۱- علاوه بر ضمانت اجراهای مندرج در هر ماده، در صورت تخلف مستاجر از هر یک از مقررات قرارداد، موجر حق الزام طرف مقابل به انجام تکالیف و حق ضبط تمام وجه چک و حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

امضای موجر

شرکت پارس‌آباد
مستاجر
امضاء مستاجرین

۵۴۵/د.۲۹۲
۱۴۰۳/۳/۱

ماده ۱۰: حل و فصل اختلافات

۱۰-۱- در صورت بروز هرگونه اختلاف بین موجر و مستاجر، طرفین مکلفند ابتدا نسبت به برگزاری نشست اقدام نموده و در صورت عدم حصول نتیجه رفع اختلاف به عهده‌ی مرجع قضایی خواهد بود.

تبصره ۱: محل برگزاری نشست، نشانی موجر است.

تبصره ۲: رجوع به داوری در رفع اختلافات ممنوع است.

ماده ۱۱: بروز قوه قهریه

۱۱-۱- در هنگام بروز حوادث غیرمترقبه طبیعی و غیرطبیعی که حدوث یا رفع آنها از حیطه اختیار طرفین قرارداد خارج بوده و تمام یا قسمتی از تعهدات طرفین قابل انجام نباشد و شرایط مزبور به مدت یک هفته ادامه یابد، هر یک از طرفین می‌توانند ختم موضوع قرارداد را به طرف دیگر اعلام نمایند؛ در اینصورت ظرف مدت یک هفته از تاریخ خاتمه قرارداد طرفین ملزم به تسویه حساب با یکدیگر خواهند بود.

تبصره ۱: حادثه‌ای که به هر نحوی مستاجر در بروز آن موثر بوده باشد قوای قهریه محسوب نخواهد شد.

ماده ۱۲: خاتمه قرارداد

۱۲-۱- در صورت تغییر سیاست وزارتخانه متبوع و سازمان تحقیقات و آموزش و ترویج کشاورزی همچنین در صورت تغییر مقررات جاری کشور موجر می‌تواند رأساً نسبت به فسخ قرارداد به صورت یک طرفه اقدام نماید.

۱۲-۲- در صورت اعسار مستاجر، موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۱۲-۳- چنانچه موجر بخواهد به دلایلی غیر از موارد احصا شده در قرارداد به این اجاره‌نامه خاتمه دهد، باید تصمیم خود را حداقل یک هفته قبل از تاریخ مورد نظر، به صورت کتبی به مستاجر ابلاغ نماید؛ در اینصورت مستاجر ملزم به تخلیه و تحویل مورد اجاره ظرف مدت یک هفته پس از تاریخ ابلاغ می‌باشد و طرفین ملزم به تسویه حساب نهایی با یکدیگر خواهند بود.

تبصره ۱: موجر به مدت قرارداد حق اعمال خیار شرط بند فوق را دارد.

ماده ۱۳: مقررات مختلف

۱۳-۱- مستاجر اقرار می‌نماید که مشمول قانون راجع به منع مداخله وزرا و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری نمی‌باشد و نیز هیچ‌گونه رابطه استخدامی و قراردادی با دستگاه‌های دولتی ندارد.

۱۳-۲- مستاجر اقرار نمود که هیچ‌گونه ادعایی نسبت به مالکیت مورد اجاره را ندارد و نخواهد داشت.

ماده ۱۴: نشانی طرفین و مکاتبات

۱۴-۱- نشانی موجر: استان اردبیل - شهرستان پارس آباد - کیلومتر ۱۲ جاده اصلاندوز جنب شهرک صنعتی شهر اولتان

امضای موجر

شرکت پارس صنعتی
با مسئولیت محدود
مستاجر

۰۹۱۴۶۲۷۷۰۸۸
۱۴۰۳/۰۱/۲۶

۱۴-۲- نشانی مستأجر: استان اردبیل - شهر اردبیل خیابان امام خمینی کوچه امامقلی پلاک ۳۰ به شماره همراه ۰۹۱۴۶۲۷۷۰۸۸

۱۴-۳- کلیه مکاتبات و ابلاغ‌های رسمی به نشانی طرفین و ایمیل آنها ارسال می‌گردد. هر یک از طرفین موظف است در صورت تغییر نشانی، آدرس پستی جدید را حداکثر ظرف مدت یک هفته به طرف دیگر اطلاع دهد در غیر این صورت کلیه مکاتبات ارسالی ابلاغ شده محسوب می‌گردد.

ماده ۱۵: نظارت بر قرارداد

جهت نظارت بر حسن اجرای قرارداد اداره خدمات فنی و پشتیبانی به عنوان ناظر از طرف موجر معرفی و مستأجر موظف به هماهنگی با ایشان می‌باشد.

ماده ۱۶: تعداد نسخ و صفحات

این قرارداد در ۵ صفحه و ۱۶ ماده و ۲۲ تبصره و ۳ نسخه در شهر پارس آباد مغان تنظیم شد که از طرفین قرارداد در تمامی صفحات امضا و در صفحه امضا شد.

خدا میرزا فرهمند

رئیس اداره منابع انسانی

کمال شهبازی

رئیس مرکز

حسین قبادی

مسئول امور حقوقی

محرم جوهری

معاون برنامه ریزی و پشتیبانی

بهناز فاطمی

مسئول امور قراردادها

شرکت باریس صنعت نیکان

(حامد حیدری باریس) مستأجر

شرکت باریس صنعت نیکان

با مسئولیت محدود

حسین سیفی

رئیس اداره امور مالی