

قرارداد اجاره ملک دانشگاه علامه طباطبایی در مهر شهر کرج

ماده یک: طرفین قرارداد

این قرارداد بین علامه طباطبایی، به شناسه ملی ۱۴۰۰۳۱۲۲۸۰۵ و کد اقتصادی ۴۱۱۳۸۶۴۵۹۳۷۷، به نمایندگی آقای دکتر غلامعلی کارگر، معاون توسعه و مدیریت منابع دانشگاه، به نشانی: تهران- بلوار دهکده المپیک- تقاطع بزرگراه شهید همت- سازمان مرکزی، کد پستی: ۱۴۸۹۶۸۴۵۱۱، که در این قرارداد **موجر** نامیده می شود، از یک طرف؛ و آقا/خانم.....، فرزند:.....، به شماره ملی.....، به نشانی: تهران-.....، به کد پستی:..... و شماره تماس:.....، که در این قرارداد **مستاجر** نامیده می شود، از طرف دیگر به شرح زیر منعقد گردید.

ماده دو: موضوع قرارداد

۱-۲- بهره برداری از منافع شش دانگ یک قطعه زمین، به مساحت ۷۵ هکتار مترمربع (مطابق با نقشه پیوست) که مستاجر وفق ماده ۵ تنها حق کشت در بخشی از زمین را دارد. به همراه سه حلقه چاه با موتور برقی جمعاً ۱۷ اینچ، واقع در: کرج- ضلع شمالی مهرشهر- ضلع جنوبی فاز چهار- پایین خط راه آهن تهران- تبریز، با حق استفاده از آب/برق به صورت اختصاصی/اشتراکی و لوازم و منصوبات تحویلی و مشاعات، که طرفین از کم و کیف آن آگاهی و وقوف کامل دارند و صحیح و سالم به رویت و قبض مستاجر رسید.

۲-۲- انجام کلیه امور مربوط به حفظ و نگهداری و آبیاری و عملیات باغبانی محدوده باغ به مساحت ۳۸ هکتار.

۳-۲- راه اندازی و نصب سیستم آبیاری قطره ای و کلیه تاسیسات احداثی و تجهیزات مورد نیاز آبیاری قطره ای به مساحت ۷۵ هکتار با هزینه شخصی تا پایان سال اول قرارداد توسط مستاجر مطابق با نقشه پیوست می باشد و این امر (نصب و راه اندازی سیستم آبیاری) وفق ماده ۵ تبرعا و کاملاً رایگان می باشد.

تبصره: راه اندازی آبیاری قطره ای نمی بایست با کشت محصول تداخل یابد و همچنین زمان راه اندازی آبیاری قطره ای از قسمت قدیمی موکول به اخذ مجوز از شهرداری است. در صورت عدم اخذ مجوز، مستاجر تکلیفی به این قسمت از تعهد ندارد.

ماده سه: مدت قرارداد

مدت قرارداد از تاریخ ۹۸/۱۱/۳۰ تا ۱۴۰۱/۱۱/۳۰، به مدت سه سال تمام شمسی است.

ماده چهار: مبلغ و سهم طرفین از قرارداد

۱-۴- مستاجر متعهد گردید جمعاً مبلغ (ریال) را به عنوان اجاره منافع قطعه زمین مزبور، به موجر مطابق شرایط زیر پرداخت نماید.

-	مبلغ	ریال به تاریخ
-	مبلغ	ریال به تاریخ
-	مبلغ	ریال به تاریخ
-	مبلغ	ریال به تاریخ
-	مبلغ	ریال به تاریخ
-	مبلغ	ریال به تاریخ

۲-۴- مستاجر بابت پرداخت مبالغ فوق، همزمان با امضای طرفین قرارداد، شش فقره چک بانکی به موجر تحویل می دهد.

۳-۴- مستاجر متعهد گردید مبالغ مذکور را به موجب چک های بانکی، به شماره حساب جاری ۹۸۷۲۲۹۲۰، نزد بانک تجارت، شعبه شهید قرنی، به نام موجر(دانشگاه علامه طباطبایی) پرداخت نماید.

۴-۴- مستاجر متعهد گردید همزمان با امضای این قرارداد، یک فقره چک تکمیل شده بانکی بابت حسن انجام تعهد و ایفای کلیه تعهدات قانونی و قراردادی به مبلغ ۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (بیست میلیارد ریال) به عنوان ضمانت به موجر تحویل دهد. بدیهی است در پایان مدت قرارداد، در صورت رعایت کامل مفاد این قرارداد توسط مستاجر و پس از تأیید کتبی ناظران، تضمین مزبور توسط موجره مستاجر مسترد خواهد شد.

۵-۴- میزان اجاره بهاء برای سال دوم و حسب نظر کارشناس منتخب دانشگاه خواهد بود.

۶-۴- در صورت احداث اردوگاه در قسمتی از مورد اجاره، به نسبت محدوده مذکور از مبلغ قرارداد متعاقباً کسر خواهد گردید.

ماده پنج: تعهدات مستاجر

۵-۱- مستاجر متعهد به پرداخت هزینه های آب و برق مصرفی کل زمین زمین زراعی می باشد.

۵-۲- تعهد به نصب و راه اندازی سیستم آبیاری قطره ای در کل مساحت حدود ۷۵ هکتار برابر با استانداردهای قانونی و نقشه ابلاغی موجر و خریداری کلیه تجهیزات و احداث کلیه مستحدثات.

- ۵-۳- کلیه تجهیزات و نیز تاسیسات که برای آبیاری قطره ای مورد استفاده قرار خواهد گرفت به محض نصب و راه اندازی در زمین برابر با شرایط ضمن قرارداد حاضر، به صورت بلا عوض از سوی مستاجر به دانشگاه صلح می گردد.
- ۵-۴- حفظ و نگهداری از درختان موجود در باغ و آبیاری آن از چاههای موجود در زمین مزبور و سم پاشی و کوددهی و بیل زدن پای درختان و نهركنی و برداشت ثمره به عهده مستاجر است که باید به نحوی صورت پذیرد که یک مستاجر در دید عرف، به شکل امینی متعهد، آن را انجام می دهد.
- ۵-۵- کلیه هزینه های ناشی از نگهداری و تعمیرات، از جمله تعمیرات مربوط موتور پمپ موجود برای آبیاری از چاههای آب حفر شده در زمین نیز مستحقات مورد نیاز آبیاری قطره ای و همچنین همه هزینه هایی که برای نگهداری اصل باغ مورد نیاز است برعهده مستاجر است.
- ۵-۶- هر گاه بنا به هر دلیلی (اعم از تقصیر یا قصور مستاجر، آفات سماوی و...)، ثمره درختان باغ کم شود یا ضررهای دیگری متوجه مستاجر شود، صرفاً مستاجر مسئول بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی در این خصوص ندارد.
- ۵-۷- مستاجر فقط مجاز به استفاده از زمین مزبور با کاربری زراعی است.
- ۵-۸- مستاجر متعهد می شود باتوجه به شرایط زیر از سه حلقه چاه باغ استفاده نماید.
- ۵-۵-۱- یک حلقه چاه ۱۶ اینچی ۲۵ لیتر در ثانیه؛
- ۵-۵-۲- یک حلقه چاه ۱۶ اینچی ۲۰ لیتر در ثانیه؛
- ۵-۵-۳- یک حلقه چاه ۱۵ اینچی ۱۵ لیتر بر ثانیه؛
- ۵-۴- معیار میزان برداشت آب، چه به روش آبیاری قطره ای- بارانی چه بدون آن، توسط ناظران قرارداد تشخیص داده شده و در هر صورت کمتر از سه هزار ساعت خواهد بود.
- ۵-۹- مستاجر متعهد به کشت برخی از سیفی جات (مطابق با نظر ناظران قرارداد)، گندم و ...، در قسمت زمین زراعی باغ به مساحت ۳۱ هکتار می باشد.
- ۵-۱۰- مستاجر متعهد نسبت به نگهداری از باغ موجود زرد آلو، سیب و بادام در قسمت باغ مشجر ثمر و غیر ثمر قدیمی و جدید به مساحت ۲۲ هکتار می باشد.
- ۵-۱۱- مستاجر متعهد نسبت به نگهداری از باغ مشجر گلابی (بدون محصول) به مساحت ۱۶ هکتار بوده و نباید هیچ گونه کشتی را در آنجا انجام دهد.
- ۵-۱۲- مستاجر متعهد به انتقال و کاشت از محل خزانه با نظارت ناظران قرارداد گردید.
- ۵-۱۳- مستاجر متعهد به سربندزنی از محل های مورد کاشت باغ گردید.
- ۵-۱۴- مستاجر متعهد به استفاده از تعداد مورد نیاز کارگر تمام وقت گردید.
- ۵-۱۵- مستاجر متعهد گردید که در نیمه اول سال، هر پنج روز یک بار؛ و در شش ماه دوم سال، مطابق نظر ناظران قرارداد، باغ را آبیاری کند.
- ۵-۱۶- مستاجر متعهد به تهیه و نصب قیم برای احداث ۶ هکتار جدید با هزینه خود گردد.
- ۵-۱۷- مستاجر متعهد به وجین و از بین بردن علف های هرز در هر ماه گردید.
- ۵-۱۸- مستاجر متعهد به تقویت درختان و تحریک رشد ریشه ها و آماده سازی برای هرس ریشه های درختان گردید.
- ۵-۱۹- مستاجر متعهد به مبارزه با آفات و بیماری ها و محلول پاشی همزمان گردید.
- ۵-۲۰- مستاجر متعهد به هرس نهال های جوان و سرزنی و جدا کردن نایلون های پیوند ها گردید.
- ۵-۲۱- مستاجر متعهد به هرس نهال ها و مراقبت های پس از پیوند گردید.
- ۵-۲۲- مستاجر متعهد به کود دهی (ازت و کودهای محلول در آب ماکرو کامل و ریز مغذی) و زهکشی گردید.
- ۵-۲۳- مستاجر متعهد به خرید کود ازت به میزان ۲۰۰ کیلوگرم در هکتار گردید.
- ۵-۲۴- مستاجر متعهد به خرید کود ماکرو کامل به میزان ۱۰۰ کیلوگرم در هکتار گردید.
- ۵-۲۵- مستاجر متعهد به خرید کود میکرو کامل به میزان ۳۰ کیلوگرم در هکتار گردید.
- ۵-۲۶- مستاجر متعهد به انجام همکاری لازم به صورت کامل با موجرو ناظران قرارداد گردید.
- ۵-۲۷- مستاجر اقرار می دارد که هیچ گونه وجه یا مالی به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت، حق ریشه و نسق و سایر حقوق متصوره دیگر به موجر تسلیم و پرداخت نکرده است و در صورت خاتمه قرارداد به هر دلیلی (اعم از انقضای مدت، فسخ، یا ابطال)، مستاجر حق هیچ گونه ادعایی نسبت به موارد یاد شده ندارد و مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از اعلام دانشگاه، زمین را تخلیه و طی صورتجلسه ای تسلیم موجر نماید.
- ۵-۲۸- مستاجر مکلف شد به محض پایان قرارداد (اعم اتمام مدت، فسخ قرارداد و...)، زمین مزبور را بدون هیچگونه عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید. در غیر این صورت، مستاجر موظف شد روزانه مبلغ (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) صد میلیون ریال، به عنوان جریمه به موجرپردازد. موجر می تواند راسا از مبلغ تضمین برداشت

نماید و مستاجر حق هرگونه اعتراض، دعوا و یا شکایت در خصوص اصل ورود خسارت و میزان آن را در تمامی مراجع و محاکم، اعم از قانونی و اداری و قضایی از خود سلب و ساقط نمود.

۲۹-۵- مستاجر راساً مسئول هزینه های مربوط به استخدام و اشتغال و خاتمه قرارداد و امور اداری، خدمات درمانی، بیمه، مالیات، غذا، وسیله ایاب و ذهاب و مسکن پرسنل خود وفق قوانین و مقررات کشور می باشد و همچنین پرداخت هرگونه مالیات و عوارض (از جمله شهرداریها، سازمان امور مالیاتی و ...) مربوط به زمین در مدت این قرارداد، کاملاً به عهده مستاجر می باشد و موجرهیچ گونه مسئولیتی در این خصوص بر عهده ندارد.

۳۰-۵- مستاجر به وضعیت مکانی و امکانات موجود در زمین و همچنین اقدامات و عملیاتی که جهت کشت و زراعت در زمین لازم است، وقوف کامل دارد و در این خصوص هیچ گونه ادعا، اعتراض، دعوی یا شکایتی ندارد.

۳۱-۵- مستاجر متعهد به تهیه بذر، کلیه عوامل و ماشین آلات لازم از قبیل تراکتور، گاو آهن، دیسک، کمباین و کود، کلیه هزینه های مربوط به زراعت و آماده سازی زمین از قبیل سم پاشی و کلیه هزینه های ناشی از نگهداری و انجام به موقع و به نحو مطلوب کاشت، داشت و برداشت می باشد.

۳۲-۵- مستاجر متعهد به انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بدون هرگونه اهمال و تأخیر در زمان و مکان های تعیین شده توسط موجرو ناظران قرارداد گردید.

۳۳-۵- مستاجر حق ندارد اقدامی نماید تا در نتیجه آن موجب اخلال در انجام امور موجر گردد.

۳۴-۵- در صورت تخلف کارکنان مستاجر در انجام وظایف محوله یا عدم رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شغلی، مسئولیت با مستاجر بوده و در این خصوص مستاجر موظف به تبعیت از نظر موجرمی باشد.

۳۵-۵- هزینه تأمین و خریداری و نگهداری کلیه مواد اولیه و ملزومات و تجهیزات جهت تحقق و انجام کامل موضوع قرارداد، بر عهده مستاجر است و موجرهیچگونه تعهدی در این خصوص ندارد.

۳۶-۵- مستاجر با امضای این قرارداد اعلام و اقرار نمود، مشمول قوانین و مقررات مربوط به منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی نبوده و در صورت احراز خلاف آن، باید از عهده کلیه خسارات وارده به موجرو مسئولیت های احتمالی برآید.

۳۷-۵- مستاجر متعهد گردید قوانین و مقررات مربوط به حوزه کار، تأمین اجتماعی، بیمه، مالیات و... را در انجام وظایف موضوع قرارداد و نسبت به کارکنان خود رعایت می نماید و هرگونه پاسخگویی به شکایات، اعتراضات و دعاوی مطروحه در این خصوص، به عهده مستاجر است و موجرمسئولیتی نخواهد داشت.

۳۸-۵- ورود هرگونه اموال به موجریا خروج هرگونه اموال از محل قرارداد (اعم از منقول و غیرمنقول)، با اجازه ناظران قرارداد می باشد. همچنین تهیه کلیه لوازم و تجهیزات مورد نیاز جهت انجام کامل موضوع قرارداد، بر عهده مستاجر است.

۳۹-۵- مستاجر متعهد گردید کلیه مسئولیت های مدنی، کیفری و اداری و تمامی خسارات وارده که در راستای انجام موضوع قرارداد از جانب مستاجر به کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی و عمومی وارد می شود را جبران نماید و موجردر این خصوص هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۴۰-۵- مستاجر با امضای این قرارداد اعلام و اقرار نمود قبل از انعقاد قرارداد، کلیه مجوزهای لازم برای انجام موضوع قرارداد را از مراجع قانونی ذیربط دریافت داشته است. بدیهی است در صورت لغو یا ابطال مجوزهای مستاجر از سوی مراجع قانونی، قرارداد منفسخ گردیده و نسبت به تسویه حساب قرارداد اقدام لازم به عمل می آید و مبلغ ضمانت نامه مستاجر به نفع موجر ضبط خواهد گردید.

۴۱-۵- مستاجر حق واگذاری موضوع قرارداد را به اشخاص دیگر کلاً یا جزئاً (اعم از حقیقی یا حقوقی خصوصی و عمومی و دولتی) یا به نحو شراکت، وکالت، نمایندگی و... ندارد.

۴۲-۵- تضمین حسن رفتار و اخلاق مستاجر و کارکنان وی و صلاحیت و کیفیت انجام کار آنان، به عهده مستاجر است و در مقابل موجرمسئول و پاسخگو می باشد.

۴۳-۵- موجر تعهدی به اسکان مستاجر و کارکنان وی در اماکنی نظیر اتاقک، کانکس و... یا تأمین غذای روزانه ایشان ندارد.

۴۴-۵- حفظ و حراست از لوازم و ماشین آلات، تاسیسات متعلق به موجرو تجهیزات مورد نیاز مستاجر یا رعایت اصول و موازین فنی و بهداشتی و نظایر آن به عهده مستاجر بوده و موجر کاملاً از خود در این خصوص سلب مسئولیت نمود.

۴۵-۵- نظر به اینکه موجر قصد احداث و بهره برداری از قسمتی از باغ تحت عنوان اردوگاه دانشجویی به مساحت حدود ۳ هکتار دارد حفظ و نگهداری با مستاجر و بهره برداری از آن به عهده موجر خواهد بود و محدود مذکور از مورد اجاره مستثنی خواهد بود.

ماده شش: ناظران قرارداد

۶-۱- سرپرست مدیریت فنی و طرح های عمرانی معاونت توسعه مدیریت و منابع و مدیر امور اداری دانشگاه، متفقاً تعیین و مورد توافق طرفین قرار گرفتند و مسئولیت نظارت بر اجرای موضوع قرارداد و تعهدات قراردادی مستاجر وفق ماده ۵ قرارداد را بر عهده دارند و نظر ناظر منتخب دانشگاه مورد پذیرش مستاجر خواهد بود.

۶-۲- کلیه پرداخت ها به مستاجر، پس از تایید کتبی ناظران صورت می گیرد.

- ۶-۳- ناظران قرارداد به طور مستقیم و غیر مستقیم و در هر زمانی که لازم بدانند بر رعایت کلیه تعهدات قانونی و قراردادی (اعم از نگهداری، آبیاری، سم پاشی، کاشت، برداشت، کشت سیفی جات، استفاده از سه حلقه چاه آب دانشگاه) نظارت داشته و در صورت مشاهده هرگونه تخلف به شرح زیر اقدام می نمایند:
- تذکر کتبی اول: برداشت معادل ۵ درصد از تضمین قرارداد.
 - تذکر کتبی دوم: برداشت معادل ۱۰ درصد از تضمین قرارداد.
 - تذکر کتبی سوم: برداشت معادل ۱۵ درصد از تضمین قرارداد.
 - در صورت تذکر کتبی چهارم، مستاجر مکلف به جبران کلیه خسارات وارده بوده و موجر حق فسخ قرارداد خواهد داشت.
- ۶-۴- در صورت عدم تمایل موجر به ادامه همکاری استیجاری سال دوم به بعد با مستاجر، موجر مکلف به پرداخت کلیه خسارات و هزینه های صورت گرفته توسط موجر بابت راه اندازی آبیاری قطره ای خواهد بود.

ماده هفت : پیوست قرارداد

پیوست این قرارداد (نقشه)، به عنوان بخش لاینفک و جدایی ناپذیر این قرارداد است که به نحو کامل، به نظر و تایید مستاجر با تمامی جزییات رسید.

ماده هشت: حل اختلاف

۸-۱- تمامی اختلافات در خصوص این قرارداد اعم از انعقاد، تفسیر و چگونگی اجرا، از طریق مذاکره میان طرفین، حل و فصل خواهد شد. در صورت عدم توافق حداکثر ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ کتبی نخستین مکاتبه ای که در راستای اجرای این ماده به عمل می آید، طرفین موضوع اختلاف را در هیات سه نفره ای متشکل از یک نفر نماینده مستاجر، یک نفر نماینده معاونت توسعه و مدیریت منابع موجر و یک نفر نماینده مدیریت حقوقی موجراجاع می نمایند. رای اکثریت اعضای هیات مزبور (دو نفر از سه نفر)، برای طرفین، قطعی و لازم الاتباع است.

۸-۲- با عنایت به دولتی بودن دانشگاه، هرگونه تفسیر از هیات حل اختلاف مزبور که مغایر با منع ارجاع داوری دعاوی به دستگاههای دولتی باشد، فاقد اعتبار است.

۸-۳- در صورت عدم معرفی نماینده توسط مستاجر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ کتبی دانشگاه، هیات مزبور با حضور دو نفر رسمیت داشته و رای صادره وفق مفاد ماده فوق، قطعی و لازم الاجرا است.

ماده نه: فسخ قرارداد

در صورتی که به تشخیص ناظران این قرارداد، مستاجر هر یک از تعهدات و وظایف خود مندرج در ماده ۵ قرارداد را به نحو ناقص، بی کیفیت، نامطلوب یا با تاخیر و وقفه انجام دهد یا آن را انجام ندهد، یا موضوع قرارداد را کلاً یا جزئاً به ثالث (اعم از حقیقی و حقوقی، یا دولتی و خصوصی و عمومی) واگذار نماید، و به طور کلی در صورت هرگونه تعدی و تفریط یا تقصیر و قصوری از جانب مستاجر، موجرمی تواند قرارداد را فسخ نموده و کلیه خسارات خود را رأساً به تشخیص غیر قابل اعتراض خود از مطالبات و تضمین های مستاجر، اخذ نموده و مستاجر حق هرگونه اعتراض، دعوی یا شکایت در خصوص اصل ورود خسارت، میزان خسارت و نحوه تشخیص آن را در تمامی مراحل و کلیه محاکم و مراجع اعم از قانونی، قضایی و اداری، از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ده: اقامتگاه طرفین

نشانی های مندرج در صدر این قرارداد، به منزله اقامتگاه قانونی طرفین بوده و چنانچه نشانی هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، بایستی حداکثر ظرف بیست روز از زمان تغییر نشانی، کتباً به طرف دیگر ابلاغ کند. در غیر این صورت، اسناد یا مکاتباتی که به نشانی مندرج در ماده یک این قرارداد ارسال می شود، ابلاغ شده تلقی می گردد.

ماده یازده-شهود قرارداد

به استناد ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶، شهود با مشخصات زیر، این قرارداد را امضا و گواهی می نمایند.

این قرارداد در تهران و در یازده ماده و در چهار نسخه واحد و با اعتبار یکسان (یک نسخه برای مستاجر و سه نسخه برای موجر) تنظیم، امضا و مبادله شد و طرفین ملزم به اجرای آن شدند.

مستاجر :.....	موجر: علامه طباطبایی
.....	نماینده: دکتر غلامعلی کارگر معاون توسعه و مدیریت منابع
امضا، تاریخ، مهر	امضا، تاریخ، مهر

شاهد اول: آقای.....فرزند.....به شماره ملی.....به نشانی:.....شماره تماس.....امضا -تاریخ

شاهد دوم: آقای.....فرزند.....به شماره ملی.....به نشانی:.....شماره تماس.....امضا -تاریخ

