

«قرارداد اجاره»

ماده ۱- طرفین قرارداد

- ۱-۱- موجر: دانشگاه علامه طباطبائی به شناسه ملی ۱۴۰۰۳۱۲۲۸۰۵ و کد اقتصادی ۴۱۱۳۸۶۴۵۹۳۷۷ با نمایندگی آقای دکتر محمدرضا ویژه معاون توسعه و مدیریت منابع دانشگاه به آدرس تهران، بلوار دهکده المپیک، تقاطع بزرگراه شهید همت، کدپستی: ۱۴۸۹۶۸۴۵۱۱ و شماره‌های ۱۹-۴۴۷۳۷۵۱۰ و ۴۸۳۹۰۰۰۰ و ۴۴۷۳۷۵۲۵ که در این قرارداد دانشگاه نامیده می شود.
- ۱-۲- مستاجر: به شماره ملی به آدرس به کد پستی به شماره تلفن

ماده ۲- مورد اجاره

- ۲-۱- چند قطعه زمین زراعی مجموعاً به مساحت تقریبی پنجاه هکتار واقع در مهرشهر کرج به همراه سه حلقه چاه با موتور جمعاً ۱۷ اینچ که برقی هستند .
- ۲-۲- مستاجر با رویت مورد اجاره و وقوف کامل از محل وقوع و حدود و مشخصات آن، اجاره را قبول و اقرار به تصرف و قبض مورد اجاره کرده است. مورد اجاره صرفاً جهت محصولات زراعی یکساله به مستاجر اجاره داده شده و مستاجر به هیچ عنوان، حق تغییر نوع کاربری از مورد اجاره (تغییر کاربری به غیر از زراعی و کشاورزی) را ندارد.

ماده ۳- مدت اجاره

مدت اجاره یک سال از تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۵ تا ۱۳۹۸/۰۹/۰۵ است. عین مستاجر همزمان با امضاء این قرارداد تحویل مستاجر شده است.

ماده ۴- اجاره بها

اجاره بها برای مدت یک سال مذکور در ماده ۳، به مبلغ ریال معادل تومان می باشد که در شش قسط در وجه بانک تجارت شعبه سپهبد قرنی کد ۲۰۹ جهت واریز به شماره حساب ۹۸۷۲۲۹۲۰ به نام درآمدهای اختصاصی متفرقه دانشگاه علامه طباطبائی به موجر پرداخت می شود.

تبصره: مستاجر مکلف است شش فقره چک با مبالغ فوق الذکر به دانشگاه تحویل دهد تا جهت وصول اجاره بها در مواعد یاد شده اقدام گردد. ظهر هر فقره چک را باید یک نفر کارمند رسمی دولت به عنوان ضامن امضا نموده و مستاجر باید فیش حقوقی و کپی شناسنامه و کارت ملی ضامن را تحویل دهد.

ماده ۵- تضمین قرارداد و تخلیه مورد اجاره

مستاجر باید یک فقره چک به مبلغ.....ریال معادل.....تومان بابت ضمانت جبران خسارت احتمالی و پرداخت به موقع چک ها و نیز تعهد تخلیه مورد اجاره را در وجه دانشگاه علامه طباطبائی صادر و در اختیار مدیریت امور مالی دانشگاه قرار و رسید آن را به واحد قراردادهای دانشگاه تحویل دهد. این چک در پایان مدت قرارداد در صورت تحقق تعهدات مستاجر، عدم تخلف از مفاد قرارداد و تحویل زمین، عیناً به وی مسترد خواهد شد و الاً به نفع دانشگاه، ضبط و وصول خواهد شد. مستاجر حق هرگونه اعتراض یا شکایت نسبت به ضبط و وصول چک را در تمامی مراجع اعم از اداری و قضایی از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده ۶- شروط

۱-۶- موجر و مستاجر اقرار و اذعان داشته و می دارند که هیچ گونه وجه یا مالی به عنوان سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت، حق ریشه و نسق و سایر حقوق متصوره دیگر از سوی مستاجر به موجر تسلیم و پرداخت نگردیده است و در صورت خاتمه مدت قرارداد به هر دلیلی (انقضای مدت، فسخ و یا ابطال)، مستاجر هیچ گونه ادعایی نسبت به حق ریشه و نسق ندارد و مکلف است زمین را از بذر و کلیه امکانات متعلق به خود، تخلیه و طی صورتجلسه ای تحویل نماینده موجر نماید.

۲-۶- کلیه اشخاصی که در اجرای این قرارداد در خدمت مستاجر می باشند، کارگر وی محسوب می گردند. جبران کلیه خسارات وارده به کارگران و نیز مسئولیت ناشی از قوانین و مقررات کار و تامین اجتماعی و سایر قوانین جاری کشور برعهده مستاجر می باشد و موجر هیچ گونه، مسئولیتی ندارد.

۳-۶- پرداخت مالیات و کلیه عوارض قانونی که به قرارداد، تعلق می گیرد و همچنین پرداخت مالیات و عوارض شهرداری زمین در مدت قرارداد اجاره، به عهده مستاجر می باشد.

۴-۶- مساجر حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً، مفروزاً، جزئاً یا کلاً به هیچ صورت حتی به صورت مشارکت، نمایندگی، صلح حقوق، وکالت و غیره به دیگری اعم از حقیقی و حقوقی ندارد. در هر صورت با تخلف مستاجر، موجر حق دارد چک مذکور در ماده ۵ را وصول کند و مستاجر حق هیچ گونه اعتراض و ادعایی نداشته و نخواهد داشت و حق شکایت یا اعتراض خود را در تمامی مراجع اعم از قضایی و اداری از خود سلب و ساقط می نماید.

۵-۶- مستاجر به وضعیت مکانی و امکانات موجود در زمین مورد اجاره و همچنین اقدامات و عملیاتی که جهت کشت و زراعت در زمین لازم است، وقوف کامل دارد و در این خصوص، هیچ گونه ادعایی نداشته و نخواهد داشت.

۶-۶- فراهم ساختن بذر، کلیه عوامل، امکانات و ماشین آلات لازم از قبیل تراکتور، گاوآهن، دیسک، کمباین و کود و کلیه هزینه های مربوط به زراعت و آماده سازی زمین از قبیل سم پاشی و... همچنین کلیه هزینه های ناشی از نگهداری و انجام بموقع و به نحو مطلوب کاشت، داشت و برداشت برعهده مستاجر است.

۷-۶- حق موجر نسبت به اجاره بها، مطلق بوده و مستاجر متعهد به پرداخت آن است ولو اینکه در تمام یا قسمتی از مدت اجاره امکان استفاده از عین مورد اجاره به هر دلیلی برای مستاجر فراهم نشود.

۸-۶- کلیه هزینه‌های بهره‌برداری و نگهداری از چاه آب، هزینه تعمیر موتور، هزینه برق و کلیه هزینه‌های لازم برای آبیاری به عهده مستاجر می‌باشد.

۹-۶- حفظ و نگهداری مورد اجاره و کلیه امکانات و تأسیسات متعلق به موجر در طول مدت استفاده به عهده مستاجر می‌باشد. جبران کلیه خسارات وارده به اموال به هر دلیل و از طرف هر شخصی که باشد برعهده مستاجر می‌باشد و چنانچه تضمین مذکور در ماده ۵، کفاف خسارات وارده را ننماید، موجر می‌تواند جهت جبران کلیه خسارات به مستاجر مراجعه کند.

۱۰-۶- مستاجر مکلف است بلافاصله پس از انقضای مدت قرارداد اعم از اینکه زراعت آماده برداشت باشد یا نباشد، مورد اجاره را از اموال خود، تخلیه و آن را طی صورتجلسه‌ای به نماینده موجر تحویل نماید. در صورت تخلف، ۴۸ ساعت بعد از اخطارموجر، مستاجر به ازای هر روز تأخیر در تخلیه، مکلف به پرداخت یک میلیون تومان است و در این صورت، کلیه تضمین مذکور در ماده ۵ به نفع موجر، ضبط و وصول می‌شود.

۱۱-۶- مستاجر معترف است که مشمول ممنوعیت‌های مذکور در قانون منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷ نبوده و ممنوعیت مذکور در آینده نیز شامل حال او نخواهد شد و اگر هم بشود به طور آنی به موجر اطلاع خواهد داد. در صورت تخلف، کلیه تضمین مذکور در ماده ۵ به نفع موجر برداشت می‌گردد و جبران خسارات وارده به موجر و اشخاص ثالث با مستاجر خواهد بود که از اموال و تضمینات او استیفاء می‌گردد.

۱۲-۶- مستاجر مکلف است به طور منظم، حدود ۳۵ هکتار مشجر و ۱۵ هکتار درخت کاری که احداث خواهد شد را آبیاری و به نحو مطلوب از آنان حفاظت و نگهداری نماید.

۱۳-۶- مستاجر مکلف است از تعدیات اشخاص ثالث به ملک جلوگیری کند و بعد از اینکه طی صورتجلسه‌ای مورد اجاره را تحویل گرفت، ادعای تجاوز از اشخاص ثالث از ایشان پذیرفته نمی‌شود.

۱۴-۶- مستاجر مکلف است کلیه زمین مشجر (درخت‌های قدیمی حدود ۳۵ هکتار و درخت‌هایی که در سال زراعی ۹۷-۹۸ که ایجاد خواهد شد حدود ۱۵ هکتار) آبیاری و از آنها حفاظت کند.

۱۵-۶- با توجه به احداث دیوار پیرامونی، خیابان کشی و کاشت نهال حدود ۱۵ هکتار طی سال ۹۷-۹۸ زراعی در اراضی مورد اجاره، مستاجر مکلف است با موجر همکاری لازم داشته و هیچ گونه اعتراضی نخواهد داشت.

ماده ۷- فسخ قرارداد

چنانچه مستاجر در انجام تعهدات و وظایف خود مرتکب قصور و یا تقصیر شود یا آنها را انجام ندهد یا به طور ناقص و بی کیفیت انجام دهد و یا اجاره بها را در مواعد مقرر پرداخت نکند یا موجر به هر دلیلی، ادامه قرارداد را به صرفه و صلاح نداند، می تواند قرارداد را با اخطار قبلی ۱۵ روزه فسخ نماید. در صورتی که فسخ قرارداد به دلیل تخلف مستاجر از اجرای تعهدات قانونی و قراردادی خود باشد، کلیه تضمین مذکور در ماده ۵، ضبط می شود. مستاجر مکلف است پس از فسخ قرارداد به هر دلیلی، مورد اجاره را حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت، تخلیه و طی صورتجلسه ای تحویل نماینده موجر دهد. در صورت تخلف، در ازای هر روز تاخیر مستاجر، مکلف به پرداخت یک میلیون تومان می باشد. همچنین مستاجر، حق هرگونه اعتراض یا شکایت در تمامی مراجع اعم از قضایی و اداری را نسبت به تشخیص دانشگاه درخصوص اصل فسخ، دلیل فسخ، تأخیر در تخلیه، میزان جریمه تأخیر و نحوه وصول آن، از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده ۸- شیوه حل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف بین موجر و مستاجر اعم از تفسیر و یا اجرای مفاد قرارداد و... موضوع ابتدا از طریق مذاکره حل خواهد شد و چنانچه ظرف یک ماه از تاریخ برگزاری جلسه مصالحه توافق حاصل نگردد، دفتر حقوقی دانشگاه علامه طباطبائی مرجع حل اختلاف خواهد بود. نظر صادره قطعی و لازم و بدون صدور اجرائیه از سوی دادگاه نیز لازم الاجراست.

این قرارداد در هشت ماده، در تهران، در چهار نسخه تنظیم شده است و هر چهار نسخه حکم واحد دارند.

مستاجر:

موجر: دانشگاه علامه طباطبائی

مقام مجاز موجر: دکتر محمدرضا ویژه

سمت: معاون توسعه و مدیریت منابع دانشگاه