

« قرارداد اجاره دوران ساخت / تجهیز »

ماده ۱- طرفین

این قرارداد با اختیارات حاصل از قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه ها و دستورالعمل های مصوب، فی مابین منطقه ویژه صنایع معدنی وفلزی خلیج فارس به شماره ثبت ۲۹۲ با نمایندگی مدیر منطقه و امضاء مجاز آقای حسن خلیج طهرانی مدیرعامل به شماره ملی ۰۴۸۴۸۷۲۲۸ و آقای عبدالعظیم نجیبی فینی معاون مالی و اقتصادی به شماره ملی ۳۳۹۰۲۰۶۱۹۱ و آقای بهنام سلاجقه به شماره ملی ۵۸۳۹۶۹۷۳۶۲ به عنوان مدیرمالی و ذیحساب که از این پس در این قرارداد **موجر** نامیده میشوند به نشانی بندرعباس-کیلومتر ۱۳ جاده اسکله شهید رجایی- منطقه ویژه صنایع معدنی وفلزی خلیج فارس با کد اقتصادی ۵۵۵۹ - ۴۳۹۱ - ۴۱۱۱، شناسه ملی ۱۰۸۰۰۰۱۶۹۶۵ و کدپستی ۷۹۳۱۱۸۴۱۸۴ از یک طرف و شرکت به شماره ثبت دارای شناسه ملی به نمایندگی و امضاء مجاز مندرج در روزنامه رسمی کشور به شماره مورخ آقا به شماره ملی به عنوان مدیرعامل ورئیس هیئت مدیره به نشانی کدپستی که از طرف دیگر **مستاجر** نامیده می شود، منعقد گردید.

ماده ۲- موضوع

موضوع قرارداد عبارتست از: اجاره یک قطعه زمین به مساحت واقع در منطقه ویژه اقتصادی صنایع معدنی وفلزی خلیج فارس طبق جانمایی پیوست جهت اجرای طرح (براساس طرح و برنامه زمانبندی پیوست قرارداد) که به رویت و امضاء مستاجر رسیده به نحوی که از موقعیت، کمیت و کیفیت آن اطلاع کامل دارد .

تبصره ۱: اصلاح، تعدیل و یا تنظیم هرگونه صورتجلسه ای در خصوص موضوع قرارداد در صورتی که به امضای طرفین رسیده باشد جزء لاینفک قرارداد بوده و برای آنها لازم الاجرا خواهد بود.

تبصره ۲: محدوده عین مستاجر موضوع قرارداد مطابق نقشه پیوست که جزء لاینفک این قرارداد بوده و به امضاء طرفین قرارداد رسیده است .

ماده ۳- مدت

مدت قرارداد سال شمسی می باشد و شروع آن از تاریخ لغایت می باشد که در صورت توافق طرفین و تحقق شرایط مندرج در ماده ۹ این قرارداد، قابل تمدید خواهد بود.

ماده ۴- مبلغ

مبلغ مورد اجاره براساس نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری منتخب موجر به شماره مورخ از قرار هرمه ریال (ریال) و جمعا برای مدت قرارداد ریال () که به صورت خالص دریافت می شود.

تبصره ۳: مستاجر جهت تضمین پرداخت اجاره ماهیانه دو فقره چک به ترتیب شماره الی عهده بانک هر کدام به مبلغ ریال جمعا به مبلغ ریال همزمان یا قبل از عقد قرارداد به موجر تسلیم نمود . که در صورت پرداخت اقساط ووصول اجاره بها تضمین مورد نظر مسترد خواهد شد.

تبصره ۴: مبلغ مندرج در این ماده تنها بعنوان اجرت المسمی عین مستاجر بوده و شامل سایر موارد نخواهد بود.

تبصره ۵: مبالغ مندرج در این ماده شامل حق انشعاب یا امتیاز مربوط به آب ، برق ، تلفن ، گاز و یا سایر خدمات و امکانات و همچنین هزینه های مصرف و نگهداری و نوسازی و آماده سازی عین مستاجر از جمله تسطیح ، تفکیک ، تقسیم ، افراز و غیره نمیباشد .

ماده ۵- شروط

۱ - مستاجر متعهد گردید ظرف مدت یک ماه پس از انعقاد قرارداد برنامه زمانبندی تفصیلی اجرایی طرح موضوع قرارداد را طبق ضوابط ومقررات منطقه تهیه و جهت کنترل و تصویب به موجر ارائه ،اصلاحات ونظرات موجر را در چهارچوب ضوابط و مقررات منطقه و مفاد قرارداد اعمال و طبق برنامه زمانبندی شده کارهای اجرایی را آغاز و فعالیت نماید.

تبصره ۶: ضوابط و مقررات ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی خلیج فارس لازم الرعایه می باشد ،در صورت تغییر مقررات ،ضوابط جدید ،لازم الرعایه است.

۲ - کلیه ضوابط فنی ، مهندسی و ایمنی را درزمینه احداث بنا و تاسیسات وحریم قانونی مربوط به کلیه کردورها در محل تقاطع یا مسیرهای دسترسی بصورت روگذر یا زیرگذر به هر شکلی که مورد تایید موجر باشند و خطوط انتقال آب وبرق وگاز وجاده وراههای دسترسی منطقه ویژه را رعایت نماید و برای این امر با انتخاب مهندسین مشاور ذیصلاح بعنوان ناظر فنی نموده و موافقت و تایید کتبی موجر را اخذ نماید.

۳ - درمورد ورود هرگونه کالای مجاز به منطقه از مبادی داخل ویاجارج کشور هماهنگی های لازم را با موجر معمول دارد.

۴ - هرگونه خسارتی که ازناحیه خود و یاعوامل وکارکنان او به محل مورد اجاره وارد میشود را به نحوی که مورد تایید موجر است جبران نماید.

۵ - فعالیت مستاجر صرفا در زمینه ای که در موضوع قرارداد ذکر شده می باشد.

۶ - مستاجر حق انتقال مورد اجاره را بصورت جزیی و کلی و تحت هر عنوان به غیر نخواهد داشت مگر اینکه موافقت کتبی موجر را دریافت نماید.

۷ - پرداخت هرگونه مالیات ،بیمه ،عوارض دولتی و کلیه کسورات قانونی و رعایت مقررات قانون کار در ارتباط با فعالیت های مستاجر ، بعهدده مستاجر می باشد.

۸ - تسهیلات لازم را برای انجام نظارت و بازرسی نمایندگان موجر از کارگاهها وواحدهای موجود و در حال احداث در محل مورد اجاره فراهم نماید.

۹ - رعایت اصول ایمنی و حفاظتی و حفظ محیط زیست و مسائل کارگری ، بیمه و مسئولیتهای ناشی از این فعالیتها و خسارات مالی و دیه ناشی از سوانح کارگری کلاً بعهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه مسولیتی تحت هر عنوان اعم از کیفری و حقوقی نخواهد داشت .

تبصره ۷: تاکید موجر به رعایت بند فوق و نیز نظارت‌هایی که خود یا نمایندگان وی در خصوص مشخصات فنی و حرفه ای دارد به هیچ وجه رافع مسئولیتهای کیفری و مدنی مستاجر نخواهد بود.

۱۰ - این قرارداد به منظور اجرای پروژه با شرایط مندرج در قرارداد می باشد و هیچگونه وجهی از طرف مستاجر بابت حق واگذاری یا سرقتی و حقوق کسب و پیشه پرداخت نشده است به همین جهت در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره قانوناً حقی تحت عناوین مذکور به مستاجر تعلق نخواهد گرفت با این وصف از این بابت مستاجر ضمن اسقاط هر گونه حق احتمالی آینده با امضای این قرارداد حقوق احتمالی خود را به موجر صلح بلاعوض نمود.

۱۱ - مستاجر موظف است بهای آب و برق مصرفی و سایر خدمات که از سوی موجر به وی ارائه میشود را براساس تعرفه های منطقه ویژه و به موقع بپردازد . در صورت تاخیر در پرداخت به موقع موجر می تواند نسبت به اخذ خسارات تاخیر طبق میزان شاخص تورم بانک مرکزی اقدام نماید.

۱۲ - عبور لوله و سایر تاسیسات مربوط به پروژه از اماکن متعلق به موجر فقط با هماهنگی و مجوز کتبی موجر امکان پذیر است و مستاجر موظف است ضمن رعایت کلیه موارد مورد نظر موجر نسبت به جبران خرابیها و خسارات وارده اقدام نماید. در غیر اینصورت ابتدا کتبا اخطار جهت اقدام لازم به مستاجر صادر تا ظرف ده روز نسبت به جبران خسارت اقدام نماید و در صورت عدم اقدام، موجر نسبت به قطع خدمات رسانی اقدام می نماید.

۱۳ - مستاجر با امضای این قرارداد اقرار به تحویل گرفتن عین مستاجر نمود.

۱۴ - مستاجر در کلیه دوره های فعالیت اعم از مهندسی بهره برداری و جمع آوری ، متعهد و ملزم به رعایت قوانین و مقررات ایمنی ، بهداشت و زیست محیطی می باشد.

۱۵ - مستاجر در دوره های مختلف فعالیت متعهد و مکلف به ارائه و رعایت طرح ایمنی ، بهداشت و محیط زیست (HSE Plan) و اخذ تاییدیه های لازم از واحد HSE منطقه ویژه اقتصادی خلیج فارس است.

۱۶ - مستاجر حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً یا مفروضاً ، جزاً و یا کلاً به هیچ صورتی حتی به صورت نمایندگی ، صلح ، وکالت و غیره به ثالث ندارد.

۱۷ - مستاجر موظف به حفظ اسرار موجر و رعایت نکات ایمنی و امنیتی حوزه کاری و امضای تعهدنامه محرمانگی می باشد و عواقب افشای اطلاعات موجر توسط خود را می پذیرد.

۱۸ - مستاجر متعهد است مال الاجاره ماهیانه را در پایان هرماه مطابق با ماده ۴ قرارداد به حساب شماره ۱۵۰۱۰۰۰۰۴۰۰۱۰۸۸۶۰۴۰۲۳۱۰۷ IR تمرکز وجوه درآمدهای دولتی موجر واریز نماید. و فیش واریزی را مطابق مکاتبه کتبی به واحد مالی موجر تسلیم نماید. در غیر این صورت مستاجر به موجر اختیار داد تا نسبت به وصول چک های تضمینی مندرج در تبصره ۱ ماده ۴ اقدام نماید.

۱۹ - موجر هیچگونه تعهدی نسبت به هرگونه هزینه ای که توسط مستاجر در محل مورد اجاره ایجاد گردد نخواهد داشت و مستاجر نسبت به این موضوع کاملاً واقف و حق هرگونه مطالبه خسارت ، اعتراض و طرح دعاوی را از خود سلب و ساقط نمود.

۲۰ - پس از اتمام مدت اجاره در صورت اجراء نکردن کامل طرح ، مستاجر مکلف است نسبت به تخلیه زمین و تحویل موضوع قرارداد به موجر اقدام نماید. و در صورت اجراء کامل طرح قرارداد دوران بهره برداری منعقد خواهد شد .

۲۱ - مستاجر با امضای این قرارداد اقرار به تحویل گرفتن زمین با امکان انتفاع کامل از آن را نمود.

۲۲ - هرگونه اعیانی یا مستحدثاتی که در طول مدت اجاره توسط مستاجر ایجاد گردد هزینه آن به عهده مستاجر بوده و از این بابت هیچگونه مسئولیتی متوجه موجر نخواهد بود و پس از انقضای مهلت اجاره یا فسخ قرارداد و تسویه کامل مستاجر مکلف به جمع آوری و انتقال به خارج از زمین و تخلیه کامل زمین می باشد در غیر این صورت موجر نسبت به جمع آوری یا تملک آن به صورت بلاعوض اقدام می نماید و مستاجر حق هیچگونه اعتراض و ادعایی را نخواهد داشت و حق طرح هرگونه دعاوی از خود سلب و ساقط می نماید.

۲۳ - مستاجر مکلف به تخلیه مورد اجاره ظرف مدت یکماه از تاریخ اعلام فسخ یا انفساخ قرارداد و تسویه حساب نهایی با موجر می باشد.

ماده ۶-تضمین

مستاجر باید ده درصد (۱۰٪) مبلغ کل قرارداد را مطابق آیین نامه تضمین معاملات دولتی در راستای تضمین قرارداد نزد موجر طی یک فقره ضمانت نامه معتبر بانکی قبل از قرارداد تودیع نماید. در صورت انجام تعهدات قراردادی تضمین مذکور آزاد می گردد.

تبصره ۸: در صورت فسخ قرارداد و یا خاتمه قرارداد و عدم تخلیه عین مستاجر در مواعد تعیین شده در مواد مربوطه ، مستاجر مکلف و متعهد است در ازاء هرروز تاخیر در تخلیه و تحویل مورد اجاره مبلغ ده درصد (۱۰٪) اجاره بهای ماهانه بعنوان وجه الالتزام عدم تخلیه علاوه بر اجرت المثل به موجر بپردازد در این خصوص مستاجر فقره چک به شماره معادل یکصد و ده درصد مبلغ اجاره بهاء جهت وصول مبلغ مذکور به موجر تحویل می نماید و این امر مانع از انجام اقدامات قانونی موجر برای تخلیه نخواهد بود.

ماده ۷ - خسارات

۱ - در صورتی که مستاجر به تعهدات و مفاد مندرج در قرارداد عمل ننماید و از این جهت موجر متحمل ضرر و زیان و خسارات گردد، جهت جبران خسارات وارده ناشی از عدم انجام تعهدات این قرارداد و یا تخلف مستاجر از مفاد آن که تشخیص آن به عهده موجر می باشد موجر مجاز و محق خواهد بود هرگونه اعیانی ایجاد شده برروی زمین و مستحدثات و سایر اموال و دارایی های مستاجر که برروی زمین مستقر می باشد را تملک نماید چنانچه اموال مذکور تکافوی جبران خسارات را ننماید از طریق مراجع قضایی اقدام لازم گردد.

۲ - خسارت تاخیر قسط پرداخت نشده باید همزمان با پرداخت مبلغ قسط سررسید شده بعدی پرداخت گردد. در غیر این صورت بعنوان قسط معوق و جرایم آن محاسبه و مشمول موارد مندرج در ماده ۱۰ این قرارداد می گردد. مستاجر نسبت به این موضوع کاملاً واقف بوده و حق هرگونه ادعا و طرح دعاوی و مطالبه هزینه و خسارت را از خود سلب و ساقط نموده است. ضمناً جهت تعیین برآورد میزان خسارات وارده نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب از طرف موجر ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۸ - نظارت

جهت نظارت بر انجام تعهدات معاونت برنامه ریزی و توسعه منطقه ویژه اقتصادی به عنوان ناظر قرارداد تعیین می گردد.

ماده ۹ - شرایط تمدید

در صورت عدم تکمیل به موقع طرح و تقاضای مستاجر برای تمدید قرارداد، مستاجر موظف است لایحه تاخیرات طرح مشتمل بر دلایل تاخیر در اجرای طرح و برنامه زمانبندی اصلاحی را همزمان با درخواست تمدید قرارداد به منطقه ارائه نماید. کمیته واگذاری زمین نسبت به تمدید زمان قرارداد حداکثر برای ۲ دوره که مجموع آن معادل ۵۰٪ زمان اولیه قرارداد می باشد با تحقق شرایط ذیل مجاز خواهد بود :

(۱) تایید لایحه تاخیرات توسط کمیته .

(۲) اختلاف عملکرد پیشرفت فیزیکی واقعی با برنامه ای کمتر از ۳۰٪.

(۳) انجام سایر تعهدات قراردادی

تبصره ۹: تایید برنامه زمانبندی اصلاحی توسط کمیته.

تبصره ۱۰: در صورت تایید شرایط تمدید قرارداد، ارزیابی مجدد اجاره بهاء اراضی واگذار شده و هزینه کارشناسی از مستاجر اخذ می گردد.

تبصره ۱۱: در صورتی که طرح مستاجر جزء طرح های تامین زیرساخت منطقه بوده و منطقه در قبال آن به سایر سرمایه گذاران متعهد باشد، مستاجر مکلف به جبران خسارت وارده به موجر و به تشخیص موجر می باشد.

ماده ۱۰ - فسخ

موجر محق خواهد بود در صورت عدم انجام هر یک از موارد زیر به تشخیص خود قرارداد را به صورت یکطرفه و بدون انجام تشریفات قضایی با ارسال اظهارنامه مورد فسخ قرار دهد و مستاجر نسبت به این موضوع کاملاً واقف و حق هرگونه ادعا، اعتراض و طرح دعاوی و مطالبه هزینه و خسارت را از خود سلب و ساقط نموده است.

۱- تاخیر در شروع و ادامه عملیات اجرایی طبق برنامه زمانبندی موضوع قرارداد بیش از ۳ ماه.

۲- تاخیر در ارائه برنامه زمانبندی تفصیلی به مدت بیش از نصف مدت تعیین شده در ماده ۵.

۳- تاخیر در اتمام هر یک از موارد پیش بینی شده در برنامه زمان بندی تفصیلی بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار .

۴- در صورتی که ظرف مدت نصف مدت قرارداد از تاریخ انعقاد قرارداد نسبت به میزان ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی پروژه موضوع قرارداد اقدام ننماید و مجوز کتبی تاییدیه موجر را اخذ ننماید قرارداد به صورت یکطرفه و بدون تشریفات قضایی فسخ شده تلقی می گردد. ملاک تشخیص پیشرفت فیزیکی پروژه، نظر موجر خواهد بود که قطعی است.

۵- در صورتی که مستاجر در فرجه زمانی مقرر نسبت به انجام کامل موضوع قرارداد اقدام ننماید، قرارداد به صورت یکطرفه و بدون تشریفات قضایی فسخ خواهد شد. ملاک تشخیص انجام کامل تعهدات نظر موجر خواهد بود که قطعی است.

- ۶- عدم پرداخت ۲ قسط متوالی و ۴ قسط متناوب در سررسید مقرر از اقساط قرارداد.
- ۷- در صورت انحلال، توقف یا ورشکستگی مستاجر.
- ۸- در صورت واگذاری مورد اجاره از طرف مستاجر بدون اجازه کتبی موجر به اشخاص ثالث تحت هر یک از عناوین حقوقی .
- ۹- در صورت هرگونه تغییر در نوع استفاده از مورد اجاره موجر خارج از موضوع قرارداد بدون اجازه کتبی موجر.
- ۱۰- عدم تمدید اعتبار مجوزهای لازم جهت احداث طرح حداکثر دوماه پس از اتمام مهلت قانونی مجوزها.
- تبصره ۱۲:** عدم رعایت فوریت در اعمال حق فسخ منجر به سقوط حق فسخ نخواهد گردید .

ماده ۱۱- اقدامات پس از اعمال حق فسخ و یا انفساخ

- ۱۱-۱ تخلیه عین مستاجر فاقد اعیانی و مستحدثات ظرف ۱ ماه از طرف مستاجر و امضای صورت جلسه تحویل به موجر .
- ۱۱-۲ در صورتیکه مستاجر هرگونه اعیانی و یا مستحدثاتی در عین مستاجر ایجاد کرده باشد موظف است به ترتیب ذیل عمل نماید
- ۱۱-۲-۱ واگذاری اعیانی و مستحدثات ایجادی به ارزش روز آنها با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری منتخب موجر در صورت تمایل موجر به مشارالیه .
- ۱۱-۲-۲ واگذاری اعیانی و مستحدثات ایجادی به ارزش روز آنها با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری منتخب موجر در صورت تمایل شخص ثالث و با تأیید موجر .
- ۱۱-۲-۳ در صورت عدم تمایل موجر و یا عدم موافقت با واگذاری اعیانی و مستحدثات به شخص ثالث مستاجر مکلف به تخریب و جمع آوری بقایای مستحدثات ایجادی و تحویل عین مستاجر **تبصره ۱۳:** زمان انجام هر یک از بندهای این ماده توسط موجر تعیین و ابلاغ خواهد گردید .
- ۱۱-۲-۴ در صورت عدم حصول شرایط سه گانه فوق، تخریب و جمع آوری اعیانی و مستحدثات ایجادی به هزینه مستاجر توسط موجر .
- تبصره ۱۴:** در هر صورت با فرض عدم تخریب نیز مستاجر حق هیچ گونه ادعای مالکیتی را ندارد .

ماده ۱۲- قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی

مستاجر اعلام می نماید مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷/۱۱/۲۲ نبوده و در صورتیکه خلاف آن برای موجر محرز شود قرارداد فسخ و طبق مقررات مربوط به قانون مذکور اقدام می شود.

ماده ۱۳- قوه قاهره

کلیه قواعد و مقررات مربوط به قوه قاهره حاکم بر قرارداد حاضر می‌باشد و در صورتی که وقوع آن و موجب عدم اجرای تعهد از سوی متعهد شده باشد تعهدات قراردادی از طرفین تا رفع موانع مذکور ساقط و مدت مذکور به مدت قرارداد اضافه خواهد شد.

ماده ۱۴- حل اختلاف و قانون حاکم

۱-۱۴ در موارد سکوت و ابهام و اجمال و یا تفسیر متفاوت طرفین که منجر به بروز اختلاف در نحوه اجراء مفاد قرارداد گردد، حل و فصل اختلافات ابتداء از طریق گفتگو و مذاکره نمایندگان طرفین و در غیر این صورت با مراجع صلاحیتدار قانونی خواهد بود.

تبصره ۱۵: مقررات حاکم بر این قرارداد به ترتیب دستورالعمل اجرایی مناطق ویژه اقتصادی زیر مجموعه سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ می باشد.

ماده ۱۵- اقامتگاه

هرگونه اخطار کتبی از سوی طرفین قرارداد به یکدیگر باید شخصا توسط نماینده یکی از طرفین قرارداد به دیگری و در مقابل اخذ رسید تسلیم گردیده و یا به وسیله پست سفارشی به نشانی مصرحه در صدر قرارداد ارسال گردد و در صورتی که نشانی ها تغییر کند طرفین متعهدند که نشانی جدید خود را بلافاصله کتبا به دیگری اطلاع دهند و در صورتی که به این تعهد عمل نشود هرنامه و اخطاری که از طرفین به وسیله نامه رسان یا پست سفارشی به نشانی مندرج در صدر قرارداد ارسال شود ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۶- نسخ

این قرارداد در ۱۶ ماده و ۴ نسخه تهیه ، مبادله و امضاء گردید که هر کدام از نسخ حکم واحد را دارند.

مستاجر

موجر

شرکت منطقه ویژه صنایع معدنی و فلزی خلیج فارس