

بسمه تعالی

« قرارداد اجاره »

ماده ۱: طرفین قرارداد

این قرارداد در تاریخ..... بین سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس که تحت شماره..... مورخ..... در اداره ثبت..... به ثبت رسیده به شناسه ملی..... به نشانی استان بوشهر - عسلویه، سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس که در این قرارداد "سازمان" نامیده می شود به نمایندگی آقایان..... بعنوان مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره و عضو هیئت مدیره به شناسه ملی..... عنوان موجر که از این پس در این قرارداد سازمان نامیده می شود از یک طرف و آقا/خانم/شرکت..... که تحت شماره..... مورخ..... در اداره ثبت..... به ثبت رسیده به شماره ملی..... به نمایندگی..... دارندگان امضاء مجاز و تعهدآور به موجب آگهی روزنامه رسمی شماره..... مورخ..... به نشانی..... که در این قرارداد "مستأجر" نامیده می شود از طرف دیگر، مستنداً به مواد ۱۰ و ۴۶۶ قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ۱۳۷۶ و قوانین و مقررات خاص مناطق ویژه اقتصادی منعقد و دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذار منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس، طرفین متعهد به رعایت کلیه مفاد آن می باشند. سازمان و مستأجر در این قرارداد منفرداً "طرف" و مجتمعا "طرفین" نامیده می شوند.

ماده ۲: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از: اجاره عرصه یک قطعه زمین به مساحت..... متر مربع واقع در سایت..... منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس پلاک شماره..... و..... (بر اساس کروکی شماره..... مورخ..... پیوست) که حدود آن نزد طرفین معلوم و مشخص است به منظور سرمایه گذاری مستأجر در محل مورد اجاره بر اساس قوانین و مقررات و دستورالعمل های سرمایه گذاری در منطقه ویژه اقتصادی پارس و شرایط مندرج در این قرارداد.

ماده ۳ تعاریف:

تمامی تعارف مندرج در این قرارداد با تعاریف مندرج در دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس ابلاغی طی شماره م/ع/۸۷۵۴۴ مورخ ۹۹/۳/۲۵ از طرف شرکت ملی نفت ایران که

یکی از اجزاء لاینفک این قرارداد است، منطبق می باشد، مگر اینکه در این قرارداد برای آن تعریف مشخصی تصریح شده باشد.

ماده ۴: کاربری مورد اجاره

کاربری مورد اجاره به استناد موافقت اصولی شماره..... مورخ..... صرفاً جهت انجام عملیات احداث..... است و هر گونه استفاده دیگر مطلقاً ممنوع است و در صورت تخلف سازمان حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در این صورت سازمان مستحق مطالبه خسارت و مستاجر موظف و متعهد به جبران خسارت می باشد.

ماده ۵: مدت قرارداد

مدت قرارداد از تاریخ تا تاریخ..... بمدت..... ماه بر اساس برنامه زمانبندی تایید شده پیوست قرارداد می باشد که پس از انقضاء این مدت با شرایط مندرج در این قرارداد و در صورت موافقت سازمان، با نرخ اجاره بهاء تعیین شده از سوی سازمان قابل تمدید است. در صورت موافقت سازمان با تمدید، در هر مورد تمدید مدت، ۲۵٪ به مبلغ اجاره بهاء ماه آخر قرارداد (یا در صورتی که قرارداد قبلاً نیز تمدید شده باشد، آخرین ماه دوره تمدید شده) اضافه و به عنوان اجاره بهاء مدت تمدیدی در نظر گرفته می شود. در صورت افزایش قیمت پایه سالیانه به میزانی بیش از ۲۵٪، تعیین اجاره بهاء برای تمدید قرارداد با کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهاء سازمان می باشد

ماده ۶: مبلغ مال الاجاره قرارداد

۱-۶- مبلغ مال الاجاره در قرارداد حاضر بر اساس بند ۲-۶ دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس طی گزارش شماره مورخ کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهاء برای سال اول قرارداد از تاریخ انعقاد به مبلغ ریال (ریال) تعیین و مورد توافق طرفین قرار گرفت و مقرر شد مستاجر به ترتیب ذیل مبلغ اجاره را به حساب شماره نزد بانک شعبه متعلق به سازمان واریز و فیش واریز نقدی آن را در مقابل اخذ رسید تسلیم سازمان نماید .
۲-۶- طرفین توافق کردند که اجاره بهاء ذکر شده در ماده ۱-۶ این قرارداد صرفاً برای همان سال تقویمی است که قرارداد در آن منعقد شده است.

سازمان تا آخر فروردین ماه هر سال مطابق بند ۲-۲-۶ دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری، قیمت اجاره بهاء آن سال بر اساس نرخ تورم تعدیل خواهد نمود. چنانچه سازمان در اعلام اجاره بهای آن سال تاخیر نماید، مستاجر موظف است تا زمان اعلام اجاره بهاء سال جدید، آخرین اجاره بهاء تعیین شده را، به عنوان علی الحساب اجاره برای هر ماه بپردازد.

تبصره: مطابق بند ۲-۲-۶ دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری، کلیه هزینه های کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری عضو کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهای زمین جهت قیمت گذاری اجاره بهای زمین به عهده مستاجر است.

۳-۶- خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن ها در تعیین اجاره بهاء لحاظ شده اند به شرح زیر می باشند:

.....

.....

.....

۴-۶- مستاجر مخیر است یکی از دو روش ذیل را همزمان با امضاء قرارداد برای پرداخت اجاره بهاء سالیانه قبول نماید:

روش اول: پرداخت مبلغ اجاره مورد توافق حد اکثر ظرف ۱۰ روز کاری بعد از عقد قرارداد (برای سال اول) به حساب سازمان، در این صورت با توجه به مفاد بند ۱-۲-۷ دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری، به جای اجاره کامل در مجموع ۹۰ درصد مبلغ اجاره بهاء سالیانه از وی اخذ می گردد.

روش دوم: پرداخت ۱۰٪ مبلغ اجاره سالیانه حداکثر ظرف ۱۰ روز کاری از زمان انعقاد قرارداد و مابقی در چهار قسط مساوی ۳ ماهه از زمان شروع قرارداد به شرط ارائه سفته به عنوان تضمین پراخت اجور به میزان مبلغ اجاره بهاء باقیمانده با ظهر نویسی اعضاء هیات مدیره شرکت مستاجر به عنوان ضامن.

مستاجر متعهد می گردد بر اساس روشنسبت به پرداخت مبلغ اجاره بهاء قرارداد حاضر برای هر سال اقدام نماید. روش دیگر ذکر شده در بالا، در این قرارداد بلااثر می باشد. مستاجر می تواند در صورت موافقت سازمان در اثنای اجرای قرارداد نسبت به تغییر روش پرداخت اقدام نماید.

تبصره ۱ - مبلغ اجاره بهاء تعیینی صرفاً تا پایان سال شمسی جاری انعقاد قرارداد اجاره قطعی بوده و از اول سال بعد انعقاد قرارداد، مبلغ اجاره بهاء طبق بند ۲-۶ قرارداد تعدیل و مستاجر متعهد به پرداخت مبلغ اجاره بهاء تعدیل شده از فروردین ماه سال بعد انعقاد قرارداد خواهد بود.

تبصره ۲ - اجاره بهای زمین مورد اجاره بصورت سالیانه و توسط کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهاء زمین تعیین می گردد و در صورتیکه مدت قرارداد اجاره بیش از یکسال باشد مبلغ اجاره بهاء برای هر سال بعد طبق نظر کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهاء سازمان تعیین و باتنظیم الحاقیه مبلغ قرارداد اجاره تعدیل خواهد گردید و مستاجر با امضاء این قرارداد تعیین مبلغ اجاره و حقوق را به روش فوق و توسط کمیته یاد شده قبول نمود.

تبصره

تبصره ۳ - مستاجر متعهد شد همزمان با واریز اجاره بهاء یا اولین قسط مبلغ اجاره بهاء مبلغریال هزینه های کارشناسی تعیین اجاره بهاء و حقوق را طبق تبصره ۴ ماده ۲.۲.۶ دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس به حساب سازمان واریز نماید.

تبصره ۴ - چنانچه مستاجر به هر دلیل و علتی، از پرداخت به موقع مبالغ اجاره مورد تعهد، خودداری و یا آن را به تعویق بیندازد، نسبت به مبلغی که در پرداخت آن تاخیر شده است وجه التزامی معادل روزانه هفت صدم نسبت به هر پرداخت از بابت عدم انجام تعهدات قراردادی بر ذمه وی تعلق خواهد گرفت که تعهد نمود به سازمان بپردازد و در صورتی که مستاجر در پرداخت دو قسط از اقساط اجاره تاخیر داشته باشد، سازمان حق و اختیار دارد بنا به صلاحدید و تشخیص خود بدون نیاز به هیچگونه اقدام قضایی و طی تشریفات خاص اداری و صرفاً با ابلاغ کتبی مراتب فسخ به مستاجر به آدرس مندرج در این قرارداد، قرارداد حاضر را به طور یک جانبه فسخ نماید. در این صورت سازمان مستحق مطالبه خسارت و مستاجر موظف و متعهد به جبران خسارت می باشد.

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 هزینه‌های مصرف و نگهداری و نوسازی و آماده سازی زمین نمی‌باشد.

تبصره ۶ : کلیه هزینه‌های مربوط به نقشه‌ها و هرگونه اسناد، مدرک و هزینه‌های مشابه مربوط به اجرای طرح به عهده مستاجر می‌باشد.

تبصره ۷ : چنانچه در مساحت قطعه زمین مورد اجاره در نتیجه اصلاح احتمالی طرح تغییراتی حاصل شود به تناسب افزایش یا کاهش مساحت زمین مورد قرارداد و متناسب با نرخ اجاره بهاء مقرر در این قرارداد مبلغ اجاره بهاء تعدیل و در حسابهای طرفین منظور و بر اساس مترائز قطعی با مستاجر در پایان هر سال قرارداد تسویه حساب خواهد شد. لیکن چنانچه افزایش مساحت ناشی از اضافه تصرف مستاجر باشد مکلف است بلادرنگ نسبت به رفع تصرف و جبران خسارت وارده اقدام نماید.

ماده ۷ : سایر هزینه‌ها

پرداخت هزینه‌های مربوط به بهره‌برداری و نگهداشت مورد اجاره کلاً بعهده مستاجر است. (شامل هزینه خدمات عمومی و سایر هزینه‌های مصوب طبق قوانین، مقررات و ضوابط) هزینه توسعه امکانات زیربنایی و خدماتی اختصاصی کلاً بر عهده مستاجر می باشد.

ماده ۸ : حق انتقال به غیر

مستاجر حق انتقال مورد اجاره به غیر را ندارد لذا این قرارداد صرفاً بمنظور بهره‌برداری و استیفاء منفعت به صورت اجاره موقت با شرایط مندرج در این قرارداد می‌باشد و قرارداد اجاره حاضر تابع مقررات راجع به روابط مؤجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ نمی‌باشد و هیچگونه وجهی بابت حق واگذاری یا سرقفلی و حقوق کسب و پیشه از سوی مستاجر به سازمان پرداخت نشده است به همین جهت در صورت فسخ و یا انقضاء مدت اجاره قانوناً حقی تحت عناوین مذکور به مستاجر تعلق نخواهد گرفت؛ با این وصف از این بابت مستاجر ضمن اسقاط هرگونه حق احتمالی آینده، توافق نمود در صورت فسخ قرارداد و یا انقضاء مدت قرارداد و تخلیه مورد

اجاره هرگونه حقوق احتمالی متعلق به سازمان می باشد و مستاجر ضمن اسقاط حق هرگونه ادعا و دعوایی در این خصوص، توافق نمود که در این رابطه هیچ گونه ادعایی نداشته و نخواهد داشت.

ماده ۹: کسورات قانونی

پرداخت هرگونه مالیات، بیمه و عوارض دولتی و کلیه کسورات قانونی در صورت شمول به مورد اجاره در طول مدت قرارداد بعهدہ مستأجر است.
تبصره: پرداخت مالیات متعلق به مال الاجاره به عهده سازمان می باشد.

ماده ۱۰: نماینده سازمان

نماینده سازمان جهت نظارت بر اجرای قرارداد مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه می باشد و کلیه مکاتبات و اختاریه هایی که از ناحیه وی به مستاجر ارسال و یا ابلاغ می گردد در حکم ارسال و ابلاغ سازمان می باشد. و مستاجر نیز موظف است کلیه مکاتبات خود را جهت مدیریت مذکور ارسال نماید.

ماده ۱۱: تعهدات مستأجر

۱-۱۱- پس از امضاء قرارداد اجاره مستأجر متعهد است حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ پرداخت مبلغ اجاره بهاء در روش اول قرارداد و یا قسط اول اجاره بها در روش دوم پرداخت اجاره بهاء، نسبت به تحویل گرفتن زمین موضوع قرارداد با تنظیم صورتجلسه کتبی اقدام نماید. طرفین توافق کردند که عدم مراجعه در مدت مذکور مانع استحقاق سازمان برای دریافت اجاره بهاء نمی باشد.

تبصره: چنانچه مستأجر ظرف مدت از تاریخ امضای قرارداد نسبت به تحویل گرفتن زمین اقدام ننماید و یا پس از تحویل گرفتن زمین ظرف مدت ماه نقشه های ساختمانی موضوع ماده ۳-۱۱ را تحویل سازمان ننماید و یا نظر اصلاحی سازمان را در مورد نقشه های ارائه شده ظرف مدت یکماه از تاریخ وصول نظر اصلاحی اعمال و ارائه ندهد، سازمان حق دارد، نسبت به فسخ قرارداد، بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی برای اخذ تایید فسخ و یا طی تشریفات قضایی دیگر و صرفاً با ارسال اظهارنامه ابلاغ فسخ به آدرس مستاجر، اعلامی در این قرارداد اقدام نماید. طرفین توافق کردند که عدم تحویل گرفتن زمین از سوی مستاجر ظرف مدت مقرر مانع استحقاق سازمان برای دریافت اجاره بهاء نمی باشد.

۲-۱۱- مرجع صدور پروانه تاسیس، پروانه احداث ساختمان، تاسیسات و صدور پایان کار، پروانه بهره برداری و مجوز فعالیت اقتصادی، سازمان است و مستاجر متعهد به اخذ مجوز های لازم از سازمان قبل از هرگونه فعالیت می باشد.

۳-۱۱- مستاجر متعهد است ظرف مدت ... ماه از تاریخ امضاء قرارداد نقشه‌های ساختمانی شامل پلان، حصار پیرامونی، نما، مقاطع، جانمایی و موقعیت خروج پساب فاضلاب و غیره را بر اساس ضوابط و مقررات ناظر بر ساخت و ساز تهیه و جهت بررسی و اعلام نظر و صدور پروانه احداث ساختمان و تاسیسات، تسلیم سازمان نماید و نسبت به اخذ جواز تاسیس (مخصوص واحدهای تولیدی صنعتی) و پروانه احداث ابنیه و ساختمان و تاسیسات ظرف مدت شش ماه از تاریخ امضاء قرارداد اقدام نماید. در صورت عدم اخذ مجوزهای مذکور در مدت یاد شده سازمان حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۴-۱۱- مستاجر متعهد است طبق برنامه‌ی زمانبندی پیوست این قرارداد که مورد تایید طرفین قرارداد می باشد، کارهای اجرایی را آغاز و طرح و پروژه موضوع موافقت اصولی سرمایه گذاری مندرج در ماده ۴ قرارداد را تحت نظارت سازمان و یا سایر دستگاه های مورد نظر سازمان اجراء و به بهره‌برداری برساند. در صورتی که مستاجر بدون نقشه مهندسی تایید شده و یا بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز متناسب با نوع کاربری، اقدام به احداث بنا و تاسیسات نماید، سازمان حق دارد رأساً نسبت به توقف عملیات ساخت و ساز اقدام نموده و علاوه بر آن سازمان حق دارد اقدام به فسخ یک جانبه قرارداد، استرداد زمین، اعاده زمین به حالت سابق بدون پرداخت هر گونه وجهی اعم از خسارت یا هزینه اقدامات انجام شده نماید. در این صورت سازمان مستحق مطالبه خسارت و مستاجر موظف و متعهد به جبران خسارت می باشد.

۵-۱۱- مستاجر متعهد است کلیه ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی (بهداشت، ایمنی و محیط زیست) را در زمینه احداث بنا و تاسیسات رعایت نموده و برای این امر متعهد به بکارگیری مهندسین مشاور ذیصلاح به عنوان ناظر فنی می باشد و همچنین مستاجر متعهد است قبل از شروع عملیات اجرایی، قرارداد نظارت مذکور را منعقد و یک نسخه از قرارداد را در اختیار سازمان قراردادده و ناظر منتخب را متعهد نماید؛ ضمن نظارت بر اجرای طرح، گزارش پیشرفت و انطباق و انحراف اجرای طرح با نقشه های مصوب را حداکثر طی بازه سه ماهه به سازمان ارائه نماید. نظارت ناظر مذکور، مانع نظارت مستقیم سازمان و عوامل وی بر اجرای طرح نبوده و سازمان حق نظارت بر تمامی مراحل اجراء را خواهد داشت. لیکن مسئولیت عدم اجرای ضوابط و مقررات فنی و مهندسی و ایمنی (بهداشت، ایمنی و محیط زیست) و حوادث ناشی از آن بر عهده مستاجر و ناظر مذکور است.

۶-۱۱- مستاجر متعهد است نسبت به احداث ساختمان و تاسیسات طبق طرح مصوب و پروانه احداث بنا اقدام نماید و در صورت نیاز به ایجاد هر گونه تغییرات قبل از اقدام با اخذ نظر ناظر پروژه و موافقت سازمان نسبت به درخواست اصلاح نقشه ها و طرح ها و جواز احداث بنا و تاسیسات اقدام و هزینه های آن را پرداخت نماید. در هر حال هر تغییر و اصلاحی منوط به موافقت سازمان حسب تشخیص و صلاحدید سازمان خواهد بود.

۷-۱۱- مستاجر متعهد گردید، در احداث بنا کلیه ضوابط و مقررات مربوط به مقاوم سازی در برابر زلزله، حریم های قانونی، مقررات زیست محیطی و سایر مقررات الزامی را که سازمان اعلام می کند رعایت نماید. هرگاه مستاجر از ضوابط و مقررات ساخت و ساز تخلف نماید سازمان موضوع را به طور کتبی به وی اعلام و در صورت خوداری از رفع تخلف، سازمان حق دارد از ادامه عملیات ساختمانی و تاسیساتی جلوگیری نماید. چنانچه رفع

تخلف مستلزم تخریب تمام یا قسمتی از مستحدثات باشد مستاجر متعهد است ظرف مدت یک ماه از تاریخ اخطار کتبی سازمان نسبت به تخریب اعیان و تأسیسات مذکور اقدام نماید و ادامه عملیات ساختمانی موکول به اجازه مجدد سازمان می‌باشد و در هر حال مستاجر حق اعتراض ندارد. مدت توقف کار به دلیل تحقق موارد مندرج در این بند به زمانبندی مندرج در قرارداد و پروانه ساختمانی اضافه نشده و زمانبندیهای مندرج در این قرارداد و پروانه ساختمانی پا بر جا خواهد بود.

تبصره: هرگاه مستاجر از ضوابط و مقررات ساخت و ساز تخلف نماید سازمان موضوع را به طور کتبی به وی اعلام و در صورت خوداری از رفع خلاف، سازمان علاوه بر حقوق مندرج در این ماده حق دارد قرارداد را بدون آنکه نیازی به مراجعه به مراجع قضایی و اخذ تنفیذ فسخ و یا حکم به تخلیه از مراجع قضایی باشد، فسخ نموده و مطابق ماده ۱۵ عمل نماید.

۸-۱۱- مستاجر حق واگذاری و انتقال حقوق، تعهدات و موضوع قرارداد را به غیر به هر صورت اعم از رسمی، غیر رسمی، مشاعاً، مفروزاً، جزاً، کلاً و تحت هر عنوان اعم از مشارکت، نمایندگی، صلح حقوق، وکالت و غیر را در طول مدت این قرارداد ندارد. و سازمان در صورت تخلف از این بند انتقال گیرنده را به رسمیت نخواهد شناخت مگر در موارد موافقت سازمان با درخواست واگذاری، مشروط به دریافت گواهی پایان کار توسط مستاجر، رعایت کاربری زمین و ابلاغ کتبی سازمان مبنی بر بلا مانع بودن انتقال به شخص معین مورد تایید سازمان.

تبصره ۱: در صورتی که سازمان با انتقال موضوع قرارداد به شرح فوق موافقت نماید، کلیه حقوق و تعهدات مستاجر ناشی از این قرارداد باید با موافقت کتبی سازمان بطور کامل و یکجا پس از تسویه حساب کامل مستاجر با سازمان، از طریق تنظیم الحاقیه به قرارداد حاضر به شخص جدید منتقل شود.

تبصره ۲: در صورتی که سازمان با انتقال موضوع قرارداد به شرح فوق موافقت نماید، مستاجر موظف است هزینه انتقال قرارداد را به به میزان (۱) درصد قیمت کارشناسی شده اعیان ایجاد شده و همچنین سایر هزینه‌های مستقیم ثبت شده در دفاتر حسابداری سازمان بابت انجام این فرآیند به سازمان، پرداخت نماید.

۹-۱۱- مستأجر متعهد و مکلف است که هرگونه خسارتی از ناحیه خود یا عوامل و کارکنان او به اموال منقول و غیر منقول سازمان و یا اشخاص ثالث از جمله تأسیسات و تجهیزات در محل مورد اجاره و یا مجاور آن وارد آورد جبران نماید.

۱۰-۱۱- ورود و خروج افراد و کارکنان و هر نوع کالای مستأجر به محدوده منطقه ویژه با هماهنگی قبلی عوامل امنیتی و حراستی و گمرک سازمان مجاز خواهد بود.

۱۱-۱۱- پرداخت هر گونه مالیات، بیمه، عوارض دولتی و کلیه کسورات قانونی و رعایت مقررات قانون کار و تأمین اجتماعی و... در طول مدت قرارداد به عهده مستأجر می‌باشد.

۱۱-۱۲- مستأجر موظف است در زمینه فعالیت های مرتبط با طرح خود در منطقه طبق قوانین و مقررات جاری کشور نسبت به اخذ و تمدید مجوزهای لازم از مراجع ذیربط اقدام نماید.

۱۱-۱۳- مستاجر متعهد است صرفاً از زمین موضوع قرارداد برای احداثمندرج در موافقت اصولی و جواز تاسیس صادره استفاده نماید و حق تغییر کاربری و استفاده خارج از مجوز های صادره را ندارد.

۱۱-۱۴- مستاجر رسماً اعلام می نماید که مشمول ممنوعیت مذکور در قانون منع مداخله در معاملات دولتی مصوبه ۲۲ دیماه ۱۳۳۷ نمی باشد و تعهد نموده است که تا پایان اجرای قرارداد مفاد قانون مزبور را کماکان مراعات نماید. در صورتی که محرز شود مستاجر مشمول قانون مزبور بوده و یا برخلاف تعهدات فوق الذکر رفتار نموده است سازمان حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در این صورت سازمان مستحق مطالبه خسارت و مستاجر موظف و متعهد به جبران خسارت می باشد.

۱۱-۱۵- مستاجر تایید و تعهد می نماید که در رابطه با انعقاد و اجرای این قرارداد، واسطه ای وجود نداشته و حق دلالتی یا کمیسیون یا حق العمل یا پاداش یا تحفه و هدیه و یا رشوه و یا نظایر آن را بصورت نقدی، جنسی، ارائه خدمت و سهمیم کردن در منافع خود یا به هر طریق دیگری نپرداخته و چنانچه خلاف این مطلب به نحوی از انحاء معلوم شود، سازمان حق خواهد داشت، قرارداد را فسخ نموده و طبق اقدامات پس از فسخ مندرج در ماده ۱۵ قرارداد نسبت به استرداد اراضی اقدام نماید. در صورتی که مستاجر مرتکب یکی از اعمال مندرج در ماده یک آئین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه در دستگاههای اجرائی به شماره ۷۳۳۷۷/ت - ۳۰۳۷۴ هـ مورخ ۸۳/۱۲/۲۲ مصوب هیات محترم وزیران شود سازمان حق دارد نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید. در این صورت سازمان مستحق مطالبه خسارت و مستاجر موظف و متعهد به جبران خسارت می باشد.

۱۱-۱۶- مستاجر متعهد است نسبت به پرداخت هزینه های خدماتی و نگهداری، هزینه های اختصاصی و هزینه های نوسازی و بازسازی تاسیسات محدوده صنعتی، ظرف مهلت مقرر مندرج در صورت حساب ارسالی که از طرف سازمان تعیین و اعلام می گردد اقدام نماید. مستاجر حق هرگونه اعتراض در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

۱۱-۱۷- هرگونه آلودگی های کمی و کیفی فاضلاب واحد صنعتی مستاجر بیش از حد مجاز مندرج در ضمیمه قرارداد باشد و سازمان نصب پیش تصفیه را ضروری بداند، مستاجر باید با تهیه و نصب دستگاه پیش تصفیه، فاضلاب را قبل از دفع، به تاسیسات اختصاصی خود هدایت نموده و پس از تصفیه اولیه و رساندن به مقادیر مجاز مندرج در ضمیمه قرارداد، یا آنچه اعلام می گردد، آن را دفع نماید. مستاجر متعهد است میزان مجاز آلودگی در پسابهای خروجی یا سایر ضایعات خروجی بصورت مایع، جامد یا گاز را بر اساس ضوابط زیست محیطی و جدولی که از طرف سازمان تعیین میشود رعایت نماید و در غیر اینصورت سازمان می تواند نسبت به قطع انشعاب آب و فاضلاب و خدمات مربوط اقدام نماید.

۱۱-۱۸- تشخیص و تعیین میزان بدهی مستاجر به سازمان در کلیه موارد مذکور در قرارداد با سازمان است و مستاجر تشخیص سازمان را مورد قبول قرارداده و متعهد به پرداخت مبالغ مورد مطالبه سازمان گردیده و حق هرگونه اعتراض و ادعایی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

۱۱-۱۹- مستاجر در طول مدت اجرای این قرارداد و قبل از عقد قرارداد اجاره بلند مدت و صدور پروانه بهره برداری و پرداخت کامل حقوق سازمان طبق دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس حق درخواست صدور سند اعیانی را ندارد.

۱۲- تعهدات سازمان

۱۲-۱- سازمان متعهد است حداکثر ظرف ۱۵ روز از پرداخت اجاره بهاء طبق روش های مندرج در بند ۴-۶ نسبت به تحویل دادن زمین به مستاجر به موجب صورت جلسه ای که حاوی مساحت دقیق و نقاط و نشانه های زمین و مشخصات دیگر آن بوده و به امضاء نمایندگان طرفین می رسد اقدام نماید.

۱۲-۲- در صورت تاخیر در تحویل زمین از سوی سازمان، چنانچه تاخیر بیش از ۱۰ روز گردد سازمان مستحق دریافت مبلغ اجاره بهاء در مدت تاخیر نخواهد بود و اجاره بهاء مدت تاخیر در تحویل در صورت پرداخت از سوی مستاجر در انتهای سال قرارداد محاسبه و تسویه حساب خواهد گردید و مستاجر بابت تاخیر به وجود آمده حق مطالبه خسارت دیگری را ندارد.

۱۲-۳- سازمان متعهد است امکانات زیربنایی و خدماتی عمومی بر اساس بند ۳-۶ را به تدریج تا پایان برنامه زمانبندی قرارداد ایجاد و تامین نماید.

۱۲-۴- پاسخگویی و حل و فصل دعاوی مطروحه احتمالی از سوی شخص ثالث نسبت به زمین مورد اجاره بر عهده سازمان می باشد. لیکن در صورت عدم امکان حل و فصل دعاوی و اختلافات، سازمان حق دارد قرارداد حاضر را فسخ و زمین جایگزینی برای اجرای طرح با طی تشریفات تعیین اجاره بهاء و عقد قرارداد جدید در اختیار مستاجر قرارداد دهد و این موضوع مورد قبول مستاجر می باشد و مستاجر حق هرگونه اعتراض در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۳- سایر شرایط

۱۳-۱- سازمان در صورت موافقت و موجود بودن و در حد امکان و با رعایت اولویت ها و برنامه زمانبندی خویش می تواند تسهیلاتی از قبیل آب، برق و گاز و تلفن را برای مستاجر فراهم نماید که هزینه های آن به طور جداگانه بر اساس تعرفه سازمان محاسبه و پرداخت آن تماماً بعهده مستاجر می باشد. این اختیار تعهدی برای سازمان به منظور تامین امکانات مذکور برای مستاجر فراهم نمی کند.

۱۳-۲- پس از انجام کلیه تعهدات مندرج در این قرارداد از سوی مستاجر و بعد از تسویه حساب کامل و اجرای کامل طرح و صدور پایان کار و شروع بهره برداری، سازمان متعهد است نسبت به تنظیم قرارداد اجاره ده ساله عرصه با شرط تعدیل اجاره بهاء طبق نظر کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهاء در پایان هر سال از قرارداد با

اخذ حقوق سازمان، طبق دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس اقدام نماید. بدیهی است در صورت تحقق شرایط و تداوم بهره برداری و تولید محصول قرارداد اجاره مذکور تا زمان تداوم بهره برداری و اعتبار پروانه بهره برداری هر ده سال یک بار با شرط تعدیل اجاره بهاء، طبق نظر کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهاء سازمان تجدید خواهدگردید.

۳-۱۳- مستأجر پس از اتمام مدت قرارداد در صورت عدم وجود شرایط تمدید و یا تجدید قرارداد، مکلف به تخلیه و تحویل مورد اجاره بوده و در صورت عدم تخلیه و تحویل طبق ماده ۱۵ قرارداد با وی رفتار خواهد شد.

ماده ۱۴- فسخ قرارداد

سازمان حق دارد در موارد زیر قرارداد را فسخ نماید. قرارداد از تاریخ ابلاغ افسخ به نسانی مستاجر مندرج در این قرارداد، فسخ می شود.

۱-۱۴- در صورت عدم اخذ پروانه احداث بنا و جواز تاسیس واحد تولیدی ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ عقد قرارداد

۲-۱۴- تاخیر در شروع عملیات اجرایی طرح و یا توقف عملیات اجرایی بیش از یک دهم مدت اولیه قرارداد یا دو ماه، هر کدام که کمتر است.

۳-۱۴- در صورت تاخیر در پرداخت اقساط مال الاجاره طبق تبصره ۴ ماده ۶ قرارداد و عدم پرداخت هزینه های خدماتی و نگهداری، هزینه های اختصاصی و سایر مطالبات سازمان ظرف مهلت های مقرر

۴-۱۴- در صورت انحلال یا ورشکستگی مستأجر و یا انتقال بیش از ۵۰٪ سهام شرکت مستاجر به سایر اشخاص بدون اخذ موافقت رسمی سازمان

۵-۱۴- در صورت واگذاری موضوع قرارداد از طرف مستأجر به اشخاص ثالث بدون اخذ موافقت رسمی سازمان

۶-۱۴- هرگونه تغییر در نوع کاربری زمین و خارج از موضوع قرارداد اجاره مندرج در ماده ۳ قرارداد

۷-۱۴- تاخیر بیست درصدی در پیشرفت فیزیکی واقعی نسبت به برنامه زمانبندی تایید شده ضمیمه قرارداد

۸-۱۴- هرگاه ثابت شود مستاجر برای تحصیل زمین و یا تصویب طرح به عوامل سازمان حق العمل، پاداش یا هدایایی داده است یا آنها ویا واسطه های آنها را در منافع خود سهیم کرده است

۹-۱۴- شمول ممنوعیت مذکور در قانون منع مداخله در معاملات دولتی مصوبه ۲۲ دیماه ۱۳۳۷.

۱۰-۱۴- عدم رعایت قوانین و مقررات مبارزه با پولشویی.

۱۱-۱۴- عدم اقدام مستاجر جهت تمدید اعتبار مجوزهای لازم جهت احداث و بهره برداری از طرح حداکثر یکماه پس از اتمام مهلت قانونی مجوزها

۱۲-۱۴- در صورت عدم اجرای هر یک از تعهدات قراردادی توسط مستاجر

۱۳-۱۴- درخصوص سایر مواردی که در این قرارداد برای سازمان حق فسخ پیش بینی شده است.

تبصره : در تمامی موارد فسخ مندرج در این ماده و دیگر مواد مندرج در این قرارداد که سازمان حق فسخ قرارداد را دارد، سازمان حق دارد، بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی و اخذ تنفیذ فسخ و یا حکم به تخلیه از مراجع قضایی، در چهارچوب این قرارداد نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام و مورد اجاره را به سایر اشخاص واگذار نماید و مستاجر این شرایط را قبول نمود و حق هرگونه اعتراض در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۵ - اقدامات پس از فسخ و یا انقضاء مدت قرارداد

چنانچه موضوع تمدید قرارداد یا عقد قرارداد جدید از سوی سازمان مورد تایید واقع نگردد و یا قرارداد توسط سازمان فسخ گردد و مستاجر در زمان تصرفات قانونی خود اعیانی را در زمین ایجاد کرده باشد، سازمان از هر جهت اختیار کامل دارد بدون اخذ تنفیذ فسخ و یا حکم به تخلیه از مراجع قضایی به شکل ذیل عمل نماید.

الف) حداکثر تا شش ماه پس از تاریخ فسخ قرارداد و یا انقضاء مدت قرارداد، در صورت عدم اقدام عملی مستاجر در واگذاری و انتقال اعیانی ایجادی به سرمایه‌گذار جدیدی که صلاحیت وی مطابق فرآیند مندرج در دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس به تایید سازمان برسد و یا در صورتی که صلاحیت سرمایه‌گذار جدید مورد تایید سازمان قرار نگیرد، به منظور حفظ حقوق و منافع، سازمان به نیابت و وکالت از مستاجر نسبت به انجام ۳ مرحله فراخوان عمومی مزایده در فواصل ۳ ماهه جهت واگذاری این اعیانی به سرمایه‌گذاران دیگر اقدام می‌نماید. در صورت وجود سرمایه‌گذار داوطلب و به شرط تایید اهلیت و صلاحیت آن مطابق با دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس، این واگذاری به سرمایه‌گذار برنده انجام می‌شود. به میزان ۱۰٪ مبلغ بهاء اعیان واگذار شده متعلق به سازمان بوده و الباقی پس از کسر هزینه های فروش و واگذاری، حق الزحمه کارشناسی ها و مطالبات سازمان و اجرت المثل ایام تصرف و خسارت تاخیر در تخلیه و مطالبات سایر مراجع قانونی به مستاجر پرداخت خواهد گردید.

ب) در صورت عدم وجود متقاضی و یا عدم انجام واگذاری طی ۳ مرحله فراخوان عمومی به هر دلیلی، سازمان ضمن اعلام مراتب به مستاجر، مهلت یک ماهه به مستاجر اعطاء می‌نماید تا اعیانی خود را قلع نماید. در غیر اینصورت سازمان می‌تواند با هزینه مستاجر نسبت به قلع و قمع اعیان و فروش بقایا و ضایعات حاصل اقدام و پس از فروش ضایعات، عواید حاصل را پس از کسر مطالبات سازمان اعم از اجاره بهاء، اجرت المثل، خسارات، هزینه های قلع و قمع، فروش و ... و سایر مراجع قانونی به مستاجر پرداخت نماید.

تبصره ۱ : در صورت فسخ قرارداد و عدم تمدید یا عقد قرارداد جدید به دلیل عدم ایفای تعهدات مندرج در این قرارداد از جانب مستاجر، اجرت المثل ایام تصرف زمین از تاریخ فسخ قرارداد تا روز تخلیه و تحویل باید از سوی مستاجر به سازمان پرداخت گردد. مبلغ اجرت المثل با نظر کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهای زمین تعیین و از مطالبات مستاجر و یا از محل اموال نزد سازمان و یا موجود در زمین، وصول می شود و در صورت عدم وجود مطالبات با اقامه دعوا نسبت به وصول اجرت المثل ایام تصرف اقدام خواهد گردید. اجرت المثل در هر حال نباید از اجاره بها آخرین سال قرارداد پیشین که فسخ شده است، کمتر باشد.

تبصره ۲ : به منظور اجرای مفاد این ماده از قرارداد مستاجر متعهد است همزمان با عقد قرارداد حاضر و کالت نامه رسمی با اسقاط حق عزل وکیل و ضم وکیل و امین با اختیارات لازم برای اجرای این ماده از قرارداد اعطاء نماید .

ماده ۱۶- خسارت تاخیر در تخلیه زمین

۱-۱۶- در صورت انقضای مدت قرارداد اجاره و یا فسخ آن و عدم تخلیه مورد اجاره در مدت ۶ ماه مندرج در بند الف ماده ۱۵، مستاجر مکلف و متعهد است پس از انقضای مدت مذکور در ازاء هر روز تأخیر در تخلیه و تحویل مورد اجاره ۵۰٪ مبلغ اجرت المسمی روزانه، علاوه بر اجرت المثل تعیینی از سوی کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهاء را به سازمان بپردازد این امر مانع استفاده سازمان از اختیارات خود برای تخلیه نخواهد بود .

۲-۱۶- مستاجر متعهد است نسبت به پرداخت تمامی هزینه های تخلیه مورد اجاره و قلع و قمع اعیان احدائی که به جهت خودداری مستاجر از تخلیه و تحویل از سوی سازمان برای تخلیه و اعاده وضع صورت می گیرد را بنا به تشخیص سازمان پرداخت نماید و سازمان نیز حق دارد این هزینه ها از محل مطالبات و یا فروش اموال مستاجر طبق دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس پیوست این قرارداد از مستاجر وصول نماید.

ماده ۱۷- پیوست های قرارداد اجاره

- ۱-۱۷- قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی
- ۲-۱۷- موافقت اصولی طرح سرمایه گذاری
- ۳-۱۷- نقشه اراضی تخصیصی برای اجرای طرح
- ۴-۱۷- موافقت اصولی (در صورت وجود)
- ۵-۱۷- نقشه های اجرایی مصوب
- ۶-۱۷- برنامه زمانبندی تایید شده اجرای طرح
- ۷-۱۷- دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس

