

## قرارداد اجاره اراضی در جزیره کیش

کد سرمایه گذاری : -----

در راستای عمران و آبادانی جزیره کیش، به استناد آئین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی و دستورالعمل اجرایی سرمایه گذاری در منطقه آزاد کیش و پذیرش درخواست در کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین طی بند----- صورتجلسه کمیسیون اموراتصادی و ارزشیابی زمین به شماره --- مورخ --- و بند--- صورتجلسه هیئت مدیره محترم سازمان به شماره ----- مورخ --- و به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی، این قرارداد بین **سازمان منطقه آزاد کیش** به شناسه ملی ۱۰۸۶۱۵۳۲۸۱۱ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۴۶۴۳۵۱۵۴ به نمایندگی آقای ----- به اتفاق عضو هیئت مدیره به نشانی کیش خیابان سنایی دفتر مرکزی که از این پس "سازمان" نامیده می شود و ----- فرزند : --- به شماره شناسنامه-- کد ملی -- ----- به نشانی : ----- کدپستی --- و تلفن همراه ----- که در این قرارداد "مستأجر" نامیده می شود و با شرایط و مقررات ذیل منعقد گردید:

### ماده ۱- موضوع قرارداد :

اجاره یک قطعه زمین به مساحت ----- مترمربع به شماره پلاک تفکیکی --- واقع در شهرک صنعتی شماره --- با کاربری ----- به صورت استیجاری ۵ ساله به شرح کروکی پیوست که پس از رؤیت به امضاء طرف قرارداد رسیده و جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

تبصره ۱ : نظارت بر اجرای فنی و ساخت و ساز و طراحی و محیط زیست در موارد مرتبط با واحد شهرسازی شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش و معاونت عمرانی سازمان می باشد.

تبصره ۲: زمین بصورت یکپارچه واگذار و غیر قابل تفکیک بوده و تغییر کاربری و تغییر شغل داده نخواهد شد.

### ماده ۲- اسناد و ضمایم قرارداد:

- ۱-۲- بند----- صورتجلسه کمیسیون اموراتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ----- مورخ --
- ۳-۲- بند--- صورتجلسه هیئت مدیره محترم سازمان به شماره ----- مورخ -----
- ۴-۲- کروکی زمین به شماره --- واقع در شهرک صنعتی شماره ---

۲-۵- ضوابط ساخت.

۲-۶- جواز تأسیس به شماره -----

### ماده ۳- مدت قرارداد و دوره ساخت :

بند----- صورتجلسه کمیسیون اموراتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ===== مورخ ---- و بند-- صورتجلسه هیئت مدیره محترم سازمان به شماره ----- مورخ ۲--- مدت قرارداد از تاریخ ابلاغ قرارداد به مدت ۵ سال شمسی و بصورت استیجاری می باشد. مستاجر موظف است بر طبق برنامه زمانبندی قرارداد، طبق ضوابط سازمان و واحد شهرسازی شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش و مفاد این قرارداد طرح را اجرا نموده و به مرحله بهره برداری برساند. بدیهی است که گواهی پایانکار اتمام عملیات ساختمانی ملاک اتخاذ تصمیم سازمان می باشد. لکن چنانچه در اتمام هر یک از بخشهای کار پیش بینی شده در برنامه زمان بندی به مدت بیش از نصف مدت مقرر برای آن کار تاخیر بوجود آید و یا تأخیری در شروع بهره برداری یا توقف در بهره برداری از طرح به مدت بیش از ۶ ماه از زمان تکمیل (گواهی پایانکار اتمام عملیات ساختمانی ملاک اتخاذ تصمیم سازمان می باشد) و اجرای طرح بوجود آید سازمان حق فسخ قرارداد را داراست.

این تاخیرات موجب افزایش زمان قرارداد نمی گردد و مستاجر ملزم به جبران تاخیرات صورت گرفته در هر یک از بخشهای آتی کار خود خواهد بود. بدیهی است گواهی پایانکار اتمام عملیات ساختمانی ملاک اتخاذ تصمیم سازمان می باشد.

جدول زمان بندی اجرای طرح (دوره ساخت ۱۲ ماهه) توسط طرف قرارداد به شرح ذیل تکمیل گردید:

ردیف	شرح	مدت زمان مورد نیاز برای هر مرحله	مدت زمان تجمعی از تاریخ ابلاغ قرارداد
۱	ارائه نقشه ها، تصویب و اخذ پروانه		
۲	پی کنی		
۳	اتمام فونداسیون		
۴	اتمام اسکلت		
۵	اتمام سقف		
۶	اتمام دیوارچینی و نصب چارچوب		
۷	اتمام تاسیسات		

مدت زمان تجمیعی از تاریخ ابلاغ قرارداد	مدت زمان مورد نیاز برای هر مرحله	شرح	ردیف
		اتمام نازک کاری	۸
		محوطه سازی و اخذ پایانکار	۹
		نصب ماشین آلات و تجهیزات (خرید، حمل، ترخیص، نصب)	۱۰
		تهیه مواد اولیه (خرید، حمل، ترخیص)	۱۱
		راه اندازی آزمایشی ، افتتاح و شروع بهره برداری	۱۲

#### ماده ۴ - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت :

به استناد بند ---- صورتجلسه کمیسیون اموراتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ---- مورخ ---- و بند ---- صورتجلسه هیئت مدیره محترم سازمان به شماره ---- مورخ ---- اجاره بهای زمین برای کل دوره ۵ سال به ازای هر مترمربع سالیانه ---- ریال (۵٪ نرخ روز زمین -- ریال ) و برای ۱۲۰ مترمربع با افزایش سالیانه ۱۲٪ جمعاً برابر با ---- ریال می باشد .

۴-۱- براساس بند ۱ دوازدهمین صورتجلسه کمیسیون اموراتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ۶۸/۸۴۹۲۴۰ مورخ ۹۳/۸/۲۲ ، دوره ساخت در قراردادهای استیجاری صنعتی ۵ ساله و کمتر به عنوان زمان تنفس در نظر گرفته شده و طی این مدت از طرف قرارداد اجاره اخذ نمی گردد و در ازای آن یک فقره چک به مبلغ اجاره بهای این دوره به سررسید پایان دوره ساخت اخذ می گردد تا در صورت عدم اتمام ظرف مهلت مقرر، چک مزبور وصول گردد و بر اساس بند ---- صورتجلسه کمیسیون اموراتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ---- مورخ ---- ، ۱۲ ماه دوره ساخت به عنوان زمان تنفس در نظر گرفته شده و اجاره ای اخذ نمی گردد . در نتیجه مبلغ ---- ریال بابت اجاره دوره تنفس ، طی یک فقره چک با سر رسید ---- به امور مالی سازمان تحویل میگردد تا در صورت اتمام عملیات ساخت و ساز در دوره ساخت مجاز به طرف قرارداد مسترد می گردد و در صورت عدم اتمام عملیات ساخت و ساز در دوره ساخت مجاز در سررسید مذکور وصول می گردد .

نحوه پرداخت اجاره بهای سال دوم تا پنجم به ترتیب ذیل صورت می گیرد :

- الف - اجاره بهاء سال دوم به مبلغ ---- ریال .
- ب - اجاره بهاء سال سوم به مبلغ ---- ریال .
- ج - اجاره بهاء سال چهارم به مبلغ ---- ریال .
- د - اجاره بهاء سال پنجم به مبلغ ---- ریال .

۲-۴- نحوه پرداخت اجاره بهای سال دوم تا سال پنجم به ازای هر سال ، یک فقره چک در وجه سازمان صادر و تحویل امور مالی می‌شود که سر رسید اولین چک در ابتدای سال دوم قرارداد بوده و جهت سالهای بعد در ابتدای هر سال می باشد .

**تبصره ۱ :** مستأجر مکلف است در صورت برگشت شدن هر یک از چکهای مذکور از سوی بانک محال علیه، تا زمان پرداخت نقدی مبلغ هریک از آنها، به ازاء هر روز تاخیر مبلغی را که میزان آن براساس رویه های جاری و مصوبات سازمان تعیین می گردد ، به عنوان وجه التزام تأخیر پرداخت نماید. در صورت برگشت شدن بیش از یک چک ، مبلغ وجه التزام تأخیر مذکور برای هر یک جداگانه محاسبه و مجموع آن علاوه بر وجه چک و خسارت تاخیر قانونی مقرر و سایر هزینه های صورت گرفته، از مستأجر اخذ می گردد.

**تبصره ۲ :** صدور چک در وجه سازمان به منزله تبدیل تعهد نیست بلکه تنها وسیله پرداخت می باشد و در صورت منجر شدن به عدم پرداخت؛ کلیه حقوق قراردادی سازمان نسبت به مستأجر از بابت تاخیر یا عدم پرداخت اجاره بها به قوت خود باقی است.

#### ماده ۵ - شرایط قرارداد:

۱- ۵- مستأجر مورد اجاره را رویت نموده و درباره وضعیت و موقعیت مستحدثات آن از جهات مختلف و مقررات مختلف حاکم بر آن و همچنین در خصوص امکان بهره برداری از مورد اجاره در کاربری و استفاده مورد نظر، تحقیق لازم بعمل آورده و در صورتی که به هر علتی از جمله به دلیل نظامات دولتی و مقررات عمومی و امور فوق الذکر نتواند از مورد اجاره استفاده مورد نظر را بنماید، حق فسخ و قطع رابطه استیجاری را ندارد و همچنین نمی تواند از تحویل گرفتن مورد اجاره به معاذیر فوق امتناع کند. مستأجر حق ابطال قرارداد را به استناد موارد فوق الذکر از خود سلب و ساقط نمود.

۲- ۵- سازمان جهت تحویل زمین کتبا " از مستأجر دعوت به عمل خواهد آورد. مستأجر مکلف است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ صدور پروانه ساخت ، جهت تحویل گرفتن مورد اجاره در محل سازمان حاضر شود . تحویل به موجب صورتجلسه ای است که به امضاء طرفین خواهد رسید. مستأجر به این امر واقف می باشد شان حاکمیتی سازمان و ارگان یا سازمانها و شرکتهای وابسته و تابعه آن و اقدامات آنها از این بابت جزء نظامات عمومی و قانونی (اعمال حاکمیتی و اداری) است و ارتباطی به حقوق و تکالیف سازمان ناشی از این قرارداد خصوصی ندارد، از اینرو اقدامات مذکور در این ماده اعم از لزوم ارائه طرح ها و نقشه ها و غیره اخذ پروانه ساختمانی یا اخذ سایر مجوزها و تاییدیه ها، گواهی پایان کار، پرداخت هزینه های مربوطه و انجام خدمات عمومی که فارغ از این قرارداد و به موجب نظامات عمومی و قانونی برای هرگونه عملیات ساختمانی، اقتصادی یا سایر فعالیتهای ذی ربط ضروری است و نحوه

عملکرد سازمان و ارکان یا سازمانها و شرکتهای وابسته و تابعه آن درباره این امور هیچ تاثیری به هیچ عنوان در این قرارداد و حقوق و تعهدات ناشی از آن ندارد و مستأجر حق ندارد در مراجع قضایی با استناد به آنها حق فسخ سازمان را منتفی تلقی یا به عناوین دیگر متعذر گردد.

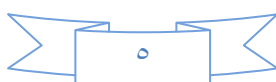
۳-۵- مستأجر متعهد است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قرارداد کتبا" از واحد شهرسازی شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش درخواست ضوابط نماید و بر اساس طرح اولیه، طرح تفصیلی شامل نقشه های فنی، معماری و محاسباتی را به واحد شهرسازی شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش ارائه نموده و پروانه ساختمانی دریافت و کلیه عملیات اجرایی را تحت واحد شهرسازی با رعایت ضوابط شهرسازی ظرف مدت ۱۲ ماه از تاریخ ابلاغ قرارداد انجام داده و با دریافت گواهی پایان کار به بهره برداری برساند.

**تبصره :** مستأجر باید کلیه طرحها و نقشه ها را به شرح همین قرارداد قبل از اجراء به تأیید کتبی واحد شهرسازی شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش برساند واحد شهرسازی شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش حداکثر ظرف ۳۰ روز از تاریخ وصول نقشه ها نظرات خود را به مستأجر اعلام خواهد نمود.

۴-۵- مستأجر متعهد به رعایت ضوابط سازمان منطقه آزاد کیش و سازمان در رابطه با صدور پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار ساختمانی و اخذ مجوز فعالیت اقتصادی و پرداخت هزینه های مربوطه می باشد و باید در اجرای عملیات احداث موضوع قرارداد، دستورات کتبی سازمان را از نظر فنی به اجرا درآورد. تعهدات مستأجر در این بند ارتباطی به رابطه استیجاری ندارد و به موجب نظامات دولتی است.

**تبصره :** مستأجر با اطلاع کامل از شرایط جغرافیایی، جوی، محیطی، اداری، قوانین و مقررات و سایر شرایط موثر در اجرای طرح، مدت مذکور را جهت اجرای طرح پذیرفته و بعداً در هیچ مرجعی نمی تواند به این معاذیر متوسل شود.

۵-۵- مستأجر متعهد است اعیانات و تاسیسات پیش بینی شده در طرح مصوب را کلاً به هزینه و مسئولیت خود احداث نماید و همچنین براساس بند ۱ دوازدهمین صورتجلسه کمیسیون اموراتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ۶۸/۸۴۹۲۴۰ مورخ ۹۳/۸/۲۲، مقرر گردید جهت قراردادهای استیجاری ۵ ساله و کمتر تا پایان مدت ۵ سال بنای احداث شده متعلق به طرف قرارداد بوده و در صورت اتمام عملیات ساخت و ساز و درخواست تبدیل به قطعی یا تمدید دوره قرارداد (جهت قراردادهای کمتر از ۵ سال که با تمدید انجام گرفته مجموع مدت قرارداد ۵ سال می گردد)، ارزش اعیانی از ایشان اخذ نگردد. ضمن اینکه در صورتی که طرف قرارداد در پایان مدت قرارداد، تقاضای تمدید نماید ارزش اعیانی مطابق نظر کارشناس رسمی تعیین و به ایشان پرداخت گردد و چنانچه دوره قرارداد تمدید گردد (سال پنجم به



بعد) اعیانی متعلق به سازمان بوده و در صورت ارائه درخواست تبدیل به قطعی یا تمدید های آتی ، ارزش اعیانی می بایست براساس ضوابط سازمان توسط طرف قرارداد پرداخت گردد . بدیهی است وکالتنامه هایی که حق انتقال در آنها درج گردیده بمنزله واگذاری تلقی می گردد.

مستأجر حق واگذاری موضوع قرارداد را کلاً یا جزئاً" ، تحت هیچ عنوان اعم از اجاره ، عقود تملیکی، مشارکت، وکالت ، صلح حقوق و غیره بدون اخذ مجوز از سازمان ندارد.

**تبصره:** ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی مربوط به احداث موضوع قرارداد و سایر اموال منقول (غیر از تاسیسات منصوبه در محل) تماماً" متعلق به مستأجر است.

۶- ۵- مستأجر موظف است از موضوع اجاره منحصرأً برای احداث و استفاده از طرح مصوب موضوع قرارداد و در حدود مقرر در آن استفاده نماید و حق تخطی از طرح مصوب و تبدیل یا تغییر ابنیه و تأسیسات و یا استفاده از آن برای منظور دیگر یا امور غیر مرتبط را ندارد و مستأجر حق واگذاری موضوع قرارداد یا سهام خود را کلاً یا جزئاً، تحت هیچ عنوان اعم از اجاره، عقد تملیکی، مشارکت، وکالت، صلح حقوق و غیره بدون اخذ مجوز از سازمان ندارد در غیر اینصورت حق فسخ قرارداد حاضر و خلع ید مستأجر و متصرفین را دارد. سازمان می تواند طبق ضوابط خود با دریافت مبلغی جریمه از اعمال حق فسخ سازمان از این بابت صرف نظر نماید. بدیهی است وکالتنامه هایی که حق انتقال در آنها درج گردیده به منزله واگذاری تلقی می گردد.

۷- ۵- سازمان حق بازدید و یا بازرسی به طرقی که سازمان تشخیص دهد از واحدهای احداثی را همواره در تمام مدت ساخت و بهره برداری دارا بوده و مستأجر همکاری لازم را در این مورد معمول خواهد داشت.

۸- ۵- مستأجر مکلف است پس از اتمام عملیات ساختمانی و تأسیساتی و نصب سایر امکانات لازم برای بهره برداری کامل، کتباً" از واحد شهرسازی درخواست گواهی پایان کار نماید. بدیهی است هرگونه بهره برداری از واحدهای احداثی منوط به اخذ گواهی پایان کار کل مجموعه و دریافت مجوز بهره برداری می باشد، مگر آنکه حسب مورد در قرارداد ترتیب دیگری توافق گردد .

۹- ۵- با عنایت به ضرورت توسعه فضای سبز و نیاز به خاکهای شیرین سطح جزیره کیش، طرف قرارداد مالکیت خاکهای شیرین کل پروژه را به موجب این قرارداد به واحد شهرسازی شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش واگذار نمود و حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص در حال و آینده از خود سلب و ساقط می نماید و به هیچ عنوان حق واگذاری آن را به اشخاص ثالث نخواهد داشت. در این خصوص طرف قرارداد می بایست ظرف مدت یک هفته از شروع عملیات اجرایی نسبت به جمع آوری خاکهای شیرین اقدام و مراتب را به واحد

شهرداری شرکت عمران ، آب و خدمات شهری کیش اعلام نماید هزینه نقل و انتقال مواد مربوطه بر عهده شرکت می باشد.

۱۰-۵- تامین شبکه های تاسیسات زیربنایی (آب، برق و فاضلاب) مطابق با ضوابط و مقررات و آیین نامه های تکمیلی وزارت نیرو و با توجه به تبصره های زیر صورت می گیرد.

**تبصره ۱-** طرف قرارداد موظف است پس از دریافت زمین ، به سازمانهای تامین کننده تاسیسات زیربنایی مراجعه و مطابق با ضوابط و مقررات نسبت به خرید انشعاب اقدام نماید.

**تبصره ۲-** شرکت آب و برق کیش متعهد می باشد در صورت درخواست طرف قرارداد نسبت به واگذاری انشعاب آب و برق موقت با دریافت هزینه های مربوطه طبق ضوابط وزارت نیرو اقدام نماید.

**تبصره ۳-** کابل کشی و لوله کشی آب و فاضلاب از تابلوهای محوطه یا از خطوط اصلی شبکه تا قبل از کنتور بر عهده طرف قرارداد می باشد.

**تبصره ۴-** در صورتی که دیماندا یا انشعاب مورد نیاز و تقاضای طرف قرارداد بیشتر یا مساوی ۲۵۰ کیلو وات در برق و همچنین بیشتر یا مساوی ۲ اینچ در آب و فاضلاب باشد کلیه هزینه های احداث پست و تامین زمین آن بر عهده طرف قرارداد می باشد.

**تبصره ۵-** واگذاری انشعاب آب و برق دائم منوط به ارائه پایان کار می باشد و شرکت آب و برق کیش موظف است پس از ارائه پایان کار نسبت به واگذاری انشعابات دائمی آب و برق مطابق با ضوابط وزارت نیرو با دریافت هزینه ها از طرف قرارداد اقدام نماید.

۱۱-۵- مستأجر مکلف است از مورد اجاره (زمین و اعیانی و تاسیسات) به نحو متعارف استفاده نموده و در وضعیتی به سازمان تحویل نماید که صحیح و سالم و در شرایط مطلوب و مناسب و قابل استفاده باشد .

۱۲-۵- مستأجر تعهد کرد طرح مورد نظر به گونه ای طراحی و اجرا و مورد بهره برداری قرار گیرد که تمام شئون اسلامی و مقررات فنی و اجرایی در آن رعایت گردد و مسئولیت پاسخگویی جزایی و حقوقی، مالی و غیر مالی رعایت نشدن مراتب فوق به سازمان و سایر اشخاص ثالث را پذیرفته و از این رو در هیچ یک از مراحل نمی تواند به مشکلات ناشی از این امر متعذرگردد. ضمناً هیچگونه رابطه استخدامی بین پرسنل مستأجر و سازمان ایجاد نمی گردد.

**تبصره :** بدیهی است مسئولیت کلیه حوادث و خسارات احتمالی وارده و همچنین بیمه اشخاص در این خصوص به عهده و هزینه مستأجر می باشد .

۱۳-۵- مستأجر مکلف است نسبت به جمع آوری نخاله های ساختمانی و حمل آنها به نقاط مشخصی که برای این منظور در جزیره تعیین گردیده اقدام نماید. در غیر این صورت سازمان

رأسا" اقدام نموده و هزینه های مربوطه بعلاوه ۵۰٪ ( پنجاه درصد ) اضافی طبق تشخیص سازمان بعهدہ مستأجر است.

۱۴- ۵- مستأجر اقرار می نماید هیچ گونه وجهی بابت حق کسب و پیشه و سرقتی و غیره به سازمان پرداخت نکرده و متعهد است پس از انقضای مدت یا لدی الفسخ یا ابطال قرارداد، بلافاصله و بدون قید و شرط نسبت به تخلیه و استرداد موضوع قرارداد به سازمان اقدام و حق مطالبه وجهی از این بابت ندارد و حق چنین ادعایی را از خود ساقط نمود.

**تبصره:** در صورت تأخیر در تخلیه، مستأجر مکلف است علاوه بر اجرت المثل، به ازاء هر روز تأخیر مبلغ ۱۵۰ درصد از مبلغ روزانه اجاره بها سال آخر محاسبه و به عنوان وجه التزام پرداخت نماید. اجرت المثل تعیین شده از سوی کارشناس منتخب سازمان برای مستأجر لازم الاتباع می باشد.

۱۵- ۵- مستأجر حق برداشت از معادن جزیره و یا حق نصب و استفاده از تجهیزات سنگ شکن و سایر تجهیزاتی که موجب آلودگی و صدمه به محیط زیست می شود را ندارد. در غیر اینصورت سازمان با ابلاغ اخطاریه فسخ و مهلت اعطایی ۲۰ روزه نسبت به توقف طرح؛ اقدام به فسخ آن خواهد نمود.

۱۶- ۵- مستأجر مکلف است در زمان انقضای مدت قرارداد اجاره و یا در زمان فسخ یا ابطال آن، تمام نقشه ها، طراحی ها و دستورات عملی های مربوطه به بهره برداری و راه اندازی تأسیسات را مجاناً در اختیار سازمان قرار دهد.

۱۷- ۵- در صورت فسخ یا انقضای مدت قرارداد و قطع رابطه استیجاری، مستأجر مکلف است کلیه ماشین آلات و اموال منقول خود را طبق همین قرارداد از محل موضوع قرارداد خارج نماید، در غیر اینصورت سازمان مخیر است که هر طور که مصلحت بداند در مورد آنها اقدام و هزینه های متعلقه را به حساب مستأجر منظور و وصول نماید و در صورت ورود خسارت به این اموال سازمان هیچ گونه تعهد و مسئولیتی ندارد.

۱۸- ۵- مستأجر موظف است در پایان مدت قرارداد یا در صورت فسخ آن و قطع رابطه استیجاری، مفاصا حساب مربوط به مصرف آب و برق و غیره را به سازمان ارائه نماید.

۱۹- ۵- مستأجر موظف است نماینده ای تام الاختیار و مقیم در جزیره به عنوان مدیر مسئول در رابطه با موضوع قرارداد به سازمان معرفی نماید و چنانچه به هر دلیلی محل موضوع قرارداد فاقد فعالیت باشد و یا فعالیت مربوطه قطع گردد، سازمان مجاز است قرارداد را پس از اخطار کتبی جهت انجام مفاد و تعهدات قراردادی ظرف مدت ۲۰ روز بطور یکطرفه فسخ و مستأجر حق هیچگونه اعتراضی را نخواهد داشت.

۲۰- ۵- در صورت قرار گرفتن زمین مورد اجاره در طرحهای شهرسازی و یا تصویب قوانین و مقررات جدید که سازمان را ملزم به انجام آن نموده و عرصه لزوماً می بایست از ید مستأجر



خارج شود ، سازمان حق فسخ یکطرفه قرارداد را داشته و مراتب را کتبا" به مستأجر اعلام می نماید و مستأجر متعهد و مکلف است بدون هیچگونه اعتراضی حداکثر تا ۱۵ روز از تاریخ فسخ، نسبت به تخلیه مورد اجاره و تسویه حساب با سازمان اقدام کند. هزینه های انجام شده جهت احداث مستحقات جدید که صرفاً" مطابق طرح مصوب و ضوابط شهرسازی و موافقت سازمان و پروانه مأخوذه صورت گرفته باشد برابر نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب سازمان پرداخت می گردد .

**تبصره ۵:** در صورت عدم تخلیه در زمان مقرر توسط مستأجر، سازمان می تواند نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام و هزینه های انجام شده توسط مستأجر بر اساس ملاک همین بند ظرف مدت ۲ سال از تاریخ تصرف سازمان در مورد اجاره به مستأجر پرداخت می گردد.

۲۱-۵- مستأجر متعهد است طبق برنامه زمان بندی طرح، شروع به اجرای طرح کرده و از طریق ارایه گزارش مکتوب اتمام هر یک از بخشهای کار پیش بینی شده در برنامه زمان بندی، سازمان را در جریان پیشرفت طرح قرار دهد. این گزارش باید به تأیید مهندس ناظری که دارای مجوز شهرسازی است ، رسیده باشد.

۲۲-۵- اگر در شروع یا ضمن اجرای طرح مانع موقت یا دایم وجود داشته باشد ، از قبیل مزاحم که مستأجر آنرا منتسب یا قابل انتساب به سازمان بداند، باید ظرف مدت سی روز از تاریخ اطلاع، کتبا و بطور صریح موارد را به اطلاع سازمان رسانده و تقاضای رفع مانع نماید. در اینصورت اگر از دیدگاه سازمان، ظرف مدت دو ماه مانع مزبور قابل برطرف کردن نباشد، سازمان می تواند به قرارداد حاضر خاتمه داده و قرارداد را فسخ نماید یا مدت اجرا را با ارسال نامه ای تمديد نماید. در صورت فسخ، اگر موانع مزبور منتسب به سازمان باشد مبالغ پرداختی بدون کسر مسترد می گردد والا طبق ماده ۶ عمل می شود.

**تبصره ۱:** در صورتی که مستأجر به ترتیب فوق عمل ننماید بعدا به هیچ عنوان نمی تواند در مراجع اداری یا قضایی به معاذیر فوق الذکر متوسل گردد.

**تبصره ۲:** در صورتی که طبق نظر سازمان ، مانعی وجود نداشته باشد و یا ماهیت مانع به گونه ای باشد که با توجه به برنامه زمانی طرح در آن مقطع زمانی در اجرای طرح موثر و یا مرتبط نباشد، مستأجر باید طرح را طبق برنامه زمانبندی شروع و اجرا نماید و الا عذر غیر موجه تلقی و سازمان حق دارد طبق ماده ۶ عمل نماید.

۲۳-۵- در صورت عدم استفاده از حق فسخ توسط سازمان ، جریمه تاخیر در ساخت قراردادهای استیجاری بر اساس ۱٪ اجاره سالیانه زمین به ازای هرماه تاخیر در هنگام اتمام عملیات ساخت محاسبه می گردد .

۲۴-۵- چنانچه مستاجر تقاضای اقاله قرارداد را نماید، سازمان اختیار دارد با کسر ۱۰٪ از مبلغ کل اجاره بها، با اقاله موافقت نماید.

۲۵-۵- با توجه به قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۱۲ مجلس شورای اسلامی و آئین نامه و دستورالعمل های اجرایی آن ، طرف قرارداد متعهد و ملتزم به رعایت مفاد قانون مزبور بوده و از هرگونه اقدامی که منجر به پولشویی گردد خودداری نماید .

### ماده ۶ - فسخ قرارداد :

در هر یک از موارد ذیل، سازمان حق فسخ قرارداد را دارد :

۱- ۶- مستأجر مکلف به رعایت هریک از مفاد و شروط قرارداد بوده و در غیر این صورت سازمان با اخطار کتبی ۲۰ روزه، اختیار فسخ قرارداد را دارد.

۲- ۶- در مواردی که سازمان نسبت به فسخ قرارداد اقدام می کند بعد از اعلام فسخ ، به شرح ذیل عمل می نماید:

الف- چنانچه قبل از اعلام مراتب فسخ قرارداد، عملیات اجرائی آغاز نشده باشد و هیچ دخل و تصرف و تغییر شکلی در اراضی صورت نگرفته باشد، ۱۰٪ (ده درصد ) کل مبلغ اجاره بها برای کل دوره قرارداد (مطابق ماده سه این قرارداد)، به عنوان خسارت از مستأجر دریافت می شود.

ب- چنانچه عملیات اجرائی قبل از اعلام مراتب فسخ قرارداد، آغاز شده ولی هنوز از مرحله فونداسیون خارج نشده باشد، ۱۰٪ (ده درصد ) کل مبلغ اجاره بها برای کل دوره قرارداد (مطابق ماده سه این قرارداد)، به عنوان خسارت از مستأجر اخذ می شود و به ازای روزهایی که زمین در اختیار مستاجر بوده، مشمول اجرت المثل (به عنوان وجه التزام)، به تشخیص کارشناس سازمان می باشد.

ج- چنانچه از مرحله فونداسیون گذشته باشد ولی سفت کاری خاتمه نیافته باشد، علاوه بر دریافت ۲۰٪ (بیست درصد ) کل مبلغ اجاره بها برای کل دوره قرارداد) به عنوان خسارت اخذ می گردد ، اجرت المثل در اختیار داشتن زمین نیز بر اساس بند ب محاسبه و از مستاجر اخذ می شود.

د- چنانچه فسخ قرارداد در طول مدت کمتر از یک پنجم از کل مدت قرارداد (که در ماده دو این قرارداد تعیین شده است)، صورت گیرد و حسب نظر کارشناس رسمی دادگستری

منتخب سازمان، ۴۰٪ (چهل درصد) کل پروژه تکمیل شده باشد، خسارت و اجرت المثل از مستأجر اخذ میشود لیکن سازمان، هفتاد درصد قیمت تاسیسات و ابنیه موجود که توسط کارشناس رسمی دادگستری منتخب سازمان تقویم خواهد شد، را پس از گذشت ۳ ( سه ) ماه از تاریخ فروش یا واگذاری مستحدثات مذکور، در ۲۴ قسط مساوی ماهانه به مستأجر

پرداخت خواهد نمود. چنانچه فسخ قرارداد در طول مدت کمتر از یک چهارم از کل مدت قرارداد صورت گیرد، خسارت و اجرت المثل از مستأجر اخذ می شود مع هذا، پنجاه درصد قیمت تاسیسات و ابنیه موجود به نحو مذکور در فوق به مستأجر پرداخت خواهد شد. بدیهی است چنانچه فسخ در طول مدت بیش از یک چهارم از کل مدت قرارداد (که در ماده دو این قرارداد تعیین شده است) صورت گیرد، هیچ گونه وجهی بابت تاسیسات و ابنیه موجود در محل مورد اجاره به مستأجر تعلق نمی گیرد.

۵- در مواردی که سازمان حق فسخ دارد می تواند با ارسال اخطاریه اداری در قالب نامه سفارشی یا اظهارنامه رسمی، به مستأجر ۲۰ روز مهلت دهد تا نسبت به رفع موجب فسخ اقدام نماید. در این صورت اگر مستأجر ظرف مهلت موصوف نسبت به رفع موجب فسخ اقدام مقتضی بعمل نیاورد، سازمان قرارداد را فسخ خواهد کرد. سازمان می تواند بدون نیاز به ارسال اخطاریه فوق الذکر ابتدائاً به اعلام فسخ اقدام نماید.

۶- در مواردی که قرارداد فسخ می شود، سازمان حق هر گونه واگذاری مورد اجاره را به همراه طرح و نقشه های مربوطه به شخص ثالث با هر شرایطی را دارد.

۷- چنانچه ماشین آلات و اموال منقول متعلق به طرف قرارداد در محل موضوع قرارداد باشد، طرف قرارداد متعهد است حد اکثر ظرف مدت یکماه نسبت به انتقال اموال مذکور و تخلیه و تحویل ملک اقدام نماید. در غیر این صورت سازمان نسبت به انتقال این اموال به محلی که خود تعیین نموده اقدام و هزینه های متعلقه را به حساب طرف قرارداد منظور و وصول می نماید. بدیهی است در صورت بروز هر گونه خسارت در انتقال و نگهداری سازمان مسئولیت نخواهد داشت.

### ۳-۶- شیوه اعمال حق فسخ:

۱- ۳-۶- در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد، سازمان با ارسال اخطار کتبی حق خود را اعمال می نماید و فسخ قرارداد به محض ابلاغ از ناحیه سازمان، معتبر و مورد پذیرش و تایید مستأجر می باشد به نحوی که نیاز به تایید مجدد مراجع محترم قضائی نخواهد داشت. بدیهی است متعاقب فسخ قرارداد، مستأجر مکلف است نسبت به تخلیه موضوع قرارداد و تحویل آن به سازمان اقدام و سازمان از مستأجر خلع ید نموده و از ورود وی یا عوامل و افراد منتسب به محل اجرای طرح، جلوگیری می کند و ضمن تصرف در آن، نسبت به هر نوع اقدام مالکانه در مورد اجاره اعم از زمین و مستحقات و تاسیسات منصوبه در آن، شامل واگذاری به صورت بیع، صلح، اجاره، وکالت یا رهن آن و غیره و یا واگذاری طرح به غیر و یا واگذاری اجرای طرح به هر صورت به هر شخص حقیقی یا حقوقی مبادرت می نماید؛ ضمن آنکه سازمان اختیار دریافت خسارات و جرائم مربوطه را بعد از فسخ از محل هریک از مطالبات یا اموال مستأجر نزد خود و یا هر طریق مقتضی دیگر را دارا می باشد و مستأجر در خصوص انجام اقدامات موضوع این بند به سازمان وکالت بلاعزل با حق

توکیل به غیر ولو به نحو کرار اعطاء نمود و حق هرگونه ادعا و اعتراض تحت هر عنوان را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

**تبصره ۱:** از آنجائیکه جهت تامین اهداف و برنامه‌های عمرانی، اجرای طرح مورد نظر مطابق با برنامه زمانی اجرای آن و انجام تعهدات قراردادی، برای سازمان وحدت مطلوب دارد، از اینرو حق فسخ قرارداد به استناد عدم پرداخت مبلغ اجاره بها یا عدم انجام یا پیشرفت کار طبق برنامه زمان بندی طرح و انجام تعهدات قراردادی، راساً و مستقیماً از طریق سازمان قابل اعمال است، بدون اینکه نیاز به اجبار قبلی به اجرای طرح موضوع قرارداد و انجام تعهدات قراردادی از طریق دادگاه باشد.

**تبصره ۲:** سازمان حق دارد با دریافت مبلغی که بموجب ضوابط سازمان تعیین می گردد استمهال مستأجر را پذیرفته و اعمال حق فسخ ناشی از این ماده را به تعویق اندازد. در این حالت حق فسخ سازمان از بین نرفته و در صورت قصور در پرداخت اقساط اجاره بهای معوقه یا آتی و یا جرایم مربوطه، سازمان می تواند با اخطار کتبی، اقدام به اعمال حق فسخ نموده و وجه التزام خسارت فسخ را از مستأجر دریافت نماید.

**تبصره ۳:** اعمال حق فسخ فوریت ندارد و زمان اعمال حق فسخ در اختیار سازمان است و در کلیه موارد مذکور در این قرارداد، اعمال حق فسخ یا اسقاط آن صرفاً با اعلام اراده صریح در قالب نامه سفارشی به آدرس مذکور در قرارداد انجام می گیرد و اعمال یا اسقاط ضمنی حق فسخ، بخصوص به جهت هر گونه اقدامی که در مورد چک مستأجر و وصول مطالبات از مستأجر انجام می گیرد، به هیچ عنوان پذیرفته نیست و فاقد هر گونه بار و اثر حقوقی و قضایی است. اداره امور مالی سازمان صرفاً متولی امور مالی سازمان است و درباره اعمال حق فسخ یا اسقاط آن یا سایر آثار حقوقی اختیاری ندارند و لذا صرف واریز وجه به حساب سازمان حتی با توافق امور مالی سازمان فاقد هر گونه اثر حقوقی است.

**تبصره ۴:** انصراف سازمان از اعمال حق فسخ خود از یک جهت مسقط حق فسخ سازمان به جهات دیگر، در صورت تحقق، نیست.

۲- ۳- ۶- ضمانت اجراهای مقرر در این ماده مانع الجمع نیستند و حقوق پیش بینی شده در این قرارداد برای سازمان با حقوقی که در مقررات قانونی مختلف پیش بینی شده منافات ندارد و همزمان قابل اعمال هستند.

#### ماده ۷- تضمین حسن انجام تعهدات:

مستأجر یک فقره چک به مبلغ ---- ریال معادل دو برابر کل اجاره بهاء به شماره ---- (به استناد بند ۳ کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ۱۹/۷۹۰۸۷۳ مورخ ۹۱/۴/۱۰) بابت تضمین حسن انجام تعهدات مذکور در این قرارداد و جبران خسارات احتمالی

و تضمین تخلیه کامل مورد اجاره در موعد مقرر و طبق شرایط مذکور در این قرارداد و الحاقیه های آن در اختیار سازمان قرار داد که بعد از تسویه حساب کامل و انجام تعهدات قراردادی به مستأجر مسترد خواهد شد. سازمان برای جبران خسارات ناشی از نقص تعهدات قراردادی و عدم تخلیه مورد اجاره در مواعد مذکور در این قرارداد از تضمین فوق استفاده می نماید و مستأجر حق هیچ گونه اعتراض و ادعایی را نخواهد داشت.

#### ماده ۸ - فورس ماژور :

چنانچه در اثر حوادث طبیعی و غیرطبیعی عملیات آماده سازی طرح با وقفه مواجه گردد، مستأجر موظف است حداکثر ظرف یک ماه مراتب را با ذکر مورد کتبا" اعلام نماید تا مورد رسیدگی قرار گیرد.

تبصره ۱: حادثه فورس ماژور در صورتی قابل استناد است که عامل غیرقابل پیش بینی و غیرقابل اجتناب و رفع بوده و در تاخیر موثر و مرتبط بوده و مورد تأیید مقامات محلی قرار گیرد.

تبصره ۲: نوسانات بازار از جمله موارد مشمول فورس ماژور نیست.

#### ماده ۹ - حل اختلاف :

موارد اختلاف و دعاوی ناشی از این قرارداد از طریق مراجعه به مرجع قضایی کیش حل و فصل خواهد شد .

#### ماده ۱۰ - اقامتگاه قانونی طرفین :

اقامتگاه قانونی طرفین از لحاظ اجرای این قرارداد همان است که در صفحه اول قرارداد آمده و طرفین متعهدند در صورت هرگونه تغییر در نشانی فوق مراتب را با ذکر نشانی جدید کتبا" ظرف یک هفته به طرف مقابل اعلام نمایند در غیر این صورت ارسال کلیه مکاتبات و اخطارها به نشانی فوق از طریق پست سفارشی به منزله ابلاغ رسمی خواهد بود حتی اگر به هر علتی به دست ارسال شونده نرسد .

#### ماده ۱۱ - قانون حاکم بر قرارداد:

این قرارداد مشمول مقررات قانون مدنی در باب اجاره و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ می باشد.

قرارداد حاضر در ۱۱ ماده و ضمائم پیوست در ۴ نسخه متساوی الاعتبار تنظیم و امضاء گردید که پس از ابلاغ قرارداد دارای اعتبار خواهد بود.

سازمان منطقه آزاد کیش

سیروس عیدی پور

عضو هیات مدیره و سرپرست سازمان عضو هیات مدیره

مستأجر

-----

شاهد دوم:

شاهد اول:

کارشناس تنظیم قراردادهای	مدیر صنایع	سرپرست امور حقوقی، قراردادهای و املاک	مدیر امور مالی	معاون اقتصادی و سرمایه گذاری	معاون عمرانی و زیربنایی	سرپرست معاونت توسعه مدیریت
شیده امیرزاده	سید رضا صمدی	سید سعید موسوی سوها	ضرغام ترابی	علی جبرفتی	رامین افشاری	ضرغام ترابی