

تاریخ: ۱۴۰۳/۶/۲۵  
شماره: ۶۰۳۷۱  
پیوست:

بسمه تعالیٰ  
وزارت راه و ترابری  
سازمان بنادر و کشتیرانی



مدیر کل محترم بنادر و کشتیرانی استان هرمزگان - مدیر کل محترم بنادر و کشتیرانی استان خوزستان - مدیر کل محترم بنادر و کشتیرانی استان بوشهر - مدیر کل محترم بنادر و کشتیرانی استان سیستان و بلوچستان - مدیر کل محترم بنادر و کشتیرانی استان گیلان - مدیر کل محترم بنادر و کشتیرانی استان های مازندران و گلستان - مدیر کل محترم بنادر و کشتیرانی خوشهر - مدیریت محترم منطقه ویژه بندر امیرآباد

موضوع: ابلاغ مصوبه اجلاس شماره ۱۴۶۲ مورخ ۸۵/۶/۱۳

سلام علیکم

احتراماً بدینویسیله تصویر ابلاغیه شماره ۱۴۶۲/۱۳۸/۱۲۸۱۸۲ مورخ ۸۵/۶/۲۰ درخصوص تصویب قرارداد "اجاره اراضی جهت سرمایه گذاری به منظور احداث سیلوی غلات" در اجلاس شماره ۱۴۶۲ مورخ ۸۵/۶/۱۳ و همچنین یک نسخه قرارداد ممهور فوق الذکر به پیوست جهت هر گونه اقدام لازم ارسال می گردد.

و رمضان علیکم موده

مدیر کل مناطق ویژه اقتصادی

رونوشت:

معاونت محترم امور بندری و مناطق ویژه جهت استحصال  
سرپرست محترم دفتر حقوقی جهت آگاهی  
اداره بورسیهای اقتصادی جهت اطلاع.

Sa-Nameh- A-85.1.1

آدرس: میدان ونک - بزرگراه شهید حقانی - بعد از چهارراه جوان کرد - انتها خیابان بیدار جنوبی  
کد پستی: ۱۵۱۸۶ - تلفن: ۰۲۱-۸۶۵۱۱۹۱ - PSO@IR-PSO.COM  
کد پستی: ۱۵۸۷۵۲۵۷۲ - صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۲۷۵۴ - پست الکترونیکی: ۰۲۱-۷۴۱۱۱۷۷۷

شماره: ۱۴۶۲/۱۲۸۲/۵۵

بیوست:

وزارت راه و ترابری  
سازمان بنادر و کشتیرانی



معاونت مختار امور بندری و مناطق ویژه

موضوع: ابلاغ مصوبه اجلاس شماره ۱۴۶۲ مورخ ۱۳۸۵/۰۶/۱۳ هیات عامل

با سلام،

نامه شماره ۱۴۶۸/پ ۲۱ مورخ ۱۳۸۵/۵/۲۵ آن معاونت، منضم به یک فقره قرارداد الگوی اجاره اراضی جهت سرمایه گذاری به منظور احداث سیلوی غلات، که از سوی آحاد ذیریط سازمانی مورد تأیید قرار گرفته است، در اجلاس ۱۴۶۲ هیات عامل مطرح گردید.

به استاد ماده ۲۹ آیین نامه معاملات سازمان، مفاد قرارداد فوق (نسخه مهر شده بیوست)، با لحاظ نمودن قوانین و مقررات لازم الرعایه مورد تصویب قرار گرفت. /م

علی ظاهري

مدیر عمل

## قرارداد

### اجاره اراضی جهت سرمایه‌گذاری بمنظور احداث سیلوی غلات

قرارداد زیر بر اساس مصوبه اجلام شماره .....مورخ .....هیات عامل سازمان بنادر و کشتیرانی بین اداره کل بنادر و کشتیرانی استان .....به نمایندگی آقای .....که منبعد مجر نامیده می‌شود از یکطرف و شرکت .....ثبت شده بشماره .....در اداره ثبت شرکتی .....به مدیریت آقای .....مدیر عامل شرکت که منبعد مستاجر نامیده می‌شود از طرف دیگر، تحت شرایط و تعهدات زیر منعقد می‌گردد و طرفین ملزم به رعایت مفاد آن می‌باشند. تصویر اساسنامه شرکت بیوست شماره ۱ قرارداد است.

#### ماده ۱: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از اجاره قطعه زمینی به مساحت ..... مترمربع متعلق به مجر واقع در ..... مشخص شده در گروگی بیوست شماره ۲ و صورتجلسه مربوطه با ابعاد و مشخصات تعیین شده در آن و با توجه به امکانات، تسهیلات، تأسیسات و مسیرهای دسترسی و موارد مندرج در صورتجلسه به مستاجر بمنظور ساخت و احداث سیلوی غلات به ظرفیت ..... تن جهت خنکاری و نگهداری غلات، مطابق مشخصات فنی ارائه شده (بیوست شماره ۳).

بیصره: حداقل مبلغ سرمایه گذاری مستاجر جهت انجام تعهدات ..... ریال مطابق طرح بیوست شماره ۴ می‌باشد.

#### ماده ۲: مدت قرارداد

مدت قرارداد از تاریخ تنظیم سورتجلسه تحويل موضوع قرارداد از طرف مجر به مستاجرکه به، امسای طرفین خواهد رسید (بیوست شماره ۵) بمدت ..... سال شمسی تعیین می‌گردد که از این مدت:

۱ ..... سال مدت زمان ساخت و ساز (ارائه طرح و نقشه، اخذ تائیدیه طرح و ساخت و ساز از طرف مستاجر)

۲ ..... سال مدت زمان بهره‌برداری

می‌باشد.



تبصره یک: در صورتیکه موضوع قرارداد به صورت کامل مطابق طرح پیوست شماره ۴ اجرا نگردد، مدت زمان بهره برداری متناسب با بخش اجرا شده براساس نظر کارشناس رسمی تعديل می یابد.

تبصره دو: در صورتی که به هر دلیل حداکثر تا سه ماه پس از امضاء قرارداد، زمین تحويل نگردیده باشد مستاجر می تواند نسبت به تقاضای ختم قرارداد اقدام نماید و موجر متعهدمنی گردد نسبت به برداخت هزینه های انجام شده (مطالعاتی و مشاوره ای) توسط مستاجر حسب استناد مثبته و نظر کارشناس رسمی دادگستری و آزادسازی کلیه ضمانت نامه های مستاجر حداکثر ظرف مدت ..... روز مبادرت نماید.

تبصره سه: در صورتیکه حداکثر تا یکماه پس از انعقاد قرارداد مستاجر نسبت به تحويل گرفتن زمین مبادرت نماید، موجر می تواند نسبت به فسخ قرارداد و خبیط ضمانت نامه های مربوطه بدون رعایت تشریفات خاص اقدام نماید.

### ماده ۳: مبلغ قرارداد

#### (۱) اهاره قرارداد پس از مبالغه و پرداخت خواهد شد:

۱- مستاجر موظف است از تاریخ شروع بهره برداری بابت اجاره بهاء زمین و ائذاری، سالیانه مبلغ ..... ریال (متربعی ..... ریال ماهیانه) پرداخت نماید.

تبصره یک: برای زمان های ساخت و ساز (دوره مندرج در بند ۱ ماده ۲)، میزان اجاره بها، معادل ۵٪ اجاره بهای ماهیانه فوق می باشد. بدیهی است زمان های ساخت و ساز مندرج در بند ۱ ماده ۲ این قرارداد به هیچ وجه قابل تغییر نمی باشد (مگر اینکه تاخیر در ساخت و ساز به واسطه عمل موجر و یا خارج از اراده مستاجر با تایید نهایی موجر باشد). بدیهی است به تأخیرات دوره ساخت و ساز ناشی از عمل موجر اجاره بهای فوق الذکر تعلق نخواهد گرفت.

تبصره دو: در صورتیکه مستاجر در موعد مقرر نسبت به اتمام عملیات ساخت و ساز مبادرت نماید اجاره بهای اراضی از تاریخ انقضای موعد مقرر (زمان ساخت و ساز و تأخیرات منطقی پیش بینی شده در بند ۳ ماده ۴) بصورت کامل و مطابق دوره بهره برداری اخذ می گردد.



۲- مستاجر موظف است برای هر سال قراردادی، ۱۲ فقره چک معادل با مبالغ مساوی و به تاریخ ابتدای هر ماه بابت اجاره بهاء تحويل موجر نماید. موجر هر ماه، نسبت به وصول یک فقره از چکهای فوق از طریق سیستم بانکی اقدام می‌نماید.

تبصره: در صورت تأخیر در وصول اجاره بهای ثابت، وجه التزام از مستاجر براساس جدول پیوست ۶ دریافت خواهد شد.

۳- مستاجر موظف است در پایان هر سال قراردادی، نسبت به تجدید و صدور ۱۲ فقره چک بابت اجاره بهای با لحاظ بند ۴ مبادرت نماید.

۴- در پایان هر سال قواردادی مبلغ مندرج در فوق، پنج درصد نسبت به سال قبل افزایش می‌یابد، اولین افزایش از پایان سال اول بهره برداری، خواهد بود.

#### (۲) حقوق، عوارض و هزینه‌های بلدری

۱- علاوه بر اجاره بهای ثابت (بابت اجاره بهای متغیر)، ..... درصد از درآمد انبارداری غلات مطابق تعریفهای مصوب جاری و آنی توسط موجر اخذ می‌شود.

تبصره: هزینه انبارداری فوق بازی هر پروانه محاسبه و از صاحبان غلات اخذ می‌گردد.

۲- در صورت تخلیه و بارگیری غلات از کشتی و بالعکس توسط تاسیسات و تجهیزات مستاجر، ..... درصد از درآمد عملیات خنکاری و ..... درصد از درآمد باربری براساس تعرفه های مصوب جاری و آنی به موجر و مابقی به مستاجر تعلق می‌گیرد.

تبصره یک: هزینه های بندری فوق براساس پروانه صادره از صاحبان کالا اخذ و بنابر نسبتهای یادشده به موجر و مستاجر تعلق خواهد گرفت.

تبصره دو: سایر عوارض و هزینه های بندری متعلق بر کشتی و کالا، توسط صاحبان کالا به موجر برداخت خواهد گردید.

#### (۳) سایر

۱- پرداخت کلیه مالیاتها و کسورات قانونی مربوط به بهره برداری و درآمد مستاجر از موضوع قرارداد، به عهده مستاجر می‌باشد و وی ملزم به ارائه تسویه حسابهای مربوطه است.



۲- مستاجر موظف است سخت افزار و نرم افزارهای مورد نیاز مربوط به اجرای این ماده را با هزینه خود تهیه نماید.

#### ماده ۳؛ تعهدات طرفین قرارداد

۱- مستاجر زمین مورد اجاره را صرفاً مطابق آنچه که در ماده ۱ آمده استفاده می‌نماید و حق واگذاری کلی یا قسمتی از موضوع قرارداد را بدون موافقت کتبی موجز بغير ندارد.

۲- حداکثر .... ماه پس از تحويل زمین مستاجر نسبت به تهیه نقشه‌های تأسیسات و مستحداثات لازم توسط مهندسین مشاور دارای صلاحیت از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور اقدام و جهت تصویب نهایی در اختیار موجز قرار می‌دهد و موجز موظف است حداکثر ظرف مدت .... ماه هرگونه تغییرات مورد نیاز را کتابه مستاجر اعلام و در غیر اینصورت نقشه‌ها مصوب تلقی خواهد گردید. مستاجر موظف است ظرف مدت یک ماه نسبت به اصلاح نقشه‌ها و ارانه آن به موجز جهت تأیید اقدام نماید.

۳- مستاجر متوجه است حداکثر .... ماه پس از دریافت نقشه‌های تأییدشده نسبت به شروع عملیات اجرایی اقدام و آنها را طبق طرحهای مصوب موجز حداکثر ظرف مدت .... ماه پس از شروع عملیات ساخت اجرا نماید. در صورت تأخیر بیش از .... درصد زمان ساخت در اتمام عملیات اجرایی و آغاز بهره‌برداری موجز مجاز خواهد بود تا نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

نمره: مستاجر موظف است کلیه مجوزهای موردنیاز حسب نوع آن و تشخیص موجز قبل یا بعد از انعقاد قرارداد در رابطه با ساخت تأسیسات و بهره‌برداری از مورد اجاره را از ارگانهای ذیربسط کسب نماید.

۴- مستاجر می‌باشد زمین موضوع قرارداد را به هزینه خود و طبق طرحهای مصوب اداره بندر آمده نموده و در صورت لزوم و بنا به تشخیص موجز با حصارکشی و یا دیوارکشی برابر طرح و نقشه مصوب از قطعات دیگر مجزا و از هر جهت قبل بهره‌برداری نماید.

۵- موجز تایید و تصدیق می‌نماید که اعیانی ایجاد شده توسط مستاجر در اراضی مستاجره متعلق به نامبرده بوده و در این خصوص گواهی و تاییدیه‌های لازم را صادر خواهد نمود.

۶- مستاجر مکلف است در پایان هر مرحله آماده‌سازی زمین و احداث تأسیسات نسبت به تهیه نقشه‌های AS BUILT که به تأیید مهندسین مشاور و نماینده موجز رسیده است اقدام و یک نسخه از آنها را به موجز تحويل نماید.

- ۷- مستاجر متعهد به رعایت کلیه قوانین و مقررات حاکم در بنادر از جمله قوانین و مقررات عمومی، بندری، زیست محیطی، گمرکی، ایمنی، آتشنشانی، کار، تأمین اجتماعی، مالیاتی، امنیتی کشور و مشابه آن می باشد.
- ۸- مستاجر مکلف به اجرای دستورات موجر در رابطه با مسائل ایمنی، آتشنشانی و حفاظت محیط زیست بوده و موظف است کلیه نکات ایمنی را مطابق دستور العمل ابلاغی موجر در محل کار خود معمول و رعایت نماید. مستاجر مسئول جبران کلیه خسارت‌های واردہ ناشی از عدم اجراء این بند می باشد.
- ۹- مستاجر موظف است مسئولیت خود را در برابر سازمان و اشخاص ثالث بیمه نماید.
- ۱۰- انجام کلیه اقدامات لازم جهت نگهداری، تعمیرات و ترمیمات اعم از کلی و جزئی مربوط به اراضی و تأسیسات واکذاری و یا جدیدالاحداث، در طول مدت قرارداد بعده و هزینه مستاجر می باشد. مستاجر ضمن تضمین کیفیت اقدامات انجام گرفته براساس استانداردهای ذیربعل، متعهد می گردد گزارشات و مستندات لازم را در این خصوص بطور مستمر به موجر ارائه نماید.
- ۱۱- کلیه عملیات تخلیه، بارگیری و انبارداری و نگهداری غلات در محوطه موضوع قرارداد و همچنین انجام تمامی مراحل تحويل غلات و تشریفاتی از قبیل صدور قبض انبار- صدور بیجسک خروجی غلات - کنترل موجودی- تهیه و تنظیم صور تمجالس کسر، اضافه تخلیه، و ألدگی غلات، فساد غلات و غیره و جبران فقدان غلات و یا خسارات واردہ به غلات در این محوطه بعده مستاجر است.
- ۱۲- اجرای موضوع قرارداد نباید باعث مزاحمت در عملیات جاری بندر، اسکله‌ها، محوطه‌ها و انبارها و مسیرهای دسترسی آنها در بندر گردد.
- ۱۳- مستاجر متعهد است در صورت ورود خسارت به تأسیسات و تجهیزات متعلق به موجر و کالا یا کشتی و یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی حاضر در بندر که ناشی از اقدام مستاجر یا برسیل تحت سرپرستی او باشد نسبت به جبران خسارت واردہ طبق تشخیص موجر (کمیسیون سوانح بندر) اقدام فوری بعمل آورد. در صورت عدم پرداخت خسارت‌های واردہ، موجر میزان خسارت را از محل تضمین مستاجر کسر و یا به‌هر طریق ممکن تأمین و به خسارت‌دیده پرداخت می نماید.
- تبصره: در صورت اعتراض از طرف مستاجر، مساله بایستی از طریق کمیسیون حل اختلاف بیگیری شود.
- ۱۴- پرداخت هزینه‌های مصرفی آب، برق، تلفن و هرگونه گسترش و یا توزیع از محل تحويل انشعاب‌های مذکور و سایر هزینه‌های مشابه با مستاجر می باشد و موجر در این خصوص مسئولیتی ندارد.
- ۱۵- تردد کارکنان و تجهیزات و وسایل نقلیه مستاجر به داخل محدوده بندر با رعایت کلیه نکات و مقررات ایمنی و مشمول مقررات و خوابط اجرایی بندر می باشد و موجر موظف است با رعایت مقررات و کلیه جوانب پر این خصوص با مستاجر همکاری لازم را به عمل آورد.

- ۱۶- افرادی که مستاجر برای انجام موضوع قرارداد به کار می‌گمارد (بایستی دارای تجربه و تخصص مرتبط با موضوع فعالیت و مورد تایید موجر باشند) کارکنان مستاجر می‌باشند و مستاجر موظف به رعایت کلیه قوانین بیمه و تامین اجتماعی و ... مربوط به آنها بوده و مسئولیت پاسخگویی به کلیه کارکنان خود در طول مدت قرارداد و یا پس از فسخ و پایان قرارداد را دارد. موجر در رابطه با کارکنان مذکور هیچگونه مسئولیتی ندارد.
- ۱۷- حفاظت از منطقه مورد واعذاری بعهده مستاجر بوده و در این رابطه باید هماهنگی کامل با اداره گارد و انتظامات بندر بعمل آورد. در هر حال موجر مسئولیتی در مورد خسارت ناشی از سرقت و ... اموال مستاجر در محوطه موضوع قرارداد ندارد.
- ۱۸- در صورتی که بنابر ضرورت لازم باشد موجر دخل و تصرفاتی در زمین موضوع قرارداد بدون آنکه به کاربری نهایی آن و یا بجهه برداری مستاجر خلی وارد نماید بعمل آورد مستاجر می‌بایست تسهیلات لازم را برای موجر فراهم نماید. مانند: عبور لوله‌های تأسیسات و یا کابل برق.
- تبصره: در صورتی که دخل و تصرف موجر در زمین موضوع قرارداد موجبات خسرو و زیان را برای مستاجر بهمراه داشته باشد، موجر پس از ارایه گزارش واحد مهندسی عمران بندر و تایید اولیه موضوع در شورای بندر و تایید نهایی توسط کمیته ای مرکب از نمایندگان اداره کل امور مالی، دفتر حقوقی و اداره کل مناطق ویژه سازمان، تسبیت به پرداخت خسارات ناشی از دخل و تصرف مطابق با نظریه کارشناس رسمی دادگستری اقدام خواهد کرد.
- ۱۹- مستاجر متعهد به استفاده و بجهه برداری از سیستم مکانیزه نرم افزار و سخت افزاری ابلاغ شده از طرف موجر، به منظور انجام عملیات موضوع قرارداد می‌باشد. هزینه تدارک نرم افزار، سخت افزار و نیروی انسانی مورد نیاز نیز بعهده و مسئولیت مستاجر می‌باشد.
- ۲۰- موجر متعهد می‌گردد در اسرع وقت براساس برنامه نوبت دهی تسبیت به پهلو دهی شناورهایی که غلات مستاجر را جابجا می‌نمایند پس از طی الزامات قانونی اقدام نماید.
- تبصره: مستاجرموظف است ۴۸ ساعت قبل از ورود کشته زمان تقریبی ورود به لنگرگاه را اعلام نماید تا امکان برنامه ریزی جهت پهلو دهی به موقع فراهم گردد.
- ۲۱- موجر تعهد می‌نماید که کلیه امکانات زیربنایی از قبیل مسیر دسترسی، برق، آب، فاضلاب و خطوط تلفن را تا ورودی قطعات تامین نماید.



### ماده ۵: حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف در اجراء و یا تفسیر مواد قرارداد، طرفین سعی خواهند نمود موضوع اختلاف را از طریق دوستانه حل و فصل نمایند و چنانچه در این زمینه توافق حاصل نگردد موضوع بد کمیسیون حل اختلاف شامل نماینده موجر، نماینده مستاجر و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین ارجاع می‌گردد و چنانچه توافقی حاصل نگردد موضوع از طریق مراجع قانونی حل و فصل خواهد شد. بدینه است تا زمان رفع اختلاف طرفین ملزم به رعایت و اجرای مفاد قرارداد می‌باشند.

### ماده ۶: تضمین حسن اجرای قرارداد

همزمان با امضای قرارداد، مستاجر جهت حسن اجرای اجرای قرارداد ده فقره چک شرکت با مبالغ مساوی جمعاً معادل یکسال اجاره بها (مطابق قسمت ۱ ماده ۲ قرارداد و بدون لحاظ تبصره ۱) و یک فقره چک شرکت به مبلغ ..... ویال بابت تضمین اجرای تعهدات به اداره امور مالی بندر تحویل می‌نماید.

تبصره یک: مستاجر موظف است در صورتی که به دلیل بدھی‌های وی و یا جبران خسارت، برداشتی از محل تضمین از طرف موجر صورت گیرد ظرف مدت پانزده روز مبلغ تضمین را تا میزان تعیین شده اولیه افزایش دهد.

تبصره دو: تضمین مذکور پس از خاتمه یا فسخ قرارداد و تنظیم و امضاء صورتجلسه تحویل زمین و تأسیسات بد موجر، وارانه تسویه حسابهای موردنیاز از مراجع مالیاتی و تأمین اجتماعی به مستاجر مسترد خواهد گردید.

تبصره سه: مستاجر موظف است در پایان هر سال قراردادی با توجه به بند ۴ قسمت ۱ ماده ۲ نسبت به افزایش تضمین اجرای قرارداد اقدام نماید.

### ماده ۷: قوه فقره

در موارد فورس ماژور (جنگ، شیوع بیماریهای واگیردار، زلزله، سیل و طغیانهای غیرعادی، خشکسالی‌های بی‌سابقه و همچنین آتش‌سوزیهای دامنه‌دار که ناشی از کار مستاجر نباشد و ....) به نحو زیر عمل خواهد شد:

اگر عدم امکان اجرای تعهد موقت باشد مدت تعذر به مدت قرارداد اضافه خواهد شد، در صورتیکه عدم امکان اجرای تعهد دائمی باشد قرارداد منفسخ خواهد شد.

## ماده ۸: شرایط ختم قرارداد

- ۱- درخواست کتبی مستاجر با مهلت سه ماهه
- ۲- پایان مدت قرارداد
- ۳- فورس مازور

## ماده ۹: مراحل اجرایی خاتمه قرارداد

پس از وقوع هر یک از شرایط ماده ۸، ظرف مدت یک ماه جلسه ای با حضور نمایندگان تام الاختیار طرفین و نماینده مدیر عامل سازمان تشکیل و زمان بندی اجرا مراحل ذیل طی صورتجلسه ای تحت عنوان صورتجلسه ختم قرارداد (بیوست شماره ۷) تعیین می گردد:

- ۱) در صورت خاتمه قرارداد بنابر بند ۱ ماده ۸، در صورت نیاز موجر، مستاجر تاسیسات، مستحدثات و تجهیزات را ۱۰٪ کمتر از قیمت برآورده کارشناسی رسمی به موجر منتقل می نماید. در غیر اینصورت مستاجر می تواند با اخذ موافقت کتبی موجر نسبت به انتقال تعهدات قراردادی خود به اشخاص ثالث اقدام و یا با هزینه خود نسبت به تخریب و جمع اوری تاسیسات، تجهیزات و مستحدثات مبادرت و زمین را به حالت اولیه به موجر تحويل نماید.
- ۲) در صورت خاتمه قرارداد مطابق بند ۲ ماده ۸، حسب رضایت طرفین و بنابر شرایط جدید نسبت به تمدید قرارداد اقدام می گردد. در غیر اینصورت و بنابر نیاز موجر، مستاجر نسبت به انتقال مالکیت مستحدثات، تاسیسات و تجهیزات، براساس قیمت تعیین شده از سوی کارشناس رسمی دادگستری به موجر مبادرت می نماید. در صورت عدم نیاز موجر، مستاجر می تواند با اخذ موافقت کتبی و براساس شرایط جدید (از موجر) نسبت به انتقال تعهدات قراردادی خود به اشخاص ثالث مبادرت و در غیر اینصورت مستاجر با هزینه خود نسبت به تخریب و خروج موارد مذبور اقدام و زمین را به حالت اولیه به موجر تحويل می نماید.
- ۳) در صورتی که اجرای طرحهای ملی در زمین موضوع قرارداد، باعث ختم قرارداد گردد، ارزش مستحدثات و تأسیسات ۱۰٪ بیش از قیمت کارشناس رسمی دادگستری توسط موجر به مستاجر پرداخت می گردد. ضمناً در چنین شرایطی و در صورت وجود اراضی دیگر (که امکان اجرای طرح در آن مقدور باشد)، موجر اقدامات لازم را جهت واگذاری زمین جایگزین به عمل می اورد.

- ۴) تعیین برنامه زمانبندی اجرای مراحل بندهای فوق.
- ۵) تعیین زمان تسویه حساب قطعی و تنظیم صورتجلسه تسویه حساب.
- ۶) مدت زمان تعلیق (فقط در صورت فورس مازور)
- ۷) تعیین مهلت پرداخت مطالبات مستأجر و مجر.
- ۸) تعیین مهلت جهت اعلام ادعاهای احتمالی طرفین مبنی بر خسارات وارد.

#### ماده ۱۰: شرایط فسخ قرارداد

در صورتی که بنابر یکی از موارد ذیل، شرایط فسخ قرارداد، پس از دریافت دو بار اخطار کتبی مجر بـا مـهـلـتـهـای سـهـماـهـه و تـائـیدـنـهـانـی هـیـاتـعـاـمـلـسـازـمانـ اـحـراـزـ گـرـددـ مـسـتـاجـرـ موـظـفـ بهـ پـرـداـختـ وجـوهـ التـزـامـ وـ جـبـرـانـ خـسـارـتـ وـارـدـهـ مـیـ باـشـدـ.

- (۱) ورشکستگی مستأجر (بنابر تأیید مراجع رسمی کشور)
- (۲) توقف فعالیتهای ساخت و ساز و یا بهره برداری برای شیش ماه متوالی که ناشی از قصور مستأجر باشد.
- (۳) عدم رعایت استانداردها و مشخصات فنی، ایمنی و اجرایی موضوع قرارداد با تایید مرجع ذیصلاح و همچنین عدم التزام مستأجر در اجراء مفاد قرارداد

#### ماده ۱۱: مراحل اجرایی فسخ قرارداد

پس از احراز شرایط فسخ قرارداد مجر می تواند نسبت به اعلام کتبی فسخ قرارداد اقدام و با دعوت کتبی طرف مدت حداقل یک ماه جلسه ای با حضور نمایندگان تام الاختیار مجر و مستأجر و نماینده مدیر عامل سازمان تشکیل و زمان اجرا مراحل ذیل را صورتجلسه (پیوست شماره ۷) نماید. عدم حضور نماینده مستأجر موجب عدم تشکیل جلسه و یا تنظیم صورتجلسه نخواهد شد و در این صورت صورتجلسه تنظیمی برای طرفین لازم الاتباع خواهد بود.

- ۱- انجام بندهای ۵ و ۷ مراحل اجرایی خاتمه قرارداد (ماده ۹)
- ۲- تعیین مهلت جهت برآورد خسارات وارد



- ۳- در صورت فسخ قرارداد مطابق ماده ۱۰ و نیاز موجر، مستاجر تاسیسات و مستحدثات را ۱۰ درصد کمتر از قیمت کارشناس رسمی دادگستری به موجر منتقل خواهد نمود و در غیر این صورت مستاجر می تواند پس از جبران خسارات واردہ به موجر، نسبت به انتقال تعهدات به شخص ثالث با موافقت موجر و یا نسبت به تخریب و خروج تاسیسات و مستحدثات از اراضی مبادرت نماید.
- ۴- تعیین برنامه زمانبندی اجرای مراحل بندهای فوق.
- ۵- تعیین مهلت جهت تأدیه خسارات واردہ.
- ۶- تعیین زمان ضبط تضمین‌ها درصورت عدم پرداخت خسارات.

#### ماده ۱۲: نشانی طرفین قرارداد، تعداد نسخ و پیوستها

- ۱- نشانی طرفین قرارداد بشرح ذیل می‌باشد:
- (الف) موجر: .....  
نشانی: .....  
تلفن و نامابر: .....  
(ب) مستاجر: .....  
نشانی: .....  
تلفن و نامابر: .....
- ۲- هر یک از طرفین موظفند درصورت تغییر نشانی مراتب را کتاباً به طرف دیگر اعلام نمایند در غیراینصورت کلیه مکاتبات و اخطاریه‌ها به نشانی قبل ارسال و ابلاغ شده تلقی خواهد شد.
- ۳- این قرارداد شامل ۱۲ ماده و در سه نسخه که هر نسخه حکم واحد دارد تنظیم گردید و یک نسخه نزد مستاجر و دو نسخه نزد موجر می‌باشد.
- ۴- پیوست‌های قرارداد عبارتند از:
- پیوست شماره ۱: تصویر آخرین اساسنامه قانونی شرکت با آخرین تغییرات.  
پیوست شماره ۲: کروکی محل زمین واگذاری با مشخصات کامل.  
پیوست شماره ۳: مشخصات فنی تاسیسات.  
پیوست شماره ۴: طرح فنی احداث سیلو.



پیوست شماره ۵: فرم صورتجلسه تحویل زمین در ابتدای قرارداد با ذکر دقیق مشخصات تاسیسات.

پیوست شماره ۶: فرم نحوه محاسبه وجوه التزام ناشی از دیرکرد در پرداختهای مستاجر به موجز.

پیوست شماره ۷: صورتجلسه ختم و فسخ قرارداد.

کلیه صفحات این قرارداد که فرم خام آن در اجلاس شماره .....، مورخ .....، هیأت عامل به تصویب رسیده است به همراه پیوستهای آن، می‌باشد ممهور به مهر طوفین باشد.

نماینده اداره کل بنادر و کشتیرانی

استان.....



نماینده اداره کل حوزه مدیریتی