

(قرارداد اجاره به شرط تملیک)

مخصوص طرح‌های صنعتی (در مواردی که مستحدثات و یا ماشین آلات کارخانه وثیقه می باشد) بین امضا کنندگان ذیل:

الف- بانک (مشخصات کامل ذکر گردد) که از این پس در این قرارداد بانک نامیده می شود از یک طرف و

ب- شرکت/کارخانه که مشخصات کامل آن در ذیل این قرارداد مندرج است و از این پس در این قرارداد مستاجر نامیده می شود از طرف دیگر این قرارداد با شرایط ذیل منعقد گردید:

ماده ۱- بانک اموال مشروحه زیر را به عنوان اجاره به منظور استفاده در طرح به تصرف مستاجر داد در طول مدت قرارداد از منافع آن استفاده نماید و مستاجر اقرار به تصرف آن نمود. (مشخصات مورد اجاره بطور کامل ذکر گردد).

ماده ۲- مدت قرارداد از تاریخ انعقاد تا پایان می باشد.

ماده ۳- کل مال الاجاره مبلغ ریال می باشد. مستاجر مبلغ ریال آنرا به عنوان پیش پرداخت نقداً به بانک پرداخت نمود. مستاجر تعهد نمود بقیه مال الاجاره را که بالغ بر می باشد در اقساط زیر بدون اینکه نیازی به اخطار قبلی بانک باشد به بانک پرداخت نموده و رسید دریافت دارد. (تاریخ اقساط و مبلغ آن به تفصیل ذکر گردد).

تبصره- وجوه دریافتی از مستاجر به عنوان پیش پرداخت بابت قسمتی از مال الاجاره هر قسط متناسب با کل اقساط مال الاجاره محاسبه و منظور گردیده است. مستاجر نحوه محاسبه و تخصیص پیش پرداخت توسط بانک را تایید نمود.

ماده ۴- مستاجر اقرار و اعتراف نمود که تمامی اموال مورد اجاره سالم و بدون عیب و نقص تحویل وی گردید و همچنین تعهد نمود که اموال مورد اجاره را حفظ و نگهداری نموده و آنها را طبق نظر کارشناسان بانک و در حد متعارف و معمول مورد استفاده و بهره برداری قرار دهد و از ماشین آلات مورد اجاره با در نظر گرفتن میزان رانندگی و قدرت آنها و طبق دستورات، ضوابط و استانداردهای کمپانی سازنده بهره برداری نماید و بانک حق خواهد داشت بدون اخطار قبلی و در هر زمان که بخواهد اموال مورد اجاره را مورد بازرسی و بازدید قرار دهد و مستاجر نیز مکلف است راهنمایی ها و توصیه های بانک را نسبت به نحوه استفاده از اموال مورد اجاره قبول نماید.

تبصره- مستاجر مکلف است تعهدات مذکور را در این ماده در خصوص اموال مورد وثیقه نیز مرعی دارد.

ماده ۵- مستاجر مسئول هرگونه خسارتی است که به مورد اجاره وارد می شود اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره تعدی و تفریط کرده یا نکرده باشد و بایستی کلیه خسارات وارده را بنا به تشخیص بانک و به میزانی که بانک تعیین می نماید به بانک پرداخت نماید. تشخیص بانک در مورد ورود خسارت و میزان خسارت وارده برای مستاجر قطعی و الزام آور می باشد و مستاجر حق هرگونه ایراد اعتراضی را در این مورد از خود سلب نمود.

ماده ۶- انجام کلیه تعمیرات مربوط به مورد اجاره اعم از کلی و جزئی و همچنین هزینه های آن بدون حق مطالبه از بانک بعهدہ مستاجر می باشد لیکن قبل از اقدام به تعمیرات اساسی مستاجر مکلف است مراتب را کتبا به بانک اعلام نموده و طبق نظر و صلاحدید بانک عمل نماید.

تبصره- در موارد فوق و اضطراری که کسب نظر بانک جهت انجام تعمیرات اساسی به هر علت مقدور نباشد و عدم انجام تعمیرات به موقع موجب ایجاد خسارات به عین مستاجر گردد مستاجر مکلف است اساساً در حد رفع ضرر و خسارت از عین مستاجر تعمیرات لازم را انجام دهد و بلافاصله پس از رفع موانع بانک را کتبا در جریان اقدامات خود قرار دهد. در هر حال تشخیص فوری و اضطراری بودن انجام تعهدات و نیز عدم دسترسی مستاجر به بانک به عهده بانک می باشد و چنانچه دلایل مستاجر مورد قبول بانک واقع نگردد و نیز چنانچه مستاجر در انجام تعمیرات به موقع اقدام ننماید مستاجر مکلف است کلیه خسارات وارده به بانک را طبق نظر و تشخیص بانک بلافاصله به بانک بپردازد. تشخیص بانک در تمامی موارد فوق برای مستاجر قطعی و لازم الاجرا است.

ماده ۷- بانک عنداللزوم و به هر طریق که خود صلاح و مقتضی بداند کلیه تعهدات و تضمینات سازندگان و فروشندهگان اموال مورد اجاره به بانک را به مستاجر واگذار خواهد نمود. مستاجر متعهد گردید کلیه اقدامات لازم جهت حمل، آزمایشات مقدماتی و نهایی و رفع نواقص فنی و استفاده از کالای موضوع معامله را طبق ضوابط تعیین شده از طرف فروشنده اصلی کالا به عمل آورد. ضمناً در صورت واگذاری تعهدات، مستاجر مکلف به استفاده بموقع از این نوع تضمینات و تعهدات می باشد.

تبصره- در صورتی که انجام خدمات مذکور در فوق متضمن پرداخت هزینه ای مستقل از بهای اموال مورد معامله باشد هزینه مزبور بعهدہ مستاجر بوده و بانک هیچگونه تعهدی از این بابت نخواهد پذیرفت.

ماده ۸- مستاجر حق ندارد عین یا منافع اموال مورد اجاره را تحت هر عنوان به دیگری واگذار و یا در اختیار و تصرف دیگری قرار دهد. هر گونه معامله ای خلاف این ماده از نظر بانک باطل و کان لم یکن است.

ماده ۹- مستاجر به منظور تادیه کامل بدهی خود به بانک مربوط به اقساط مال الاجاره مشورحه زیر در وثیقه بانک گذاشت و به تصرف بانک داد و بانک پس از تصرف اموال یاد شده را به مستاجر سپرد تا در طول اجاره از منافع آن استفاده نماید.

مشخصات کامل وثایق:

ماده ۱۰- علاوه بر ماشین آلات و ساختمانها و تاسیسات موجود کلیه ماشین آلات و تاسیسات و مستحدثاتی که در عرصه و اعیان و وثایق مذکور در این قرارداد احداث و نصب و ایجاد شود و کلیه ماشین آلاتی که بعداً خریداری می شود جزء مورد وثیقه خواهد بود و جمعاً وثیقه واحدی را تشکیل داده و مانع اجرای مقررات مربوط به صدور اجرائیه نخواهد بود.

ماده ۱۱- مستاجر حق ندارد بدون موافقت بانک هیچگونه حقی از حقوق خود را به هر صورت که باشد نسبت به اموالی که به موجب این قرارداد در وثیقه بانک قرار گرفته یا می گیرد جزء یا کلاً، عیناً یا منفعتاً به دیگری واگذار نماید. همچنین مستاجر حق ندارد

هیچیک از وثایق اعم از منسوبه و غیر منسوبه را بدون موافقت بانک از محل کارخانه خارج ساخته و به محل دیگری انتقال دهد. تبصره- مستاجر قبول و تایید نمود که در صورت صدور اجراییه و یا به هر نحو دیگری که وثایق مذکور در این قرارداد به بانک یا شخص دیگری منتقل گردد منتقل الیه در استفاده از امتیاز تلفن و تلکس و برق و آب و گاز و غیره و ودیعه یا وام آن و سایر حقوق متصوره مستاجر نسبت به آب و برق و تلفن و گاز و غیره محل مورد وثیقه (اعم از آنکه هنگام امضا این قرارداد در محل مورد وثیقه وجود داشته یا بعدا بوجود آید) از هر جهت قائم مقام مستاجر خواهد بود. همچنین مستاجر متعهد شد که امتیاز تلفن و تلکس و برق و آب و گاز و غیره محل مورد وثیقه و حق استفاده از امتیاز و ودیعه یا وام آن را به دیگران واگذار ننماید و این تعهد تا تصفیه کامل مطالبات بانک ناشی از این قرارداد اعم از مال الاجاره و سایر هزینه های قانونی به قوت خود باقی خواهد بود. مستاجر حق هر گونه اقدامی را در مورد انتقال حقوق مزبور به دیگری از خود سلب نمود و هر گونه اقدام نامبرده که مغایر این قرارداد باشد از درجه اعتبار ساقط است.

ماده ۱۲- مستاجر تعهد نمود تا زمانی که بدهی خود را از هر جهت با بانک تصفیه ننموده است کلیه اموال فعلی و بعدی خود را که در وثیقه بانک مستقر شده و یا خواهد شد و همچنین اموال مورد اجاره را بلافاصله پس از امضا قرارداد حاضر، همه ساله و به مبلغی که مورد موافقت بانک باشد در برابر آتش سوزی و انفجار و سایر خطراتی که بانک معین کند به هزینه خود و بدون حق مطالبه از بانک به نفع بانک بیمه نماید و بیمه نامه را بلافاصله به بانک تسلیم کند. در صورت انجام بیمه قبل از امضای قرارداد بیمه نامه باید ظرف ۱۵ روز به نام بانک انتقال یابد و نیز ۱۵ روز قبل از امضای مدت بیمه مدارک تجدید بیمه را به بانک ارائه دهد. همچنین مستاجر مکلف است ماشین آلات و لوازم مربوطه را هنگام حمل نیز به ترتیب مذکور در این ماده بیمه نماید. در صورتی که مستاجر تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد بانک می تواند به هر مبلغی که مقتضی بداند اقدام به بیمه و یا تجدید یا انتقال آن به نفع خود بنماید. مستاجر حق ندارد بدون تصویب بانک اقدام به تعمیرات کلی یا تجدید ساختمان در محل اجرای طرحهای خود بنماید.

تبصره- در موارد لزوم اموال مورد اجاره طبق تشخیص بانک بایستی به هزینه مستاجر به نفع اشخاص ثالث نیز بیمه گردد. ماده ۱۳- در صورتی که مستاجر از هر یک از شرایط و مقررات این قرارداد به تشخیص بانک تخلف نماید بانک می تواند قرارداد اجاره را فسخ و اموال مورد اجاره را از ید مستاجر خارج سازد و کلیه مطالبات خود را طبق اسناد و دفاتر خود از مستاجر مطالبه و از طریق صدور اجراییه و یا از محل هر گونه اموال، مطالبات و یا وجوه موجود احتمالی مستاجر نزد بانک وصول نماید. ماده ۱۴- دفاتر و صورتحسابهای بانک در هر مورد معتبر و غیر قابل اعتراض خواهد بود و تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات و مقررات این قرارداد و تعبیر مندرجات آن با بانک بوده و تشخیص و تفسیر بانک برای مستاجر لازم آور است و از نظر صدور اجراییه یا محاسبات بعدی در جریان عملیات اجرایی صورت حساب و اعلام بانک در هر مورد قاطع و برای دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دوایر اجرای ثبت کافی می باشد.

ماده ۱۵- مستاجر مکلف است در تمام مدت اجاره امور و فعالیت‌های خود را طبق اصول صحیح صنعتی و مالی و فنی محاسباتی اداره نموده، کارشناسان و متخصصین لایق و مجرب استخدام کند و همچنین هر شش ماه یک بار متوالیا چگونگی اقدامات مربوط به فعالیت خود را کتبا برای بانک گزارش نماید و ترازنامه مالی خود را همه ساله به بانک تسلیم کند.

ماده ۱۶- در صورت عدم تسویه کامل بدهی مستاجر ناشی از قرارداد حاضر در سررسید، مقرر و از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل بدهی مستاجر مبلغی به ذمه مستاجر تعلق خواهد گرفت. از این رو مستاجر با امضا این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهیهای تادیه نشده خود مبلغی معادل ۱۲٪ مانده بدهی برای هر سال (نسبت به بدهی مذکور بر حسب قرارداد) و طبق فرمول $۱۲ * \text{تعداد روز} * \text{مانده بدهی} - ۱۰۰ * ۳۶۰$ به بانک پرداخت نماید. به همین منظور مستاجر ضمن قرارداد حاضر به نحو غیر قابل برگشت به بانک اختیار داد که از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل اصل بدهی بانک، معادل مبلغ یاد شده را از مستاجر مطالبه و یا از هر گونه وجوه دیگر وی نزد بانک برداشت و یا به همان میزان از سایر داراییهای مستاجر تملك نماید. اخذ مبلغ مقرر در این ماده مانع از تعقیب عملیات قانونی و اجرایی برای وصول مطالبات بانک نخواهد بود.

ماده ۱۷- مستاجر تعهد نمود سیستم حسابداری صحیحی که مبین وضع واقعی مالی مستاجر باشد در شرکت برقرار نموده و همچنین مستاجر تعهد نمود در صورت تشخیص بانک، حسابها و دفاتر شرکت مستاجر به وسیله یکی از موسسات حسابرسی رسمی که مورد تایید بانک باشد رسیدگی گردد.

ماده ۱۸- مستاجر نباید بدون موافقت بانک با اعضای هیات مدیره و بازرسان و کارمندان خود بطور مستقیم و یا غیر مستقیم معامله نماید و یا در وضع حقوقی خود تغییر بدهد.

ماده ۱۹- مستاجر بنحو غیر قابل رجوع به بانک اختیار داد که چنانچه وی قبل از پایان مدت اجاره بخشی از مال الاجاره را قبل از سررسید هر قسط به بانک تادیه نماید بانک بتواند مبلغ پیش پرداختی را حسب تشخیص خود جهت تقلیل نسبی اقساط مال الاجاره و یا واریز و تصفیه آخرین اقساط مال الاجاره منظور نماید. در هر حال مستاجر حق هر گونه اعتراض به اقدام بانک در مورد نحوه محاسبه و تخصیص وجوه پیش پرداختی را از خود سلب نمود.

ماده ۲۰- در صورت ایفای کلیه شرایط و تعهدات مذکور در این قرارداد از طرف مستاجر (به تشخیص بانک) پس از انقضای مدت و پرداخت کلیه اقساط مال الاجاره و یا پرداخت و تسویه کامل مبلغ مال الاجاره قبل از انقضای مدت، کلیه اموال مورد اجاره خود به خود و به صرف تایید بانک به مالکیت مستاجر درخواهد آمد.

تبصره ۱- در صورتی که انتقال مالکیت اموال مورد اجاره قانونا مستلزم انجام تشریفات خاصی باشد در این صورت طرفین توافق دارند تشریفات مزبور را طبق مقررات جاریه انجام دهند.

تبصره ۲- در صورتیکه انتقال مالکیت و یا هر گونه استفاده و یا حمل و نصب اموال مورد اجاره مستلزم پرداخت هزینه مالیات و یا عوارض باشد پرداخت کلیه هزینه های مالیات و عوارض متعلقه منحصرأ بعهده مستاجر بوده و نامبرده مکلف است بدون حق مطالبه هر گونه وجهی از این بابت را سا کلیه مالیاتها و عوارض و هزینه های متعلقه را تادیه نماید. بطور کلی تمامی هزینه های انتقال اعم از حق الثبت، مالیات نقل و انتقال عوارض و غیره

بعهدہ مستاجر می باشد و مستاجر بایستی به هزینه خود آنها را پرداخت نماید.

ماده ۲۱- مستاجر تحت هیچ عنوان حق فسخ قرارداد حاضر را ندارد.
ماده ۲۲- مستاجر متعهد گردید کلیه تعهدات خود در قبال اشخاص ثالث از جمله آن دسته تعهداتی را که عدم ایفای آن موجب اخلال و یا وقفه در بهره برداری از عین مستاجره و یا عدم انجام تعهدات مستاجر در قبال بانک می گردد به موقع انجام داده و هیچگونه تخلفی ننماید.

ماده ۲۳- مستاجر حق ندارد بدون موافقت قبلی و کتبی بانک شکل یا محل مورد اجاره را تغییر داده و هرگونه تغییر دیگری در آن بوجود آورد.

ماده ۲۴- در صورتی درخواست بانک مستاجر مکلف است تسهیلات لازم جهت نصب پلاک مبئی بر مالکیت بانک در اموال مورد اجاره را ایجاد نماید.

ماده ۲۵- مستاجر ضمن پذیرش مسئولیت خود در قبال تمام ادعاها و دعاوی که مربوط به استفاده از مورد اجاره باشد متعهد گردید در صورت اقامه چنین دعاوی و ادعاهایی که علیه بانک نیز مطرح می شود از حقوق بانک دفاع نموده، هزینه های مربوطه را شخصا و بدون حق مطالبه از بانک تادیه نماید.

ماده ۲۶- در کلیه مواردی که بانک وکیل مستاجر است وصی بعد از حیات وی نیز می باشد.
مشخصات مستاجر:

شرکت ثبت شده تحت شماره
..... در اداره ثبت
شرکتها
..... (مدیر عامل) و
..... (رئیس هیات مدیره) و
..... (نایب رئیس هیات مدیره)
..... و صاحبان امضای مجاز
..... به موجب آگهی های به شماره
..... مندرج
در روزنامه
..... و به
نشانی

.....
.....
.....

محل امضای مستاجر

محل امضای نماینده بانک