

قرارداد اجاره بوفه دانشجویی آموزشکده فنی و حرفه ای قم

این قرارداد به موجب ماده ۴۱ آیین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه فنی و حرفه ای و قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۷۶ فی مابین طرفین قرارداد به شرح ذیل منعقد گردیده و هر یک از طرفین در اجرای مفاد قرارداد متعهد و ملتزم می باشند.

ماده ۱ - طرفین قرارداد

دانشگاه فنی و حرفه ای استان قم به نمایندگی آقای محمدرضا فاضلی با سمت سرپرست دانشگاه فنی و حرفه ای استان قم که از این پس موجر نامیده می شود از یک طرف و آقای به نشانی
با شماره ملی و موبایل که از این پس مستاجر نامیده می
شود از طرف دیگر جهت انجام موضوع قرارداد به شرح مواد ذیل منعقد می گردد و پس از امضا، ثبت ممهور به مهر دانشگاه و امضا و اثر انگشت با رعایت مفاد آن لازم الاجرا می باشند.

ماده ۲ - موضوع اجاره:

موضوع قرارداد عبارت است از تملک منافع ملک به نشانی ملک مورد اجاره به پلاک ثبتی
شماره فرعی از اصلی به نشانی مذکور در سطر اول که مستاجر با رویت عین مستاجر و وقوف کامل
از محل وقوع و حدود مشخصات قبول و اقرار به تصرف و قبض مورد اجاره کرده است .

۱ - وسایل گرمایش و سرمایش

۲ - برق - آب - گاز

۳ - تجهیزات و لوازم موجود در محل اجاره، مطابق لیست پیوست قرارداد که به امضای طرفین قرارداد رسیده، مشمول این قرارداد است.

ماده ۳ - زمان اجرای قرارداد:

زمان اجرای قرارداد از تاریخ لغایت می باشد که به اقرار مستاجر از ابتدای مدت استیفای منافع کرده است.

ماده ۴ - مال الاجاره: و نحوه پرداخت :

مبلغ اجاره براساس نظر کارشناس رسمی دادگستری به شماره..... مورخ برای تمام مدت قرارداد از قرار ریال (و به قرار هر ماه ریال) که مستاجر متعهد می شود اجاره بهای مذکور را هر ماه به حساب شماره..... نزد به نام موجر واریز نماید و نسخه ای از فیش آن را به صورت مکتوب به موجر تسلیم نماید.

۴-۱- مستاجر مکلف به پرداخت اجاره بهاء ماهانه در سررسید مقرر است. در صورت عدم پرداخت در سررسید، مستاجر مکلف است، علاوه بر پرداخت اصل مبلغ اجاره بها، به ازای هر روز تأخیر از زمان سررسید تا زمان پرداخت، روزانه مبلغی معادل ریال به عنوان خسارت تأخیر به موجر پرداخت کند. علاوه بر این، در صورت عدم پرداخت هر قسط از اجاره بعضاً یا تماماً، ظرف ۱۰ روز از تاریخ سررسید، موجر می تواند نسبت به فسخ قرارداد اجاره اقدام نموده و میزان اجاره بها معوق، خسارت تأخیر تادیه و تمام مطالبات خود را از مبلغ تضمین انجام تعهدات مستاجر وصول نماید.

۴-۲- مبالغ مندرج در این ماده شامل حق انشعاب یا امتیازهای مربوط به برق، گاز، آب و سایر خدمات و هزینه های مصرف و نگه داری می باشد.

۴-۳- مستاجر متعهد می شود در ابتدای قرارداد و قبل از امضا (مبلغ ریال) به میزان ۱۰۰ درصد از کل قرارداد را جهت ضمانت تخلیه مورد اجاره و عدم پرداخت بموقع اجاره بهاء مطابق قرارداد را به صورت چک یا ضمانتنامه معتبر بانکی (به شماره/شماره های.....) ارائه نماید این مبلغ تا پایان اجرای تعهدات مستاجر طبق قرارداد نزد موجر نگهداری خواهد شد. این تضمین غیر قابل فسخ می باشد و تنها در صورت تسویه حساب و انجام تعهدات به صورت کامل به مستاجر مسترد خواهد شد و در صورت تخلف مستاجر، موجر می توان مطالبات خود را با وصول آن استیفاء نماید. و مستاجر هیچ گونه ادعایی از بابت تشخیص میزان مبالغ کسر شده نخواهد داشت.

ماده ۵- تعهدات مستاجر

۵-۱- مستاجر حق انتقال مورد اجاره را مشاعا یا مفروزا، جزئا و یا کلا به هیچ صورت حتی به صورت مشارکت، نمایندگی، صلح حقوق و وکالت و غیره ندارد و در صورتی که موجر تشخیص دهد که مستاجر موضوع قرارداد را به شخص ثالثی واگذار نموده یا در نحوه انجام کار قصور ورزیده و یا به دلیلی از انجام موضوع قرارداد سرباز می‌زند، در جهت جلوگیری از تضییع حقوق دانشگاه نسبت به فسخ قرارداد و اخذ خسارت (طبق مقررات مربوطه) اقدام می‌نماید و مستاجر مکلف به تخلیه و تحویل محل اجاره و جبران کلیه خسارات وارده به موجر است و حق هیچگونه اعتراضی را ندارد.

۵-۲- مستاجر، کارکنان و نمایندگان وی با علم و اطلاع از موقعیت، محل، مکان مورد اجاره مبنی بر اینکه این مکان از مراکز وابسته به وزارت علوم تحقیقات و فناوری (دانشگاه فنی و حرفه ای) می‌باشد مبادرت به اجاره نموده و مکلف است که ضمن رعایت اصول و موازین اسلامی و مقررات دانشگاه عمل نماید و در صورت تخلف یا عدم رعایت، مسئول و پاسخگو خواهد بود. برخورد محترمانه و مناسب با مراجعین توسط مستاجر و کارکنان وی الزامی می‌باشد.

۵-۳- انتفاع از مورد اجاره باید به نحوی صورت پذیرد که به ابنیه، تأسیسات و تجهیزات آن خسارات وارد نگردد. حفظ و نگهداری مورد اجاره و کلیه لوازم و تجهیزات موجود در آن به شرح لیست پیوست قرارداد موضوع ماده ۲ این قرارداد، بر عهده مستأجر است و مستأجر مکلف است در انقضا مدت یا فسخ قرارداد، مورد اجاره و تجهیزات آن را صحیح و سالم به موجر تحویل نماید. محافظت و نگهداری از کلیه اموال متعلق به موجر و خود مستاجر و همچنین جبران کلیه خسارات وارده به اموال مذکور به هر دلیل و از طرف هر کس که باشد، بر عهده مستأجر است و موجر می‌تواند خسارات وارده را از محل تضمین مستأجر وصول کند. چنانچه مبلغ تضمین، برای جبران خسارات وارده کفایت نکند، موجر می‌تواند برای جبران خسارت از سایر اموال و دارایی‌های مستأجر اقدام قانونی لازم را انجام دهد. نظر آقای..... به عنوان کارشناس منتخب طرفین، در خصوص میزان خسارات، قطعی است و مستأجر حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۵-۴- مستاجر مسئول جبران خسارتی است که از طرف خود یا پرسنل مستاجر به موجر و یا مراجعین و اشخاص ثالث حقیقی و حقوقی وارد می‌آید می‌باشد. بدیهی است مسئولیت مستاجر رافع مسئولیت‌های حقوقی و جزایی افراد مذکور در قبال اشخاص ثالث و مراجع قضایی نخواهد بود. علی‌ای حال کلیه خسارات حاصله از عمل مستاجر به هر نحو از تضمین مذکور در این قرارداد کسر خواهد شد و در صورتی که خسارات وارده مازاد بر تضمین باشد مستاجر موظف به پرداخت است.

۵-۵- مستاجر متعهد است در پایان مدت قرارداد یا در صورت فسخ، مورد اجاره را تخلیه و عین مستاجره را صحیح و سالم به همان ترتیبی که در ابتدای قرارداد تحویل گرفته به موجر با اخذ رسید کتبی تحویل بدهد و حق هیچ گونه دخل و تصرفی در آن را ندارد. بنابراین در صورت استنکاف مستاجر از تحویل مال الاجاره، کل مبلغ سپرده شده ودیعه؛ به عنوان خسارت تخلیه به نفع موجر ضبط خواهد شد. در صورت ورود خسارت به هر نحو علاوه بر این ماده مطابق موارد قبل رفتار خواهد شد.

۵-۶- تضمین سپرده به صورت فوق هیچ حقی را برای مستاجر در زمان تخلیه یا فسخ از بابت عدم تخلیه تا زمان استرداد سپرده ایجاد نمی کند و مستاجر به محض حدوث فروض بالا مکلف به تخلیه است.

۵-۷- چنانچه پس از انقضای مدت قرارداد یا فسخ آن مستاجر به هر دلیل از تخلیه مال الاجاره استنکاف نماید اموال وی به عنوان خسارت تخلیه به نفع موجر ضبط خواهد شد

۵-۸- مستاجر با علم و آگاهی از اینکه برای بهره برداری از مورد اجاره می بایست مجوزهای لازم از مراجع ذی صلاح را مرتبط با نوع فعالیت خود اخذ نماید اقدام به اجاره مورد اجاره نموده بنابراین متعهد می گردد همزمان با انعقاد قرارداد نسبت به اخذ مجوزهای لازم قانونی از مراجع ذی ربط دولتی و غیر دولتی از جمله اماکن، اصناف، دارایی، شهرداری و... اقدام نماید و مسئولیت این امر به عهده مستاجر بوده و موجر در این خصوص تکلیفی ندارد. چنانچه مستاجر نتواند مجوزهای لازم برای بهره برداری از محل اجاره را کسب نماید حق فعالیت نداشته و عدم کسب مجوز از جانب مستاجر خللی در پرداخت کل مبلغ اجاره بها قرارداد ایجاد نمی کند. و موظف است در استفاده از نیروی کار، کلیه ضوابط قانونی و بهداشتی را رعایت نماید.

۵-۹- مسئولیت کامل پاسخگویی به کلیه نهادها، سازمان ها یا مراجع قانونی ذی ربط اعم از اماکن، شهرداری، واحدهای صنفی، دارایی و... مبنی بر عدم رعایت مجوز، قوانین، ضوابط و استانداردهای لازم در راستای موضوع قرارداد بر عهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی بر عهده نخواهد داشت همچنین موجر می تواند قرارداد را فسخ نموده و تضمین قرارداد مستاجر را به نفع خود وصول نماید. همچنین مستاجر موظف به پرداخت کلیه بدهی های ناشی از فعالیت خود به ادارات از قبیل مالیات، تامین اجتماعی و... می باشد

۵-۱۰- مورد اجاره صرفاً جهت بوفه دانشجویی به مستاجر اجاره داده شده است و مستاجر به هیچ عنوان حق تغییر کاربری و نوع استفاده مزبور از مورد اجاره ندارد.

۵-۱۱- طرفین اعلام می نمایند که هیچ گونه وجه یا مالی به عنوان سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت یا نظایر آن از سوی مستاجر به موجر تسلیم و پرداخت نگردیده است و حق کسب و پیشه یا تجارت برای موجر محفوظ بوده و می باشد و مستاجر هیچ حقی نسبت به سرقفلی و حقوق صنفی متعلقه به ملک (تحت هر

عنوان) ندارد. مستأجر متعهد است به محض انقضا مدت یا فسخ قرارداد اجاره نسبت به تخلیه عین مستاجر اقدام نموده و ملک را بدون هیچ ادعایی و مطالبه وجهی (تحت هر عنوان) به موجر تحویل نماید.

۵-۱۲- مستأجر مکلف است نسبت به تامین نیروی کار، تعهدات و عواقب ناشی از آن مانند پرداخت حقوق و کلیه مزایای پیش بینی شده در قانون کار، حق بیمه تامین اجتماعی، تعهدات ناشی از سایر قوانین و حوادث ناشی از فوت، نقص عضو این نیروها و کلیه خسارات وارده بر اشخاص حقیقی یا حقوقی و... پاسخگو باشد و نیروهای بکارگرفته شده کارگر وی محسوب می شود و هیچگونه رابطه استخدامی با موجر نداشته و ندارند. مستأجر ملزم به اخذ مفاصا حساب تامین اجتماعی بوده و در صورت بروز هرگونه اختلاف و مشکلات حقوقی،؛ پاسخگویی در کلیه محاکم قضایی و شبه قضایی بر عهده مستأجر است و موجر هیچ مسئولیتی ندارد.

۵-۱۳- مستأجر متعهد می گردد از بکارگرفتن اتباع خارجی فاقد مجوز قانونی کار اکیدا خودداری نموده و در صورت عدم رعایت این بند مسئولیت ناشی از بکارگیری بر عهده وی بوده و موجر مسئولیتی نداشته و می تواند به صورت یکطرفه قرارداد را فسخ نماید.

۵-۱۴- مستأجر اعلام می نماید، مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی نیست و در هر زمان که خلاف آن ثابت شود، موجر قرارداد را فسخ می نماید و کلیه مسؤولیتها و جبران خسارات وارده به موجر و اشخاص ثالث بر عهده مستأجر است.

۵-۱۵- مستأجر موظف است همزمان با انعقاد قرارداد اجاره نسبت به معرفی یک نفر به عنوان رابط یا نماینده جهت پیگیری امور و هماهنگی های لازم اقدام نماید.

۵-۱۶- مستأجر کافه اختیارات قانونی اعم از اختیار غبن فاحش، عیب و... را از خود سلب و ساقط نمود. و در صورت تخلف مستأجر از هر یک از مفاد و شروط این قرارداد موجب خیار فسخ از طرف موجر خواهد بود.

۵-۱۷- مستأجر حق هیچ گونه تغییرات در محل اجاره را ندارد. چنانچه مورد اجاره جهت استفاده بهینه نیاز به بازسازی و تعمیرات کلی داشته باشد، مستأجر می تواند پس از اخذ مجوز کتبی از موجر، بر اساس نقشه های مورد تأیید اداره کل طرح های عمرانی دانشگاه، نسبت به انجام این تعمیرات اقدام نماید. در هر حال، پرداخت هزینه های مربوط به بازسازی و تعمیرات کلی و جزئی کلاً بر عهده مستأجر است و مستأجر در هیچ زمان، حتی پس از فسخ و یا خاتمه مدت این قرارداد، برای هزینه های انجام شده، حق رجوع به موجر را ندارد.

۵-۱۸- مستاجر متعهد می گردد تا نسبت به رعایت شئونات اداری و اسلامی کلیه پرسنل در محل اجاره و پرسنل حمل و نقل نظارت کامل را به عمل آورد و پرسنل مذکور حق تردد در محوطه دانشگاه و یا ایجاد مزاحمت برای کارکنان دانشگاه و استعمال دخانیات ندارند.

۵-۱۹- مستاجر موظف است نسبت به تهیه بیمه نامه مسئولیت، آتش سوزی، حوادث و... اقدام نماید. درغیراینصورت مسئولیت پیامدهای ناشی از اتفاقات ایجاد شده به عهده مستاجر است.

ماده ۶- تعهدات موجر:

۶-۱- موجر متعهد می گردد عین مستاجره را در حالتی تسلیم کند که مستاجر بتواند استفاده مطلوب از آن بنماید.

۶-۲- موجر نمی تواند در اثنای قرارداد اجاره در عین مستاجره تغییری دهد که منافی مقصود مستاجر از اجاره باشد.

۶-۳- موجر موظف است ظرف یک روز از تاریخ امضا قرارداد نسبت به تحویل کامل فضا و امکانات مورد اشاره برای اجرای قرارداد به مستاجر اقدام نماید.

۶-۴- کلیه وسایلی که از طرف موجر یا مستاجر به عنوان اموال جهت ارائه خدمات وارد می شود باید طی صورتجلسه ای ثبت گردد و در پایان قرارداد به هر یک از اموال مالکین باز گردد.

۶-۶- موجر موظف است همزمان با انعقاد قرارداد اجاره نسبت به معرفی یک نفر به عنوان نماینده به منظور هماهنگی با مستاجر جهت حسن اجرای مفاد قرارداد اقدام نماید.

۶-۷- موجر موظف است صورتجلسه ای همزمان با انعقاد قرارداد اجاره درخصوص ارقام تحویلی و وضعیت کامل اماکن تحویلی را تهیه و به امضا طرفین برساند.

ماده ۷- تضمین

مستاجر هم زمان با امضای قرارداد، یک فقره چک مطابق با آئین نامه مالی معاملاتی دانشگاه به شماره..... مورخ صادره از بانک..... به مبلغ..... ریال (معادل ۱۰۰ درصد مبلغ کل قرارداد) را به عنوان تضمین قرارداد تحویل نماید.

تضمین مذکور باید حداقل تا ۳ ماه پس از خاتمه مدت قرارداد، معتبر باشد. در صورت تأخیر در اجرا و یا عدم اجرا و یا اجرای ناقص هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد توسط مستأجر، از جمله تعهدات مندرج در ماده ۵ قرارداد، تضمین مذکور با تشخیص موجر، قابل وصول است. چنانچه مبلغ تضمین، نقض تعهد یا التزام مستأجر یا آثار آن (از جمله خسارات) را به تشخیص موجر جبران ننماید، موجر از سایر اموال و دارایی‌های مستأجر حق خود را استیفا می‌نماید.

تبصره ۱- تضمین مذکور سه ماه پس از انقضای مدت قرارداد، پس از تصفیه حساب نهایی و ارائه مفاصاحساب‌های قانونی، در صورت عدم وصول شکوائیه و دستور مقام قضائی مبنی بر منع پرداخت یا توقیف آن، با تقاضای مستأجر، به ایشان مسترد خواهد شد.

تبصره ۲- مستأجر متعهد است مفاصا حساب تامین اجتماعی، مالیات، شهرداری و... حداکثر یکماه قبل از اتمام قرارداد به موجر ارائه نماید.

ماده ۸- حل اختلاف:

هرگونه اختلاف اعم از اینکه مربوط به اجرای موضوع قرارداد و یا تعبیر و تفسیر و یا هر یک از مفاد آن باشد موضوع اختلاف بدو از طریق نمایندگان کارفرما و پیمانکار به شکل مسالمت آمیز حل و فصل خواهد شد در غیر این صورت از طریق مراجع ذی صلاح قانونی پیگیری و حل و فصل خواهد شد.

ماده ۹- نظارت

نظارت بر اجرای این قرارداد، بر عهده دانشگاه است و آقا/ خانم..... به عنوان نماینده و مسئول هماهنگی و ابلاغ درخواست های موجرو اعمال نظارت بر حسن اجرای قرارداد می باشد. بدیهی است هرگونه پرداختی به مستاجر منوط به تأییدیه ناظر به طور مکتوب خواهد بود. در صورت تغییر افراد فوق الذکر مراتب به صورت مکتوب به مستاجر اعلام خواهد شد.

مستأجر موظف است به کلیه تذکرات ناظر عمل کند. در هر صورت نظارت ناظر، در هیچ مورد رافع مسئولیت‌های مستأجر نمی‌باشد و مانع اعمال و اجرای حقوق موجر در این قرارداد و مقررات قانونی نیست

ماده ۱۰- تخلیه و تحویل محل

مستأجر متعهد است، به محض انتقضای مدت اجاره یا به محض فسخ از ناحیه موجر، مورد اجاره را تخلیه نموده و محل و کلیه تجهیزات و امکانات موجود در آن به صورت سالم و عاری از هرگونه عیب و نقص، با تنظیم صورتجلسه به موجر تحویل نماید. در صورت عدم تخلیه و تحویل محل اجاره یا امکانات و تجهیزات موجود در آن، مستأجر متعهد است از تاریخ اعمال حق فسخ یا انقضای مدت قرار داد، علاوه بر پرداخت اجرت المثل روزانه

مبلغ ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال به عنوان خسارت تاخیر تخلیه به موجر پرداخت نماید. به علاوه موجر می تواند تضمین را به نفع خود وصول کند. وصول تضمین و خسارت تأخیر تادیه مانع اقدام قانونی برای تخلیه ملک نخواهد بود.

ماده ۱۱-فسخ قرارداد

کلیه مفاد قرارداد لازم الاجرا بوده و طرفین ملزم به رعایت و اجرای آن هستند و در صورت تخلف مستاجر از کلیه تعهدات مندرج در این قرارداد و عدم پایبندی به مفاد قرارداد از جمله تعدی و تفریط مورد اجاره، عدم پرداخت مال الاجاره، واگذاری مال الاجاره به غیر، عدم انجام تعهدات مقرر در قرارداد، ورشکستگی به تقصیر یا انحلال شرکت، رعایت نکردن ضوابط قانونی و... در مرحله اول با تذکر کتبی و در مرحله دوم موجر می تواند بدون انجام تشریفات نسبت به فسخ قرارداد ظرف مدت یکماه به صورت یک جانبه اقدام نماید و کلیه خسارات وارده از محل مطالبات یا تضامین موجود وصول خواهد شد و حق هر گونه اعتراض از مستاجر سلب می شود.

و همچنین علاوه بر مواردی که موجر در این قرارداد حق فسخ دارد، در صورتی که مستاجر در مدت قرارداده هر علت، هر یک از تعهدات خود را به نحو مطلوب و شایسته که مورد تأیید موجر باشد، انجام ندهد، موجر حق دارد بدون رعایت و انجام هرگونه تشریفات، این قرارداد را یک جانبه فسخ نموده و کلیه خسارات و مطالبات خود را از تضامین مندرج در قرارداد وصول نماید.

موجر حق دارد با توجه به منافع و مصالح خود در صورت تشخیص قرارداد با اعلام قبلی ظرف یکماه، به صورت یکطرفه فسخ، و مستاجر حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده ۱۲-فورس ماژور

در صورت وقوع موارد غیر مترقبه و خارج از حیطه اقتدار و اختیار که ناشی از کار مستاجر نباشد به ترتیب ذیل عمل می شود:

۱-۱۲- هر گاه بروز شرایط اضطراری انجام قرارداد را برای یکی از دو طرف غیر ممکن سازد می تواند پایان قرارداد را به طرف دیگر اعلام کند.

۲-۱۲- هر گاه شرایط اضطراری گذرا باشد و ادامه قرارداد موقت امکان پذیر نباشد اصل موضوع قرارداد به قوت خود باقی مانده و قرارداد تا زمان رفع مانع صورت تعلیق درآمده و طرفین موضوع را بررسی کرده و متناسب با شرایط جدید اتخاذ تصمیم خواهند کرد.



ماده ۱۳ - نشانی طرفین

نشانی‌های طرفین قرارداد همان است که در صدر قرارداد قید شده است. نشانی فوق به منزله اقامتگاه قانونی طرفین می‌باشد. لذا مکاتبات رسمی و ارسال مراسلات از طریق نشانی‌های فوق الذکر قانونی تلقی می‌شود. در صورت تغییر نشانی طرفین موظفند ظرف مدت ۴۸ ساعت یکدیگر را کتباً مطلع نمایند. در غیر این صورت کلیه نامه‌ها، ابلاغ شده تلقی و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی‌باشد.

این اجاره نامه با رعایت ماده ۲ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ در تاریخ با حضور آقایان / خانم‌ها

نام:.....نام خانوادگی:..... فرزند:.....کدملی:..... به نشانی:

نام:.....نام خانوادگی:..... فرزند:.....کدملی:..... به نشانی:

ماده ۱۴ - نسخ قرار داد

این قرارداد مشتمل بر ۱۴ ماده و در ۹ صفحه و در ۳ نسخه تهیه و به امضای طرفین رسیده است و همه نسخ (پس از امضا، ثبت و مهر) آن دارای اعتبار یکسان و لازم الاجرا می‌باشد

افراد معتمد موجر و مستاجر که به عنوان شاهد ذیل آنرا امضا کرده‌اند در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم و امضا و مبادله شد.

نام و نام خانوادگی

نام و نام خانوادگی

محمد رضا فاضلی

مستاجر

موجر

امضا

امضا

شاهد دوم

شاهد اول

امضا

امضا



بسمه تعالی

شماره: ۵۸۲۲

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

پیوست: ندارد