

قرارداد اجاره محل احداث بوفه

در راستای اصل آزادی قراردادها و مستنداً به مواد ۱۰ از قانون مدنی و مقررات قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ و با عنایت به نتیجه کمیسیون مزایده شماره ۷۵/..... مورخ این قرارداد مابین سازمان توسعه و عمران عون بن علی و پارک طبیعت شهرداری تبریز بنماینده مدیر عامل آقای شمس اله فیروزیان ، به نشانی تبریز - اتوبان پاسداران ورودی تله کابین تبریز بعنوان موجر از یک طرف و خانم فرزند با کد ملی به آدرس و شماره تلفن از سوی دیگر بعنوان (مستاجر) ، منعقد و طرفین متعهد و ملتزم به اجرای تمامی مفاد آن می باشند :

ماده یک : مورد اجاره و موضوع قرارداد :

موضوع قرارداد عبارت است از واگذاری منافع محل یک باب بوفه حداکثر ۵۰ متر جهت احداث واقع در منطقه پارک پیوند که به رویت مستاجر رسیده و مستاجر از کم و کیف و محل استقرار آنها کاملاً مطلع می باشد .

ماده دو : مدت قرارداد :

از تاریخ به مدت ۲ سال شمسی میباشد . صورتجلسه تحویل جزئی لاینفک این قرارداد بوده و به دلیل احتمال وجود برخی تاخیرات موجه از طرف سازمان تاریخ ذکر شده در آن صورتجلسه ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۱-احداث و تکمیل عملیات ساختمانی بوفه مطابق نقشه تائیدی سازمان بلافاصله بعد از تائید طرح توسط سازمان زیر نظر عوامل فنی و عمرانی انجام خواهد گرفت.

تبصره : موارد مربوط به هزینه های ساخت بوفه بر عهده مستأجر بوده لکن با تائید معاونت فنی و عمرانی از اجاره بهای دو ساله کسر و کارسازی خواهد شد..لازم به توضیح است که ساخت با سازه سبک در مدت ۳ ماهه انجام خواهد گرفت و جز مدت قرارداد اجاره محسوب نخواهد شد .

ماده سه : اجاره بهاء و مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت آن :

مبلغ کل اجاره برای دو سال ریال می باشد مستأجر مابقی اجاره بهای دو ساله را (پس از کسر هزینه ساخت تائید شده توسط واحد فنی و عمرانی سازمان) به صورت ماهانه تحویل سازمان می نماید در صورتی که مبلغ هزینه شده بیش از مبلغ اجاره بهای قرارداد باشد سازمان مبلغی از این بابت به مستأجر پرداخت نخواهد کرد و در صورت استقرار کانکس تائیدی توسط ناظر تعیین شده از طرف سازمان مبلغی از طرف سازمان به مستأجر تعلق نگرفته و در پایان مدت قرارداد کانکس به خود ایشان مسترد خواهد شد.

ماده چهار : شروط ضمن العقد :

۱-۴- کلیه نقشه های معماری و سازه احداثی نوع مصالح و طرح و نقشه بوفه بایستی پس از تائید سازمان نظام مهندسی ساختمان به سازمان تسلیم نموده و طرح و نقشه باید سازگار با محیط بوده و طی حداکثر دو هفته تائیدیه لازم را از معاونت عمرانی سازمان اخذ نماید.

۲-۴- کلیه محاسبات و طراحی های سازه ای بایستی بر اساس آیین نامه های معتبر انجام گیرد و نظارت توسط عوامل فنی و عمرانی سازمان انجام خواهد شد.هرگونه تغییرات در طرح و نقشه با نظر سازمان خواهد بود.

۳-۴- در صورت وجود ایرادی در مرحله ساخت و با تذکر ناظر مورد پیش آمده باید اصلاح و بازسازی شود.

۴-۴- در کلیه موارد فنی که موضوع این قرارداد می باشد باید طبق موارد درج شده شرایط عمومی پیمان بوده و اصول و موارد شرایط عمومی پیمان حاکم است.

۴-۵- عین مستاجر صرفاً جهت استفاده بعنوان بوفه به اجاره داده می شود و مستاجر حق استفاده دیگری از آن ندارد.

۴-۶- مستاجر حق واگذاری عین مستاجر تحت هیچ عنوانی اعم از وکالت ، نمایندگی صلح و حقوق و غیره را به شخص ثالث نداشته و ندارد .

۴-۷- مستاجر مکلف است موازین حرفه ای را رعایت و غذاها بایستی بصورت بهداشتی عرضه گردد.

۴-۸- متصدیان بوفه باید دارای کارت بهداشت بوده و شرایط قانونی لازم برای تصدی اداره آنها را داشته باشند .

۹ - ۴ - پرداخت کلیه کسورات قانونی و حقوق و عوارض دولتی و غیره کلاً بر عهده مستاجر است و آزاد سازی تضمین بانکی منوط به ارائه مفاسد حساب از سازمانهای ذی ربط است.

۱۰ - ۴ - مستاجر اقرار و اعتراف می نماید که از بابت سر قفلی یا حق کسب و پیشه و تجارت هیچ وجهی به موجر پرداخت نکرده و پس از انقضای مدت اجاره حق مطالبه هیچ وجهی تحت هیچ عنوان را نخواهد داشت .

۴-۱۱- مستاجر متعهد میگردد در حفاظت و نگهداری اعیانات بوفه مواظبت نماید .

۴-۱۲- مستاجر متعهد میگردد بوفه را جهت ارائه خدمات به مراجعین تله کابین و عموم کوه پیمایان فعال نگه داشته و بدون دلیل موجه از تعطیلی آن خودداری نماید .

۴-۱۳ - موجر حق نظارت بر عملکرد و نحوه اداره عین مستاجر توسط مستاجر را دارد و مستاجر مکلف به قبول و اجرای توصیه های موجر در این خصوص می باشد و در این راستا موجر حق دارد یک نفر نماینده و ناظر تعیین و به مستاجر معرفی نماید و عوامل مستاجر مکلف به همکاری با وی می باشند. ساعت کار بوفه باید با هماهنگی ناظر سازمان باشد.

۴-۱۴- در صورت تخلف مستاجر از هر یک از مفاد قرارداد یا عدم پرداخت به موقع اجاره بها، یا عدم وصول هر یک از چکهای صادره در سر رسید موجر حق فسخ قرارداد را بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی دارد در صورت اعلام فسخ از طرف موجر ، مستاجر مکلف است ظرف ۱۵ روز موارد اجاره را تخلیه و به موجر تحویل دهد و در صورت تخلف ، مستاجر مکلف است ضمن پرداخت اجاره بهای معینه ، به ازای هر روز تأخیر در تخلیه مبلغ دو میلیون ریال نیز بعنوان خسارات تخلف از ایفای تعهدات قراردادی بپردازد .

۴-۱۵- کافه خیارغبن و لو فاحش بل افحش از طرفین سلب و ساقط گردید و صیغه شرعی عقد اجاره و ایجاب و قبول جاری شد .

۴-۱۶- پرداخت و تامین آب ، برق و گاز به عهده مستاجر است و مستاجر متعهد به اخذ مجوزهای لازم و قانونی از ادارات ذیربط و تسلیم آن به سازمان می باشد. ضمناً سازمان جهت خرید امتیاز انشعابات گاز و برق مکاتبات لازم را با ادارات مربوطه انجام خواهد داد.

۴-۱۷- به محض انقضای مدت اجاره و یا ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ فسخ اجاره از سوی موجر ، مستاجر مکلف به تخلیه و تحویل مورد اجاره می باشد (بوفه احدانی از آن سازمان خواهد بود) و در صورت تخلف یا تاخیر مستاجر متعهد و ملتزم به پرداخت روزانه دو میلیون ریال بعنوان خسارت تخلف از ایفای تعهدات قراردادی علاوه از پرداخت اجرت المثل معادل اجرت المسمی خواهد بود و مستاجر حق هرگونه ادعای بعدی را تحت هر عنوانی در این خصوص از خود سلب و اسقاط نمودند .

۴-۱۸- چنانچه سازمان در محدوده طرح عون بن علی اقدام به ایجاد بوفه های جدید نماید مستاجر با آگاهی از این موضوع حق هر گونه ادعای بعدی را از خود سلب و ساقط مینماید .

۴-۱۹- رعایت شئون اسلامی و استفاده از لباس یکدست فرم بر کارکنان بوفه الزامی است.

۲۰-۴-مستأجر موظف است در نحوه برخورد با مراجعین شئونات اسلامی را رعایت کند.

۲۱-۴-نظافت دائمی محل وداخل بوفه و محوطه پیرامون الزامی است و در صورت مشاهده هرگونه بی توجهی در تمیز نگهداشتن محل مبلغ ۱۰۰ هزار تومان جریمه خواهد شد.

۲۲-۴-عدم عرضه قلیان و مواد غیر مجاز دیگر طبق نظر مراجع ذیصلاح الزامی است

۲۳-۴-ارائه خدمات برای پرسنل سازمان با تخفیف توافقی جزء تعهدات مستأجر می باشد.

۲۴-۴-طرف مشارکت کننده ملزم به استفاده از افراد متخصص در زمان اجرا و بکارگیری یکنفر بعنوان سرپرست کارگاه دارای سوابق لازم در زمینه اجرا می باشد.

۲۵-۴- در صورت نیاز به توسعه بوفه مستأجر می بایستی قبل از هر اقدامی هماهنگی های لازم را با سازمان انجام دهد.

۲۶-۴-در صورتی که مورد اجاره پس از عقد قرارداد و شروع بهره برداری از سوی مراجع ذیصلاح اقدام به تعطیلی گردد ، سازمان مسئولیتی به عهده ندارد و به هر حال رفع موانع قانونی و فراهم نمودن مقدمات بهره برداری بعهد خود برنده (طرف قرارداد) مزایده است بدیهی است در صورتیکه تعطیلی به بیش از یک ماه بیانجامد سازمان حق فسخ یکجانبه قرارداد را بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی و مطالبه خسارات و واگذاری موضوع قرارداد به شخص ثالث را دارد. و مستأجر حق هرگونه ادعای بعدی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نموده و مسئول هرگونه خسارات وارده به سازمان خواهد بود.

۲۷-۴-حفاظت از کارگران تحت امر مستأجر ، عوامل اجرایی و به طور کلی مسئولیت هرگونه حوادث و رعایت نظامات و اصول ایمنی کار در صورت بروز در مورد اجاره بعهده مستأجر می باشد.

ماده ۵- تضمینات قرارداد

۱-۵- مستأجر از بابت تضمین تعهدات قرارداد ۱۰٪ مبلغ کل قرارداد به اضافه مبلغ سه ماه اجاره بهای ماهانه به عنوان تضمین پرداخت اجاره بها به صورت یکجا بعنوان ضمانت نامه بانکی حسن انجام تعهدات تحویل امور مالی سازمان نموده که پس از ارائه مفاسد حساب از بیمه و دارایی و تحویل سالم بوفه به مستأجر عودت خواهد شد و سازمان هیچگونه مسئولیتی از این حیث ندارد.

۲-۵- از بابت تضمین خسارت عدم انجام تعهدات مستأجر یک فقره چک به مبلغ یک میلیارد ریال بدون تاریخ و با تفویض اختیار درج تاریخ صادر و به ماجر تسلیم نمودند که در پایان مدت یالذی الفسخ در صورت درخواست ماجر و عدم تخلیه عین مستأجره ماجر می تواند با درج تاریخ نسبت به وصول وجه چک اقدام نماید . پس از تحویل بوفه و طی صورتجلسه تحویل به مستأجر عودت داده خواهد شد.

ماده ۶- موارد فسخ قرارداد :

- ۱- ۶- در صورت عدم تأیید اماکن
- ۲- ۶- در صورت انتقال موضوع قرارداد به اشخاص ثالث از سوی مستأجر
- ۳- ۶- سایر مواردی که در مفاد سایر موارد این قرارداد پیش بینی شده است .
- ۴- ۶- چنانچه مستأجر یا هر یک از نیروهای معرفی شده از سوی ایشان از هر کدام از تکالیف ، وظایف و تعهدات خود که در این قرارداد ذکر شده استنکاف نموده یا در انجام آن تعدی و تفریط نمایند ، ضمن ایجاد حق فسخ یکجانبه برای کارفرما ، قرارداد بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضائی فسخ و به مستأجر ابلاغ می شود . و در اینصورت سازمان راسا حق خلع ید مستأجر و ممانعت از تردد وی به مورد اجاره را دارد.
- تبصره (-) در صورت فسخ قرارداد از سوی کارفرما و ابلاغ آن به مستأجر ایشان بایستی ظرف مدت یکهفته نسبت به تهیه مفاسد حساب ادارات ذیربط و تسویه حساب قطعی با ماجر اقدام نمایند .

۵ - ۶ - در صورت عدم پرداخت اجاره بها بیش از ۵ روز مشمول جریمه تعیین شده از طرف سازمان خواهد بود .

ماده ۷ - در صورت بروز اختلاف بین طرفین در خصوص مفاد این قرارداد بدو نمایندگان طرفین رسیدگی و حل اختلاف می نمایند و در صورت اینکه طرفین به نتیجه و توافق لازم نرسند در این صورت به هیأت حل اختلاف طبق ماده ۳۸ آیین نامه معاملات ارجاع و رای آن هیأت برای طرفین لازم الرعایه می باشد و می بایستی به آن تمکین نمایند .

ماده ۸ - راجع به شرایطی که در این قرارداد به سکوت برگزار شده یا احتمالاً در آینده حادث شود ، توافق طرفین نافذ و معتبر است .

ماده ۹ - اقامتگاه هر یک از طرفین بشرح مندرج در مقدمه بوده قرارداد و کلیه مکاتبات و ابلاغهای طرفین به این آدرسها ارسال می شود و ابلاغهای کارفرما بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضائی ارسال و بمنزله ابلاغ رسمی است .

ماده ۱۰ - این قرارداد در ۱۰ ماده و در ۶ نسخه که هر یک حکم واحد را دارند تنظیم و به امضای طرفین رسیده و بین طرفین و قائم مقام قانونی ایشان لازم الاجراست .

معاون اداری و مالی

مدیر مالی

مسئول امور قراردادها

مشاور امور حقوقی

مدیر عامل سازمان

مستاجر