

## \* قرارداد اجاره زمین اسکیت مجموعه فرهنگی ورزشی و تفریحی جماران \*

(( بدون سرقفلی ))

برابر مصوبه بیست و دومین جلسه هیئت محترم امناء مجموعه جماران به شماره 5810/ج/88 مورخ 94/2/16 و پیرو صورتجلسه کمیسیون معاملات باشگاه جماران به شماره مورخ و همچنین صورتجلسه کمیسیون بازگشائی پاکت مزایده برون سپاری زمین اسکیت به شماره 1393/ / به تاریخ 1393/ / قرارداد ذیل، منعقد شده است.

### ماده یک ( طرفین قرارداد):

قرارداد حاضر مابین شرکت توسعه خدمات رفاهی پردیس ایرانیان به نمایندگی آقایان **محمد شربتدار** مدیر کل و محمد ایمانی مدیر مالی و اداری باشگاه جماران ، به آدرس: تهران خیابان شهید باهنر ( نیاوران) خیابان یاسر انتهای خیابان شهید خلیلی و تلفن 22290780 و فکس 22290283 که از این پس در این قرارداد **موجر** نامیده می شود از یک طرف و آقای فرزند: ..... متولد: ..... شماره شناسنامه..... صادره از : ..... کد ملی شماره:..... به آدرس: ..... که از این پس در این قرارداد **مستأجر** نامیده می شود از طرف دیگر منعقد شده است.

### ماده دو ( مورد اجاره):

1-2) حق استفاده از منافع و اداره و بهره برداری از فضای زمین اسکیت بدون سرقفلی واقع در خیابان شهید باهنر، خیابان یاسر ، خیابان شهید خلیلی ، باشگاه فرهنگی ورزشی و تفریحی جماران ، می باشد که به رؤیت مستاجر رسیده و مستاجر با امضای قرارداد، اقرار به تحویل آن و متعهد به آماده سازی و تجهیز کامل برای ارائه خدمات با شرایط مقرر در این قرارداد گردید.

**تبصره 1:** تأمین آب- برق- گاز- برای مدت اجاره با موجر است، لیکن پرداخت هزینه های مذکور با مستاجر می باشد.

### ماده سه ( مدت قرارداد):

مدت قرارداد از تاریخ لغایت به مدت 2 سال تمام خواهد بود.

## ماده چهارم) مبلغ قرارداد :

4-1) مستاجر همزمان با امضاء قرارداد متعهد است، مبلغ 300/000/000 ریال معادل سی میلیون تومان سپرده بعنوان ضمانت حسن انجام کار ، به حساب موجر نقداً واریز نماید. وجه مذکور تا پایان مدت نزد باشگاه /موجر خواهد بود و با تسویه حساب نهائی با مستاجر به وی مسترد خواهد شد.

4-2) پیرو توافق بعمل آمده مقرر گردید مستاجر در سال اول اجاره و در پایان هر ماه مبلغ (ریال) بابت مال الاجاره به موجر پرداخت نماید.

4-3) بهره بردار اجاره های هر 6 ماه را در 6 فقره چک به تاریخ های پایان هرماه تحویل موجر ، خواهد داد.

4-4) اجاره سال دوم با معادل 20٪ افزایش نسبت به اجاره ماهیانه سال اول خواهد بود و مستاجر متعهد است در پایان هر ماه اجاره را وفق مفاد قرارداد به حساب موجر واریز نماید.

4-5) در صورت انجام هر گونه خسارت به اموال - اثاثیه - دارائی - ساختمان و غیره که از ناحیه مستاجر ، مهمانان ، همکاران یا بیمانکاران جزء ایشان به مجموعه وارد می شود ، پس از اعلام کتبی میزان خسارت وارده ، مبلغ فوق از مستاجر اخذ شده ، در غیر اینصورت ، موجر خسارت اعلام شده را از محل سپرده ، کسر خواهد نمود.

4-6) چنانچه مستاجر در پرداخت اجور ماهیانه در موعد مقرر ، فوق تاخیر نماید متعهد است به ازاء هر روز تاخیر علاوه بر پرداخت اجاره مربوطه معادل مبلغ 1٪ از اجاره ماهانه را به صورت روزانه به عنوان خسارات تادیه به موجر بپردازد.

4-7) تاخیر بیش از 30 روز موجب ایجاد حق فسخ برای موجر خواهد بود.

## ماده پنجم) سایر شرایط و تعهدات طرفین :

5-1) قرارداد فوق مشمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376/5/26 و نیز قانون مربوط به واگذاری منافع و تخلیه اماکن تحت سرپرستی بنیاد مستضعفان مصوب 1378 بوده و طرفین قرارداد موظف به رعایت کلیه مواد و تبصره های ذکر شده در قوانین فوق الاشاره خواهند بود.

5-2) مستاجر اقرار می نماید که هیچگونه وجهی از بابت سرقتی ، رهن ، حواله ، ودیعه ، یا حق الامتیاز بهره برداری و حق کسب و پیشه و امثالهم به موجر پرداخت ننموده لذا متعهد می گردد که در انقضای مدت اجاره یا فسخ آن هیچگونه ادعائی تحت عناوین فوق نخواهد داشت.

5-3) مستاجر متعهد است شخصاً از مورد اجاره انتفاع و استفاده نماید و حق انتقال قرارداد حاضر و منافع آن را تحت هیچ یک از عناوین حقوقی و عقود معین به صورت کلی را به غیر نداشته و ندارد. تشخیص انجام این امر حسب نظر موجر می باشد .

4-5) مستاجر می بایست برای بخش های تحت بهره برداری خود، شخص یا اشخاصی را در غیاب خود بعنوان نماینده، مدیر یا سرپرست با تعیین حدود اختیارات، به صورت کتبی معرفی نماید.

5-5) مستاجر متعهد و مکلف به رعایت کلیه شئون اسلامی و قوانین و مقررات مملکتی و دستگاههای نظارتی و ضوابط و مقررات و آئین نامه های صنفی و شهرداری و نیز بخشنامه های صادره از ناحیه موجر و قیمت های اعلامی از ناحیه مراجع ذیصلاح می باشد.

6-5) مستاجر تعهد می نماید، خدمات ارائه شده متناسب با شئون اسلامی و ایرانی بوده و به مبانی اعتقادی، فرهنگی، اجتماعی و اخلاقی حاکم در نظام مقدس جمهوری اسلامی توجه خاص مبذول نماید.

7-5) نصب هرگونه تابلو یا علائم و نیز انجام هر گونه تبلیغات موضوع این قرارداد اعم از داخل و خارج محل موضوع قرارداد می بایستی با اخذ موافقت قبلی و کتبی موجر به عمل آید و در صورت عدم رعایت مفاد این بند مستاجر شخصاً ملزم به پاسخگویی و نیز جبران خسارات و پرداخت جرایم و ضرر و زیان های وارده می باشد و در این خصوص هیچگونه مسئولیتی متوجه موجر نمی باشد.

8-5) مستاجر می بایست در کلیه فعالیت های تبلیغاتی از آدرس: خیابان شهید باهنر، خیابان یاسر، انتهای خیابان خلیلی، استفاده نماید.

9-5) پارکینگ محوطه، اطراف زمین اسکیت بعنوان پارکینگ مراجعین قابل استفاده خواهد بود. پارکینگ فوق اختصاصی مستاجر نبوده و در اختیار عموم مراجعان به باشگاه، قرار خواهد گرفت.

10-5) کلیه کسورات قانونی، هزینه ها، عوارض صدور مجوز شهرداری، بیمه، مالیات، تبلیغات و سایر هزینه های پیش بینی نشده مستقیماً به عهده مستاجر می باشد. ضمن اینکه ارایه تصاویری از صورت هزینه های پرداختی و نیز مفاسد حساب با ادارات دارائی و تامین اجتماعی حداکثر به فاصله یکماه از پایان مدت قرارداد می بایستی از ناحیه مستاجر به موجر به صورت رسمی تحویل گردد. بدیهی است استرداد مبلغ سپرده، منوط به تحویل مفاسدحسابهای فوق و تسویه حساب نهائی می باشد.

11-5) مستاجر میبایستی پرسنل و کارکنان مجرب را برای انجام امور خدماتی خود به کار گمارد که علاوه بر جواز اشتغال بکار، به سن قانونی رسیده و دارای گواهینامه عدم سوء پیشینه کیفری و عدم اعتیاد و گواهی نامه معتبر انجام خدمت نظام وظیفه باشند و نیز گواهی سلامتی مورد تأیید وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی آنها در محلی خاص قابل رویت عموم مراجعین باشد.

12-5) در صورتیکه صلاحیت و رفتار هر یک از پرسنل و کارگران مستاجر به هر دلیل مورد تأیید موجر نباشد، مستاجر متعهد می گردد بلافاصله و پس از اعلام، با وی تسویه حساب نموده و به کار او در مورد اجاره موضوع این قرارداد خاتمه دهد.

13-5) مستاجر متعهد و مکلف گردید کلیه مقررات و دستورالعمل های موضوع این قرارداد را به اعضاء، مشتریان، کارکنان و بطور کلی به کلیه مخاطبین خود تعلیم و تذکر دهد.

14-5) مستاجر می بایست وفق مقررات نسبت به بیمه نمودن محل مورد اجاره و کلیه کسانی که در مورد اجاره مشغول به کار شوند اعم از بیمه مسئولیت و اموال و حوادث و غیره اقدام نماید. بدیهی است در صورت بروز هر گونه حادثه اعم از عمدی و غیر عمدی، مستاجر خود راساً ملزم به جبران خسارات و ضرر و زیان های وارده و احیاناً پرداخت دیه و هر گونه وجه دیگر می باشد و موجر در این خصوص هیچگونه تعهد و مسئولیتی ندارد.

- 15-5) مستاجر و پرسنل وی متعهد می گردند که **خارج از ساعات تعیین شده در قرارداد هیچگونه حضوری در محل** مورد اجاره **نداشته باشند** و این امر می بایستی از ناحیه پرسنل و کارگران مستاجر نیز مورد رعایت قرار بگیرد .
- 16-5) چنانچه مستاجر، برای نگهداری - نگهداری و نظافت شبانه محل ، نیاز به استفاده از نیروی شب کار را داشته باشد می بایست مراتب را با ذکر مشخصات شخص مورد نظر به اطلاع واحد حراست باشگاه و تأیید مدیریت مجموعه برساند و کلیه مسئولیت ناشی از بکارگیری شاغل در این شغل بعهده مستاجر خواهد بود.
- 17-5) تامین نیروی انسانی و پرداخت کلیه **حقوق و مزایای پرسنل و کارگران** مستاجر از قبیل اضافه کار، ایاب و ذهاب ، بیمه ، آموزش و غیره تماماً به **عهده مستاجر بوده** و در صورت حدوث هر گونه اختلاف دیگر حتی در مقابل ثالث ، مستاجر خود شخصاً مسئول پاسخگویی بوده و در این خصوص هیچگونه مسئولیتی متوجه موجر نمی باشد.
- 18-5) مستاجر متعهد و مکلف است که کلیه اختلافات بوجود آمده بین پرسنل زیر مجموعه خود و یا مشتریان و طلبکاران و غیره را خود برطرف نموده و از حضور این اشخاص و اعلام اینگونه اختلافات به دفتر باشگاه جلوگیری بعمل آورد، در غیر اینصورت و تکرار اینگونه موضوعات از ادامه فعالیت مستاجر جلوگیری بعمل آمده و موجر می تواند با اعلام فسخ قرارداد از ورود مستاجر و عوامل وی به مورد اجاره جلوگیری نماید.
- 19-5) مسئولیت حفظ جان و مال مراجعان ، مهمانان ، کارکنان ، پیمانکاران و اشخاص حقیقی و حقوقی مربوط به مستاجر ، بعهده ایشان بوده و در صورت بروز هر گونه خسارتی به اموال و دارائی های آنان و نیز صدمه جانی به افراد فوق الذکر ، مستاجر پاسخگو و جبران کننده خسارتها ، خواهند بود .
- 20-5) مستاجر متعهد است ، **مجوز های لازم را** در امر انتفاع از امور صنفی مرتبط و مراجع ذیصلاح در اسرع وقت **اخذ نموده** و محل موضوع قرارداد را برای اموری از این دست به طور مناسب ، تجهیز نماید .
- 21-5) مستاجر متعهد است **تعمیرات جزئی** و انجام استانداردهای لازم را در مورد اجاره حسب تأیید کارشناسان ذیربط و ضمن تقبل هزینه های مرتبط به انجام رساند .
- 22-5) **کلیه اموال و ابنیه** و مستحدثاتی که بواسطه قرارداد اجاره حاضر از ناحیه موجر همزمان با امضاء قرارداد و به شرح لیست پیوست این قرارداد در اختیار مستاجر قرار گرفته **متعلق به موجر می باشد** و مستاجر هیچگونه حق مالکیتی نسبت به آنها نداشته و ندارد .
- 23-5) **حفظ و حراست کلیه** لوازم و اموال متصل و منفصل موجود در طول مدت اجاره **به عهده مستاجر بوده** و متعهد است که در تاریخ پایان مدت قرارداد و یا فسخ قرارداد بلافاصله وسایل و تجهیزات را به همان صورتی که تحویل گرفته عیناً به موجر مسترد نماید و مستاجر مسئول و متعهد به جبران هر گونه **خسارات و ضرر و زیان های وارده** از ناحیه خود یا پرسنل مربوطه حسب نظر موجر به مورد اجاره خواهد بود.
- 24-5) **کلیه مستحدثاتی** که توسط مستاجر در موضوع قرارداد حسب نیاز مورد اجاره و با هماهنگی قبلی با موجر، احداث و ایجاد می گردد ، به هزینه مستاجر بوده و بناهای ایجادی پس از پایان مدت قرارداد ، در اختیار موجر قرار خواهد گرفت و پس از پایان مدت قرارداد یا فسخ قرارداد ، مستاجر هیچگونه ادعائی در خصوص هزینه های صورت گرفته نخواهد داشت و همچنین مستاجر متعهد می گردد که اصل فاکتورهای مربوطه را نیز به موجر تسلیم نماید.

25-5) **نظافت داخلی و محوطه** اطراف شامل: نگهداری، نظافت، امور بهداشتی، امور ایمنی، توسعه فضای سبز و کلیه امور مربوط به فضای در اختیار و نیز آماده سازی و نگهداری از خودرو، البسه، اثاثیه کارکنان، اعضاء و مشتریان تماماً به عهده مستاجر می باشد و در این خصوص موجر هیچگونه مسئولیت نداشته و ندارد.

26-5) **پایان مدت قرارداد** به منزله **اتمام قرارداد** حاضر بوده و در صورتیکه موجر قصد تمدید و یا تجدید قرارداد حاضر را نداشته باشد این امر نیازمند هیچگونه اعلام مجددی از ناحیه موجر به مستاجر نمی باشد و در **تاریخ مستاجر متعهد به تحویل مورد اجاره** و کلیه وسایل و تجهیزات مربوط به موجر صحیح و سالم و با شرایط مندرج در این قرارداد خواهد بود.

27-5) مستاجر صریحاً اعلام می نماید که هیچگونه مانعی اعم از قانونی یا عرفی در خصوص انعقاد قرارداد حاضر نداشته و ندارد.

28-5) ساعات کار مورد اجاره از ساعت **8 صبح الی 12 شب** می باشد. بدیهی است در ایام و اوقاتی که حسب اعلام مقامات رسمی کشور کلیه اماکن و واحد های مشابه تعطیل و یا با محدودیت هائی مواجه باشند محل مورد اجاره نیز ملزم به رعایت این امر می باشد.

29-5) **هر گونه فعالیتی خارج از موضوع قرارداد حاضر** از محل مورد اجاره که مورد نظر مستاجر باشد پس از اخذ نظرات و در قالب **تهیه الحاقیه ای و با افزایش مبلغ قرارداد** در صورت توافق کتبی اجرائی گردیده و تابع قرارداد حاضر بوده و جزء لابنفک آن می باشد.

30-5) مستاجر موظف به **همکاری با بازرسی و نمایندگان اعزامی** موجر بوده و موظف به اعمال نظرات آنها حسب مورد می باشد.

31-5) مستاجر می بایست برای تهیه مواد اولیه، لوازم و وسایل مورد نیاز از اجناس مرغوب، بهداشتی، استاندارد و سالم استفاده نموده و هرگونه پیش آمدی ناشی از عدم ارائه خدمات استاندارد، بهداشتی و سالم، متوجه مستاجر بوده و در قبال اشخاص و مراجع ذیربط شخصاً مسئول و پاسخگو خواهد بود.

32-5) مستاجر، موظف است در صورت نیاز، پرسنل تحت امر خود را به منظور آشنائی با اصول و فنون شغل مربوطه، آموزش های مورد نیاز را از طریق مرکز آموزش بنیاد و یا موسسات معتبر، ارائه نموده و هزینه های مربوطه را پرداخت نماید.

33-5) مستاجر متعهد می گردد جهت برگزاری مسابقات مهم و مراسم های مربوطه، هماهنگی لازم را با حراست باشگاه به عمل آورده و مراتب را به همکاران محترم پلیس پیشگیری یا اماکن منطقه مربوطه، اعلام و مجوز لازم را اخذ نماید.

34-5) مستاجر متعهد است به همکاران و کارکنان بنیاد برابر توافقات و صورتجلسه تنظیمی، تخفیفات ویژه، ارائه نماید.

35-5) مستاجر متعهد می گردد جهت جذب و همچنین عزل کارکنان خود هماهنگی لازم را با حراست باشگاه به عمل آورد.

36-5) مستاجر متعهد می گردد هزینه درج آگهی روزنامه و دستمزد کارشناس رسمی مربوط به این قرداد را پرداخت نماید.

37-5) مسئولیت قانونی در قبال حفظ جان و مال مهمانان و مراجعه کنندگان به رستوران، بعهده بهره بردار می باشد.

38-5) نظر به تاکیدات دین مبین اسلام و نیز فرهنگ غنی ایرانی، حفظ حرمت و شان مراجعان و مهمانان در اولویت بوده، لذا در هر شرایط، احترام به آنان در هر جایگاهی که باشند برای بهره بردار و همکارانشان از اصول مهم مجموعه فرهنگی جماران، تلقی می گردد.

39-5) بهره بردار متعهد می گردد، در تصمیمات، اقدامات و اجراء فعالیت های بازاریابی، تبلیغات، روابط عمومی و سایر موضوعات مانند شرکت در نمایشگاههای داخلی و خارجی، تهیه اقلام تبلیغاتی و اقداماتی از این دست، با باشگاه همکاری نموده و قدراسهم هزینه های مربوطه را نیز بپردازد.

## ماده شش ( حوادث غیر مترقبه و قوای قهریه :

1-6) در صورت بروز شرایط فورس ماژور از قبیل سیل ، زلزله ، جنگ و هر آنچه که خارج از اختیارات طرفین قرارداد باشد، که موجب عدم امکان اجرای تمام یا قسمتی از قرارداد گردد ، مستاجر مکلف است با اعلام کتبی موضوع در اسرع وقت نسبت به بررسی و وضعیت پیش آمده و ایجاد توافقات در این خصوص، اقدام نماید.

2-6) مورد اجاره فضای ارائه خدمات تفریحی ، ورزشی بوده که در صورت هرگونه فعالیت و بهره برداری خارج از موضوع قرارداد ، هیچگونه مسئولیتی متوجه باشگاه جماران نبوده و مستاجر مسئولیت اجراء و پاسخگویی آنرا به دستگاههای نظارتی خواهد داشت.

## ماده هفت ( موارد ایجاد فسخ :

1-7- در صورت تخلف مستاجراز هر یک از مفاد قرارداد حاضر جزئاً یا کلاً و یا مرتبط با موضوع قرارداد حسب تشخیص موجر ، حق فسخ یکطرفه قرارداد و مطالبه جبران خسارات از محل ودیعه برای موجر ایجاد خواهد نمود.

2-7- در صورت عدم پرداخت اجاره بهاء توسط مستاجر، حسب مفاد قرارداد، حق فسخ یکطرفه قرارداد و جبران خسارات و ضرر و زیان های وارده برای موجر ایجاد خواهد شد .

**تبصره:** چنانچه مستاجر در مدت اجاره به هر دلیلی نظر به فسخ اجاره را داشته باشد می بایست مراتب را یک ماه قبل کتباً به موجر اعلام نماید و معادل سه ماه اجاره ماهیانه در آن تاریخ را به عنوان خسارت و جبران ضرر و زیان مورد توافق موضوع ماده 230 قانون مدنی به موجر نیز بپردازد.

## ماده هشت ( اقامتگاه :

اقامتگاه طرفین همان است که در مقدمه قرارداد آمده و هر گونه ابلاغ اوراق و نامه ها به نشانی مذکور ابلاغ رسمی تلقی می گردد. هر یک از طرفین متعهدند تغییر نشانی خود را حداکثر ظرف 48 ساعت به طرف دیگر اعلام دارند.

قرارداد حاضر در تاریخ در شهر تهران در 8 ماده و 7 صفحه در 3 نسخه تنظیم، امضاء و مبادله گردید که هر یک از نسخ از اعتبار واحد برخوردار است.

موجر

مستاجر

محمد شربندار

مدیر کل باشگاه جماران

محمد ایمانی

مشخصات کامل شاهد اول و امضاء

مدیر مالی، اداری باشگاه جماران

مشخصات کامل شاهد دوم و امضاء

علی فریادرس

مدیر حراست باشگاه جماران