**قرارداد اجاره بوفه**

|  |  |
| --- | --- |
| **1 – نام موجر:** | |
| **2 – نام نماينده موجر :**  **كد اقتصادي : شناسه ملي :** | **3 – سمت نماينده موجر :** |
| **4 – نام مستأجر:**  **شماره ثبت مستأجر: تاريخ ثبت مستأجر:**  **كد اقتصادي : شناسه ملي :** | **5 – شماره و تاريخ پروانه کسب /فعالیت مستأجر:**  **شماره : تاريخ :**  **توسط :** |
| **6 – نام نماينده مستأجر طرف قرارداد :** | **7 – سمت نماينده مستأجرطرف قرارداد :** |
| **8 – این قرارداد براساس نامه شماره 20143/51/11/1400 مورخ 16/11/1400 مدیریت محترم حقوقی مورد تنظیم شده است.**  **2-صورتجلسه قیمت گذاری کارشناسان منتخب رئیس دانشگاه به شماره ................ مورخ ....................**  **3-صورتجلسه کمیسیون مزایده به شماره.......................... مورخ......................................** | |
| **9 – موضوع قرارداد :**  **عبارت است از اجاره بوفه‌ به ابعاد.......... مترمربع واقع در ضلع .................................................... جهت فروش انواع نوشیدنی سرد و گرم، انواع بستنی، انواع تنقلات، انواع ساندویچ سرد و گرم بهداشتي طبق استانداردهاي وزارت بهداشت و واحدهاي ذيربط** | |
| **10 – مدت انجام قرارداد :**  **مدت قرارداد به مدت یک سال شمسي از تاریخ .................... تا تاریخ ....................... مي‌باشد.** | |
| **11 – مبلغ قرارداد :**  **مبلغ اجاره بوفه ماهانه ................... ريال (..............................ریال) و مبلغ 12 ماه مبلغ .......................ريال كه براساس قيمت پيشنهادي برنده مزايده مي‌باشد.** | |
| **12 – نحوه پرداخت:**  **مستأجر مي‌بايست 30% از مبلغ كل اجاره معادل مبلغ ............................ ريال را هنگام انعقاد قرارداد نقداً به حساب درآمد اختصاصي غیر قابل برداشت موجر به شماره ............................ بانك ......................... شعبه ............................ كد ............................ كد شناسه ............................ كه موجر در اختيار مستاجر مي‌گذارد واريز نمايد و70% مابقی قرارداد را راس موعد مقرر (تا پایان ساعت کاری آخرین روز هر ماه) طی نه فقره چک از حساب جاری شخصی خود به شرح جدول ذیل در وجه موجر صادر و در هنگام انعقاد قرارداد تحویل نماید به ازای هر تاخیر در پرداخت اجاره بها 5% از مبلغ اجاره بهای ماهانه به عنوان جریمه دیرکرد تعیین می شود که مستاجر متعهد است به موجر پرداخت نماید.**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | ردیف | تاریخ چک | مبلغ | ردیف | تاریخ چک | مبلغ | | 1 |  |  | 4 |  |  | | 2 |  |  | 5 |  |  | | 3 |  |  | 6 |  |  |   **تبصره: در صورت عدم وصول چك در تاريخ‌ مقرر شده، موجر مي‌تواند ضمن ضبط ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات، قرارداد را بدون اخطار قبلي به صورت يكجانبه فسخ نمايد و در صورتي كه موجر ضرر و زياني از اين بابت متحمل گردد مستاجر موظف به پرداخت زيان‌هاي وارده مي‌باشد.** | |

|  |
| --- |
| **13- تضمین انجام تعهدات:**  **به منظورحسن اجراي قرارداد و تضمين انجام تعهدات، مستاجر موظف است به ميزان مقرر (10% كل قرارداد) درآئين نامه مالي و معاملاتي تضمين قانوني معتبر بسپارد.**  **يك فقره ضمانت نامه بانكي معتبر حسن انجام تعهدات به شماره ............................ مورخ ........................... به عهده بانك ........................ شعبه .............................. به مبلغ ............................................................... ريال (بحروف .......................................................................... ريال) تسليم موجر گرديد که پس از انقضاي مدت قرارداد در صورت ارائه مفاصاحساب از بيمه و دارايي و عدم بدهي مستاجر بابت امور معوقه و يا ايجاد خسارت مبالغ مذكور به وي مسترد خواهد شد.** |
| **14- تعهدات موجر:**   1. **موجر متعهد است محل موضوع قرارداد را جهت اجاره طبق صورتجلسه تنظيمي تحويل مستاجر نمايد.** 2. **موجر مي‌بايستي شخصي را بعنوان ناظر به مستاجر معرفي نمايد و مستاجر مكلف به ايجاد هماهنگي لازم با نامبرده مي‌باشد.** 3. **موجر تعهدي جهت تامين غذا و اياب ذهاب پرسنل مستاجر ندارد.** 4. **موجر مي‌تواند با توافق طرفین درصورت ضرورت در جهت حسن اجراي اين قرارداد و رعايت مقررات عمومي، شرايط اختصاصي را كه لازم مي‌داند اصلاح نمايد.** |
| **15- تعهدات مستأجرطرف قرارداد:**   1. **مستاجر و كليه كاركنان وي مي‌بايست صلاحيت‌هاي فني و اخلاقي لازم و پروانه فعاليت از مراجع قانوني ذيربط را داشته باشد و برخورد محترمانه و مناسب با مراجعين توسط مستاجر و كاركنان وي الزامي مي‌باشد.** 2. **" مستاجر اقرار می نماید که مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی نمی باشد در صورت احراز خلاف این امر علاوه بر مسئولیت قانونی اعلام مراتب به مراجع قضایی وایجاد حق فسخ برای مستاجر جبران خسارات وارده با تعیین موجر به عهده مستاجر خواهد بود و مستاجر حق اعتراض نسبت به اقدامات موجر و میزان خسارات معین و نحوه وصول را از خود سلب می کند ."** 3. انتقال تعهدات موضوع قرارداد به غیر بنحو جزئی و کلی ممنوع میباشد و درصورت انتقال توسط مستاجر این انتقال فاقد اعتبار خود بود و علاوه بر ایجاد حق فسخ برای موجر جبران خسارات وارده ناشی از فسخ با تعیین موجر به عهده مستاجر می باشد و وی حق اعتراض نسبت به خسارات معین و نحوه وصول را از خود سلب می کند ." 4. **در پايان مدت قرارداد مستاجر مكلف به تخليه و تحويل مورد اجاره به موجر است. تمديد قرارداد منوط به رضايت طرفين مي‌باشد كه در صورت درخواست موجر به مدت دو ماه با مبلغ كارشناسي جديد و شرايط تعيين شده در قرارداد و در صورت مجوزهاي قانوني قابل تمديد مي‌باشد.** 5. **مستاجر متعهد مي‌گردد محل مورد استفاده را صحيح و سالم تحويل بدهد و حق هيچ گونه دخل و تصرفي در آن، مطالبه سرقفلي يا كسب و پيشه نسبت به موضوع قرارداد را ندارد.** 6. **در صورتي كه مستاجر به يك يا كليه تعهدات خود به طور جزئي و يا كلي عمل ننمايد و يا موجبات ضرر و زيان را فراهم سازد و همچنين درصورت عدم تخليه در موعد مقرر، موجر مي‌تواند بدون انجام تشريفات اداري و قضايي، تضمين انجام تعهدات را به نفع خود ضبط نمايد. در غير اين صورت پس از انقضاي مدت قرارداد در صورت ارائه مفاصاحساب از بيمه و دارايي و عدم بدهي مستاجر بابت امور معوقه و يا ايجاد خسارت مبالغ مذكور به وي مسترد خواهد شد.** 7. مستاجر بابت تخلیه مورد اجاره ضمانت نامه معتبر به مبلغ کل مدت قرارداد در اختیار موجر قرار می دهد. **تا درصورت تخلف مستاجر، موجر بتواند مطالبات خود را با آن استيفا نمايد.** 8. **مستاجر مسئول جبران خسارتي است كه از جانب او و كاركنان وي به موجر و يا مراجعين وارد مي‌آيد، مي‌باشد. بديهي است مسئوليت مستاجر رافع مسئوليت‌هاي حقوقي و جزايي كاركنان مذكور در قبال اشخاص ثالث و مراجع قضايي نخواهد بود.** 9. **چنانچه مستاجر در پايان مدت قرارداد و ظرف مدت يك هفته پس از اعلام كتبي موجر نسبت به تخليه مورد اجاره اقدام ننمايد موجر مجاز است راساً و بدون حضور مستاجر اقدام و اموال را در مكان مورد نظر خود و تا تعيين تكليف نهايي نگهداري نمايد. بديهي است مسئوليت كليه عواقب ناشي از اين كار بر عهده مستاجر خواهد بود. و مستاجر حق هرگونه اعتراضي را نسبت به اقدام موجر از خود سلب مي كند.** 10. **تهيه لوازم و وسايل از قبيل يخچال و غيره كه جزء ضروريات اين قرارداد مي‌باشد كلاً به عهده مستاجر بوده و تهيه آن امري اجباري خواهد بود. در ضمن كليه وسايلي كه از طرف مستاجر به عنوان اموال جهت ارائه خدمات وارد مي‌شود بايد طي صورتجلسه‌اي ثبت گردد و فقط اقلام مندرج در صورتجلسه پس از كسب مجوز خروج از موجر امكان خروج خواهند داشت و موجر هيچگونه تعهدي در قبال نگهداري تجهيزات و لوازم مستاجر در حين قرارداد و پس از اتمام نخواهد داشت.** 11. **محل مورد اجاره جهت ارائه و فروش انواع نوشیدنی سرد و گرم، انواع بستنی، انواع تنقلات و انواع ساندویچ سرد و گرم بوده و استفاده ديگر از آن ممنوع مي‌باشد. در صورت توزيع ساندویچ گرم اخذ مجوز از واحدهای تغذيه و بهداشت توسط مستاجر الزامي مي‌باشد.** 12. **زمان ارائه خدمات در تمام ايام هفته و از ساعت .... صبح لغایت ...... صبح روز بعد مي‌باشد. و مستاجر حق تعطيل كردن بوفه بدون اخذ مجوز از موجر را ندارد. چنانچه اين امر موجب اخلال در ارائه خدمات گردد موجر مي‌تواند قرارداد را به طور يكجانبه فسخ نمايد.ضمناً در صورت تغییر اعلام ساعت کار بوفه توسط موجر، مستأجر ملزم به رعایت آن می باشد.** 13. **مسئوليت هزينه‌ي تعميرات جزئي مكان اجاره درمدت قرارداد به عهده‌ي مستاجر و تعمیرات كلي و اساسي به عهده موجرخواهدبود.** 14. **مستاجر می بایست هزينه‌ي آب و برق و گاز را مطابق كنتور فرعی نصب شده در محل پرداخت و در صورت عدم وجود كنتور هزینه های مربوطه می بایست طبق شرایط مندرج درشرایط اختصاصی پیوست قرارداد از مستاجر دریافت گردد.** 15. **نظافت محيط بوفه و رعايت كامل بهداشت در رابطه با تهيه و عرضه كليه اقلام غذايي و عدم استفاده از ساير محيط‌هاي واحد و جمع‌آوري هر گونه زباله در اطراف محل كار و بسته‌بندي آن‌ها به وسيله‌ي كيسه‌ي زباله و سم‌پاشي دوره‌اي، ضروري است و مستاجر ملزم به رعايت آن مي‌باشد.** 16. **ورود و خروج هر گونه اموال از محل مورد اجاره با اجازه موجر مي‌باشد.** 17. **فروش اجناس ممنوعه و غير استاندارد همچنين انواع دخانيات ممنوع بوده در غير اين صورت مشمول پيگيري‌هاي قانوني خواهدبود.** 18. **مستاجر به جز مكان مور اجاره حق استفاده از ساير قسمت‌هاي ساختمان موجر را ندارد.** 19. **قيمت عرضه مواد يا اقلام نبايستي از قيمت‌هاي مصوب اصناف مربوطه بيشتر باشد.** 20. **کلیه اقلام می بایست با قيمت مصرف‌كننده ارائه گردد و از طريق صندوق داراي سيستم باركدخوان رسید آن به خریدار ارائه گردد. بدیهی است در خصوص اقلامي‌كه امكان نصب باركد وجود ندارد، مثل ساندويچ، چاي و غيره میبایست قيمت آن** توسط ناظر بیمارستان **تعيين شده و در تابلو بوفه در معرض ديد مراجعين نصب شود و تنها در صندوق ثبت گردد.** 21. **صلاحيت نيروهاي بكار گرفته شده توسط مستاجر قبل و حين كار در بوفه بايستي به تاييد ناظر قرارداد برسد.** 22. **مستاجر موظف ميباشد حداكثر دو هفته پس از انعقاد قرارداد نسبت به ارائه کارت بهداشت فردی، گواهی صحت مزاج، گواهي عدم سوء پيشينه کیفری و عدم اعتياد و جهت نيروهاي شاغل در بوفه اقدام نمايد.** 23. **مسئوليت بيمه مورد اجاره در اختيار (حوادث، آتش‌سوزي و غيره) به عهده مستاجر مي‌باشد که می بایست در نزد بیمه مستقر در ستاد مرکزی دانشگاه انجام گیرد درغیر اینصورت بروز هرگونه حوادث، مسئولیت پيامدهاي ناشي از اتفاقات ايجاد شده به عهده مستاجر مي‌باشد.** 24. **مستاجر حق ندارد اتباع بيگانه را جهت كار و ارائه خدمت در محل موضوع قرارداد بكار گيرد.** 25. **نظافت محيط بوفه و رعايت كامل بهداشت در رابطه با تهيه و عرضه كليه اقلام غذايي و عدم استفاده از ساير محيط‌هاي واحد و جمع‌آوري هر گونه زباله در اطراف مکان مورد نظر و بسته‌بندي آن‌ها به وسيله‌ي كيسه‌ي زباله روزانه حداقل 3 بار و انتقال تا محل دپوی زباله و سم‌پاشي دوره‌اي، ضروري است و مستاجر ملزم به رعايت آن مي‌باشد.**   **تبصره: ورود و خروج هر گونه اموال از مکان مورد نظر با اجازه موجر مي‌باشد.**  **تبصره: فروش اجناس ممنوعه و غير استاندارد مشمول پيگيري‌هاي قانوني خواهدبود.**   1. **مستاجر با علم و اطلاع از كم و كيف و موقعيت، محل، مكان مورد اجاره مبني بر اينكه اين مكان از مراكز وابسته به دانشگاه علوم پزشكي و خدمات بهداشتي درماني تهران مي‌باشد مبادرت به اجاره نموده و متعهد و ملزم است كه کلیه موازين و شعائر اسلامي رعایت نمايد و در صورت تخلف يا عدم رعايت موارد مسئول و پاسخگو خواهدبود.** 2. **چنانچه حادثه‌اي به دليل عدم وجود وسايل ايمني و يا عدم رعايت حفاظت فردي و يا هر دليل ديگري براي اشخاص ثالث، مستاجر و يا هر يك از نيروي‌هاي تحت پوشش وي پيش آيد مسئوليت آن متوجه مستاجر بوده و موجر هيچگونه‌ مسئوليتي نخواهد داشت و چنانچه خسارتي متوجه موجر شود مستاجر مسئول پاسخگویی و جبران خسارات جاني و مالي وارده خواهد بود.** 3. **درپايان قرارداد مستاجر مكلف است نسبت به اخذ مفاصاحساب تامين اجتماعي یا عدم بدهی در خصوص بيمه این قرارداد اقدام و گواهی های مربوطه را به موجر ارائه نماید.** 4. **پرداخت کلیه ماليات ها و عوارض و سایر حقوق دولتی در ارتباط با اجرای قرارداد چه در حین مدت اجرای قرارداد و یا پس از اتمام قرارداد، به عهده مستأجر می‌باشد.** 5. **پرداخت حقوق و مزایا و کلیه مطالبات از جمله کارمزد، سنوات، خسارت اخراج، بن و عائله مند، پاداش، مرخصی و سایر تعهدات نسبت به کارکنان مستاجر برابر قانون کار و تامین اجتماعی با مستاجر می باشد بدیهی است که رابطه استخدامی افراد به کارگیری شده توسط مستاجر با وی بوده و موجر هیچگونه مسئولیتی در این خصوص ندارد.** 6. **مستاجر متعهد است به صورت ماهانه فایل تنظیم شده جهت ارائه به سازمان تامین اجتماعی را پس از تائید واحد مربوطه در سامانه نیروهای شرکتی به آدرس hrcompany.behdasht.gov.ir بارگذاری نموده و اطلاعات تکمیلی مورد نیاز را وارد نماید.** 7. **مستاجر موظف به نصب کنتور برای هزینه های آب و برق و گاز می باشد.** |
| **16 – نظارت :**  **1- موجر پس ازعقد قرارداد ناظر خود را جهت نظارت بر اجرای کلیه مفاد قرارداد کتبا به مستاجر معرفی می‌نماید كه نظارت وي براي انجام صحيح مفاد قرارداد الزامي خواهدبود..**  **2- در صورتي كه بر اساس گزارش كتبي نماينده موجر، مستاجر در اجراي تعهدات خود از نظر كمي يا كيفي كوتاهي و قصور داشته به وي تذكر كتبي داده خواهد شد و در هر مرحله به شرح ذيل با وي برخورد خواهد شد.**   * **در مرحله اول 1 درصد مبلغ كل قرارداد جريمه مي‌شود.** * **درمرحله دوم 2 درصد مبلغ كل قرارداد جريمه مي‌شود.** * **در مرحله سوم 3 درصد مبلغ كل قرارداد جريمه مي‌شود و در صورت تخلف تعزيراتي به مراجع مربوطه اعلام خواهد شد.** * **در مرحله چهارم موجر مي‌تواند قرارداد مذكور را يك جانبه فسخ و مراتب را جهت تعطيل نمودن موضوع قرارداد به مستاجر اعلام نمايد. كه در آن صورت ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات وي به نفع موجر ضبط خواهدشد و مستاجر حق هيچ‌گونه اعتراضي را نخواهد داشت.**   **3-تشخيص عدم انجام هر يك از تعهدات اين قرارداد و ضرر و زيان وارده و تعيين ميزان آن با موجر خواهد بود.** |
| **17 - مرجع حل اختلافات:**  "درصورت بروزهرگونه ابهام و اختلاف درموضوع قرارداد و انجام وظایف محوله به هر نحو چنانچه طرفین نتوانند آن را از طریق مسالمت آمیز حل و فصل نمایند دراین صورت موضوع اختلاف کمیسیون ماده 94 آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه بعنوان حکم مشترک و مرضی الطرفین ارجاع و رای صادره از کمیسیون حل اختلاف که صلحاً صادرمی شود قطعی و پس از ابلاغ بصورت حضوری و یا به نشانی مندرج در قرارداد برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود ." |
| **18 – تعذر(فورس ماژور):**  درصورت بروزوضعیت فوق العاده که با تشخیص خریدار در قالب فورس ماژور قابل تعریف باشد قرادراد به مدت یک ماه به حالت تعلیق در می آید و تعلیق مجدد صرفاً برای یک بار دیگر وبه همان مدت توسط خریدار امکان پذیر خواهد بود و بارفع وضعیت فوق العاده مدت تعلیق به مدت قرارداد اضافه خواهد شد وطرفین متعهد به انجام تعهدات موضوع قرارداد می باشند و در صورت تداوم وضعیت فوق العاده قرارداد منفسخ و انجام تعهدات تا زمان تعلیق به عهده طرفین خواهدبود |

|  |
| --- |
| **19- موارد فسخ قرارداد:**  **در موارد زیر موجر حق فسخ قرارداد را براساس تصمیم کمیسیون ماده 94 آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه دارد:**  **الف- چنانچه مستاجر بخشی یا کل تعهدات خود را در زمان تعیین شده در قرارداد و یا مدت تمدید شده اجرا ننماید.**  **ب- در صورتی که براساس گزارش کتبی ناظر، مستاجر در اجرای تعهدات خود از نظر کمی یا کیفی کوتاهی یا قصور داشته باشد در مرحله اول تذکر کتبی، در مرحله دوم 10% از رقم مورد تعهد کسر شده در مرحله سوم قرارداد بطور یک جانبه از سوی خریدار فسخ می گردد.**  **پ- در صورت انتقال قرارداد به غیر**  **ت-در صورت عدم انطباق خدمات با مندرجات و مشخصات قراردادی**  **ث- در صورتی که ثابت شود مستاجر صلاحیت و توانایی اجرای موضوع قرارداد را نداشته است.**  **در صورت فسخ قرارداد موجر می تواند خسارت وارده به خود را از محل تضمینات و مطالبات مستاجر وصول نماید تشخیص موجر درخصوص وقوع خسارت و میزان آن قطعی است.** |
| **20 – نشاني طرفين جهت انجام مكاتبات:**  **نشاني موجر:**  **نشاني : تلفن : نمابر :**  **نشاني مستأجرطرف قرارداد :**  **نشاني : تلفن : نمابر :**  **نشانـي‌هاي فوق به منزله اقامتگاه قانوني طرفين مي‌باشد لذا مكاتبات رسمي و ارسال مراسـلات از طريق نشاني‌‌هاي فوق‌الذكر قانوني تلقي مي‌شود. در صورت تغيير نشاني طرفين موظفند ظرف مدت 48 ساعت يكديگر را كتباً مطلع نمايند. در غير اين صورت كليه نامه‌ها ابلاغ شده تلقي و عذر عدم اطلاع پذيرفته نمي‌باشد و مسووليت‌هاي مالي و قانوني ناشي از عدم اعلام آدرس جديد به موجر به عهده مستأجرطرف قرارداد است .** |
| **21– امضاء طرفين قرارداد :**  **اين قرارداد در 21 ماده، در چهار نسخه جهت موجر، امور مالی موجر و مستأجر تهيه و تنظيم شده كه پس از امضاي طرفين قرارداد لازم‌الاجرا خواهدبود.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **مهر و امضاء موجر:**  **نام و نام خانوادگي نماينده :**  **سمت :**  **محل امضاء :**  **شاهد 1** | **نماينده امور مالي موجر:**  **نام و نام خانوادگي :**  **سمت :**  **محل امضاء :** | **مهر و امضاء مستأجر:**  **نام و نام خانوادگي نماينده :**  **سمت :**  **محل امضاء :**  **شاهد 2** | |