قرارداد اجاره محل بوفه خوابگاه دانشجویی شهیدان پرنیان دانشگاه جهرم

به استناد بند ث ماده 41 آیین نامه مالی و ممعاملاتی دانشگاه و نظریه کارشناس منتخب کمیسیون دانشگاه به شماره ............................................ مورخ ................................... درخصوص اجاره محل بوفه خوابگاه دانشجویی شهیدان پرنیان دانشگاه مطابق بااسناد مزایده ای قرارداد بین ریاست دانشگاه جهرم آقای دکتر محمد عباس زاده جهرمی به آدرس جهرم بلوار مطهری میدان خلیج فارس پردیس دانشگاه جهرم از یک طرف و مستأجر : ...................................... ، فرزند : ............................ ، به شماره شناسنامه: ،................ کد ملی : ............................. ، صادره از : .................. ، متولد : ،................................. مدرک تحصیلی : ................... ، دین : ............. ، مذهب : .................. ، تابمیت : ........... ، ملیت ........: .......... ، به آدرس ،.................................................................... کد پستی : ،...................................... به شماره ،............................: همراه : .... منعقد می­گردد.

موضوع قرارداد : موضوع عبارتست از اجاره بوفه و کافی شاپ واقع در محدوده انتهایی راهرو جنب آشپزخانه طبقه همکف خوابگاه دانشجویی شهیدان پرنیان دانشگاه جهرم به مساحت 5/5 متر مربع با شرایطی که به رؤیت و تأیید متقاضی رسیده و با تجهیزات و امکاناتی که طی یک صورتجلسه به برنده واگذار می گردد و مستأجر موظف به عودت آن به نحو صحیح و احسن و با شرایط زمان تحویل در زمان پایان قرارداد می باشد.

ماده3 مدت اجاره: از تاریخ 15/02/1404 لغایت 31/03/1405 می باشد که مورد اجاره در تاریخ ................................. به نحو صحیح و سالم تحویل و تسلیم مستأجر گردید

ماده4 مبلغ اجاره و نحوه پرداخت: کل مال الاجاره برابر با .................................................. ریال ) ............................................... ریال( از قرار ماهیانه ..................................... ریال) .................................................... ریال ( می باشد که طی 3 فقره چک ارائه شده توسط مستأجر به شرح ذیل جهت واریز به حساب 3118805235 بنام درآمد اختصاصی ..................

که در سر رسید درج شده بنام دانشگاه کارسازی می گردد. ردیف شماره چك تاریخ مبلغ به ریال شماره حساب 1 2 3 تبصره یك: مستأجر متعهد است علاوه بر انجام دقی کلیه مااد این قرارداد، نسبت به تأمین موجودی مبلغ چکها ی مندرج در ماده 4 در سررسیدهای مشخص شده اقدام نماید و لذا در صورت عدم اجرای صحیح هریک از مااد قرارداد ظر مدت 3 روز تاریخ آنها ، دانشگاه می تواند قرارداد را فسخ نماید و در هر صورت )فسخ یا عدم فسخ( ضمن اینکه مستأجر متعهد به پرداخت اجاره بها معوقه است ، متعهد به جبران خسارت وارده طبق نظر و تشخیص دانشگاه که قطمی و لازم الاجراست می باشد ، بعلاوه ضمانت نحسن اجرای قرارداد و تمهدات نیز به نام دانشگاه ضبط و کارسازی خواهد شد و مستأجر متعهد به تخلیه مورد اجاره و تحویل آن به دانشگاه خواهد بود و در صورت عدم تخلیه دانشگاه می تواند راساً و بدون مراجمه به مراجع قانونی نسبت به تخلیه محل مورد اجاره توسط نیروی انتظامات خود اقدام نماید.

در صورت عدم تخلیه مستأجر متعهد است روزانه مبلغ 1.000.000 ریال یک میلیون ریال به عنوان جریمه و وجه التزام و خسارت عدم تخلیه به موجر پرداخت نماید. در هر صورت مستأجر وکالت و نمایندگی تام الاختیار تخلیه و تحویل مورد اجاره را بدون هیچ گونه ادعا و اعتراضی به موجر می دهد. همچنین منجر به پیگیری چکی که به دلیل کسر موجودی یا عدم موجودی منجر به صدور گواهی عدم پرداخت گردیده در مراجع قضائی خواهد شد و مستأجر حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در خصوص مورد از خود سلب و ساقط می نماید . تبصره سه : تأخیر مستأجر از پرداخت اجاره بها در سر رسید معین روزانه مبلغ .................................... ریال ) ................... ریال ( بمنوان جریمه و خسارت تأخیر از مطالبات یا تضمینات یا سایر دارایی های مستأجر اخذ و دریافت خواهد شد و همچنین قرارداد از طرف موجر ) دانشگاه (، فسخ خواهد شد و ضمانت حسن انجام قرارداد و تعهدات به نام دانشگاه ضبط و کارسازی خواهد شد و طبق ضمانت اجرای تبصره دو ماده 4 قرارداد با مستأجر رفتار خواهد شد و مستأجر حق هر گونه ادعا و اعتراضی را در خصوص مورد از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده5 : تعهدات مستأجر و سایر شرایط و آثار قرارداد -5-1 مواد قابل عرضه عبارتند از: الف( نوشیدنیهای گرم : مانند دم کرده های گیاهی ، چای ، قهوه . ب( نوشیدنیهای سرد: مانند عرقیات سنتی ، شربت سنتی و نوشیدنی های مجاز و بهداشتی . دسرها : فالوده و بستنی محلی، انواع آب میوه و میوه ، کیک و شیرینی و موارد مشابه غیر از ساندویچ و غذاهای گرم و سرد با رعایت کلیه اصول ایمنی ، شرعی و بهداشتی و با نظر و تأیید دانشگاه . تبصره : هرگونه تغییر در مواد قابل عرضه بدون مجوز مدیریت امور دانشجویی ممنوع می باشد. 2 -5- کارکنان کافی شاپ می بایست کلیه اصول ، ضوابط و شوونات اسلامی و اجتماعی را رعایت نمایند . -5-3 از نظر ظاهری شامل : موی سر، ریش ، فرم لباس و متناسب با شأن دانشگاه در محل کار حاضر شوند . -5-4 رعایت کلیه امور بهداشتی و داشتن کارت بهداشت برای کلیه کارکنان از مراکز ذیربط الزامیست . -5-5 استعمال هرگونه دخانیات در محل کار به هر شکل و ارائه­ی قلیان ممنوع می باشد . -5-7 مستأجر متعهد میگردد مواد قابل عرضه را با موازین بهداشتی و اسلامی و مورد تأیید مراجع ذیصالح )اداره بهداشت اماکن و غیره ( ارائه نماید و اخذ مجوز ها و کلیه هزینه های مربوطه نیز بر عهده مستأجر می باشد. -5-8 مستأجر متعهد میگردد مواد مورد عرضه را با نرخ مورد تأیید اتحادیه و سازمانهای مربوطه ارائه نماید و تابلو فهرست مواد و قیمتها را در معرض دید مشتریان قراردهد. -5-9 مستأجر متعهد میگردد یک فقره ضمانت معادل ده درصد کل قرارداد ( بابت تضمین حسن انجام قرارداد و تعهدات و یک فقره ضمانتنامه معادل کل مبلغ قرارداد ( بابت تضمین ارائه مفاصا حساب بیمه تسلیم دانشگاه نماید تا پس از پایان مدت قرارداد و تأیید دانشگاه و تسویه حساب نهایی در صورت عدم ایجاد هرگونه خسارت و در صورت ارائه هرگونه مفاصا حساب از جمله مفاصا حساب بیمه کارکنان مستأجر و از پرداخت کلیه اجاره بهای تعیین شده و از تخلیه و تحویل مورد اجاره به وی مسترد می گردد. -5-10 مستأجر متعهد میگردد کلیه مسائل ایمنی اعم از حفاظت در مقابل آتش سوزی و هم چنین سرقت را متناسب با شرایط محل رعایت نموده و همچنین در صورت بروز هرگونه حادثه مالی یا جانی کالً و جزئاً چه برای کارکنان و چه مشتریان جبران آن به عهده مستأجر می باشد و موجر هر گونه مسوولیت و تعهدی درخصوص موارد ذکر شده را ندارد. همچنین مستأجر مکلف است نسبت به انجام بیمه آتش سوزی و غیره شخصاً و با هزینه ی خود اقدام نماید . -5-11 مستأجر در پایان مدت اجاره یا فسخ قرارداد هیچگونه حق و حقوقی نسبت به مورد اجاره را ندارد. -5-12 مستأجر هیچگونه وجهی بابت حق کسب و پیشه و سرقفلی و یا چیزی که تعبیر به سرقفلی گردد به موجر پرداخت ننموده است لذا در پایان مدت قرارداد ویا فسخ قرارداد هیچگونه حقی در مورد محل های اجاره نداشته ومتعهد است بدون هیچگونه اعتراضی نسبت به تخلیه عین مستأجره و تسویه حساب اقدام نماید . -5-13 مستأجر متعهد است ، در صورت عدم رضایت موجر از هر کدام از کارکنان مستأجر ظرف مدت 24 ساعت نسبت به تغییر و جانشینی کارکنان خود با هزینه خود اقدام نماید و در صورت اخراج نیرو هیچگونه تعهدی متوجه دانشگاه نمی باشد و پاسخگویی به مسائل قانونی و حقوقی کارکنان با مستاجر است و دانشگاه در مورد کارکنان اخراجی مستأجر هیچگونه تعهد و مسوولیتی ندارد. -5-14 در صورت شکایت دانشجویان و یا نارضایتی مدیریت امور دانشجویی از عملکرد مستأجر قرارداد از طرف موجر فسخ می گردد و علاوه بر ضبط و کارسازی ضمانت حسن انجام قرارداد و تعهدات به نام موجر ، مستأجر متعهد است کل اجاره بها تا پایان قرارداد را بپردازد و کلیه خسارتهای وارده را طبق نظر و تشخیص موجر که قطعی و لازم الاجراست تا زمان تخلیه و تحویل مورد اجاره پرداخت و جبران نماید و بر اساس ضمانت اجرا تبصره دو ماده چهار قرارداد با مستأجر رفتار خواهد شد و مستأجر ح هیچگونه ادعا و اعتراضی در خصوص مورد را ندارد15 مستأجر حق ندارد از سایر نقاط خارج از محدوده عین مستاجره به منظور فروش محصول و یا انباری استفاده نماید و در صورت تخلف ، قرارداد اجاره فسخ می گردد و ضمن اینکه مستأجر متعهد است کلیه اجاره بها را تا پایان مدت قرارداد پرداخت نماید ، ضمانت نامه بانکی حسن انجام قرارداد و تعهدات به نام دانشگاه ضبط و کارسازی خواهد شد و مستأجر متعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر می باشد و بر اساس ضمانت اجرا تبصره دو ماده 4 قرارداد با مستأجر رفتار خواهد شد و مستأجر هیچگونه ادعا و اعتراضی در خصوص مورد را ندارد. -5-16 پخش هرگونه موسیقی غیر مجاز در محل های مورد اجاره اکیداً ممنوع است و در صورت پخش ، علاوه بر فسخ قرارداد توسط موجر ، طبق ضمانت اجرا تبصره2 ماده 4 قرارداد با مستأجر رفتار می شود . -5-17 مسوولیت جبران هرگونه خسارت به مورد اجاره و یا تأسیسات آن به عهده مستأجر می باشد و در صورت عدم جبران توسط مستأجر و انجام توسط دانشگاه علاوه بر اخذ کلیه هزینه های انجام شده به انضمام افزایش %40 به عنوان جریمه از مطالبات یا تضمینات مستأجر مطالبه و اخذ و دریافت می گردد ، همچنین ضمانت حسن انجام قرارداد و تعهدات نیز به نام موجر ضبط و کارسازی خواهد شد و مستأجر حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در خصوص مورد از خود سلب و ساقط می نماید . -5-18 مستأجر موظف است جهت جمع آوری زباله هماهنگی لازم را با شهرداری بعمل آورد و هزینه های مربوطه را با هزینه خود پرداخت نموده و رونوشت قرارداد منعقد شده با شهرداری را به موجر ارائه نماید . همچنین مستأجر موظف است نسبت به پاکیزگی کامل محل های مورد اجاره به صورت مداوم عمل نماید و نسبت به جمع آوری زباله های ناشی از فروش محصولات در محوطه اقدام نماید . مسوولیت دفع و خارج نمودن زباله ها نیز به عهده و با هزینه مستأجر می باشد و در این خصوص موجر هیچگونه تعهد و مسوولیتی ندارد. -5-19 مستأجر صرفا با در نظر گرفتن شئونات اسلامی و دانشگاهی نسسبت تزیین محل بوفه اقدام کند.. -5-20 مستأجر موظف است در محدوده ایام و ساعات کار مشخص شده یعنی از 7:00 صبح تا 20:00 عصر فعالیت نماید در غیر این صورت دانشگاه میتواند بطور یکطرفه قرارداد را فسخ نماید و بر اساس ضمانت اجرا مندرج در تبصره 2 ماده 4 شرایط قرارداد با وی رفتار کند. -5-21 دانشگاه مجاز خواهد بود در صورتیکه هر زمان که صلاح دانست نسبت به تعطیلی موقت و یا دائم محل بوفه و فسخ قرارداد اقدام نماید و مستأجر حق هیچگونه ادعا و اعتراضی در خصوص مورد نخواهد داشت. -5-22 دانشگاه مسوول سود ویا زیان مستأجر در رابطه با موضوع قرارداد نبوده و مستأجر موظف به پرداخت اجاره بها و واریز مبلغ اجاره به حساب دانشگاه براساس ماده چهار قرارداد می باشد. -5-23 مستأجر حق واگذاری و انتقال موضوع اجاره را کلا و جزئاً چه در مدت اجاره و چه پس از پایان مدت اجاره به دیگری ندارد و در صورت تخلف ، قرارداد از طرف موجر فسخ می شود و بر اساس ضمانت اجرا مندرج در تبصره 2 ماده 4 شرایط قرارداد اقدام خواهد شد . -5-24 مستأجر حق فسخ قرارداد را بدون موافقت دانشگاه ندارد و چنان چه به هر علتی بوفه از طرف مستأجر تعطیل گردد دانشگاه این حق را دارد که کلیه چکهای مال الاجاره را در موعد مقرر بنام خود ضبط و کارسازی نماید و نیز مستاجر متعهد است خسارات وارده را طبق نظر دانشگاه که قطعی و لازم الاجراست پرداخت نماید . به علاوه مستأجر متعهد به پرداخت کلیه مبالغ اجاره بهای تعیین شده تا پایان قرارداد خواهد بود . همچنین ضمانت حسن انجام قرارداد و تعهدات به نام دانشگاه ضبط و کارسازی خواهد شد و مستأجر حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در خصوص مورد از خود سلب و ساقط می نماید. -5-25 هرگونه تغییر در مواد قابل عرضه موضوع بند 1 ماده 5 می بایست با موافقت کتبی دانشگاه طی متمم قرارداد صورت پذیرد و تخلف از آن موجر فسخ قرارداد از طرف موجر و اجرای ضمانت اجرا مندرج در تبصره 2 ماده 4 شرایط قرارداد خواهد شد این قرارداد در صورت صلاحدید دانشگاه و موافقت موجر قابل تمدید می باشد و اجاره بها بر اساس نظریه کارشناس منتخب کمیسیون معاملات دانشگاه تعیین می گردد . -27 -5 مستأجر متعهد میگردد پس از اتمام مدت قرارداد یا فسخ قرارداد توسط موجر به جهت عدم رعایت مفاد و شروط قرارداد سریعاً مورد اجاره را صحیح و سالم تخلیه و تحویل موجر نماید و چنانچه خساراتی وارد شده باشد متعهد است آن را جبران نماید . تشخیص میزان خسارت با دانشگاه بوده که قطعی و لازم الاجراست در غیر این صورت و در صورت تخلف بر اساس ضمانت اجرا تبصره 2 ماده 4 با وی رفتار خواهد شد و مستأجر حق هیچگونه ادعا و اعتراضی در خصوص مورد را ندارد. -5-28کلیه کسورات قانونی اعم از بیمه، مالیات ، عوارض و مسائل کارگری و عوارض شهرداری و غیره به عهده مستأجر می باشد و موجر هیچگونه تعهدی درخصوص موارد فوق را نخواهد داشت. -5-29 چنانچه اختلافی بین مستأجر و موجر پیش آید در صورت عدم حل و فصل مسالمت آمیز مرجع حل اختلاف مرجع قانونی ذیصالح واقع در شهرستان جهرم محل تنظیم و انعقاد قرارداد ( صالح به رسیدگی خواهد بود و نظر و تصمیم مرجع قانونی برای طرفین قطعی و لازم الاجراست و مصون از هرگونه ادعا و اعتراضی از ناحیه طرفین دعوی می باشد. -5-30 این قرارداد مشمول مقررات و قانون روابط موجر و مستأجر سال 76 و آئین نامه اجرائی آن و قانون مدنی می باشد و با حضور دو شاهد تنظیم و امضا شده است . -5-31 نمایندگان دانشگاه هر زمان که بخواهند می توانند محل های مورد اجاره را بازرسی نمایند و مستأجر مکلف به همکاری می باشد. -5-32 تشخیص دانشگاه ،راجع به وقوع تخلف در تمام موارد قطمی و غیر قابل اعتراض است و در صورت تشخیص تخلف در خصوص عدول مستأجر از هر کدام از بندها و مفاد قرارداد ، دانشگاه می تواند علاوه بر فسخ یکطرفه قرارداد بر اساس ضمانت اجرا در تبصره 2 ماده 4 اقدام نماید و در کلیه موارد مستاجر متعهد به جبران خسارت وارده طبق نظر و تشخیص دانشگاه که قطعی و لازم الاجراست می باشد و مستأجر حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در خصوص مورد از خود سلب و ساقط می نماید . -5-33 افرادی که مشغول به کار هستند یا از طرف مستأجر به کار گمارده می شوند متعهدند قوانین و مقررات و نظامات دانشگاه را رعایت نمایند در غیر اینصورت از ادامه کار آنها توسط دانشگاه جلوگیری بعمل خواهد آمد و مستأجر حق هیچگونه ادعا و اعتراضی در خصوص مورد را ندارد . -5-34 پرداخت هزینه آب ، برق ،گاز ، و یا استفاده از خط اینترنت محل های مورد اجاره به عهده مستأجر است و پس از اتمام مدت قرارداد مکلف است با موجر تسویه حساب نماید . -5-35 مورد اجاره صرفاً بر اسام موضوع ماده 2 قرارداد به اجاره مستأجر داده شد و مستأجر حق استفاده دیگری از آن را ندارد. در غیر این صورت قرارداد از طرف موجر فسخ می گردد و بر اساس ضمانت اجرای تبصره 2 ماده 4 با مستأجر رفتار خواهد شد. -5-36 موجر نسبت به مطالبات کارگران بکار گرفته شده توسط مستأجر از نظر بیمه ، حقوق و مزایا و همچنین اخراج نیرو ها هیچگونه تعهد و مسوولیتی ندارد و مستأجر مکلف به رعایت قوانین و مقررات مربوطه خواهد بود . ضمناً مستأجر متعهد می گردد چنانچه شخصاً و بدون هیچ نیروی کمکی نسبت به اداره محل های مورد اجاره اقدام می نماید برگ تأییدیه اداره بیمه را حداکثر طی دو ماه پس از شروع قرارداد به امور عمومی ارائه نماید و چنانچه نیاز به جذب نیرو جهت اداره محل های اجاره دارد در پایان هر ماه لیست پرداخت علی الحساب بیمه را به امور عمومی ارائه نماید در غیر این صورت علاوه بر اخذ کلیه مبالغ اجاره بهای تعیین شده ، طبق مقررات دانشگاه و مفاد قرارداد قرارداد از طرف موجر فسخ می شود و بر اسام ضمانت اجرا تبصره دو ماده 4 قرارداد با وی رفتار می گردد . 5-37 – نشانی طرفین همان است که در ابتدای این قرارداد درج شده است و در صورت تغییر نشانی طرفین مکلفند ظرف مدت 48 ساعت یکدیگر را از نشانی جدید مطلع سازند در غیر این صورت کلیه نامه ها و اخطاریه ها به نشانی مندرج در این قرارداد ابلاغ شده و قانونی تلقی و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی باشد. مستأجر متعهد است مجوز و تعیین صلاحیت لازم را جهت ارائه و انجام خدمات موضوع قرارداد از مراجع ذیصالح مربوطه اخذ و قبل از امضا و انعقاد قرارداد به موجر ارائه نماید . -5-39 مستأجر متعهد می شود مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب 1337 نمی باشد . ماده شش حوادث قهریه )فورس ماژور(: فورم ماژور یا حوادث قهریه به عوامل و موانمی خارج از حیطه و اختیار و اراده طرفین قرارداد می گویند که غیر قابل پیش بینی و غیر قابل اجتناب و غیر قابل دفع برای طرفین قرارداد بوده و در طول مدت قرارداد ایجاد شود به نحوی که حادثه مانع از انجام تعهدات قراردادی طرفین قرار داده شود و نیز تأثیر مستقیم و موثر بر تعهدات قراردادی طرفین داشته باشد که اجرای قرارداد را با مانع ایجاد نماید نظیر اعتصاب، اغتشاشات گسترده، سیل ، زلزله،جنگ ، بیماری اپیدمی که خارج از کنترل و اراده طرفین قرار داد است. در صورت بروز چنین عواملی به شرح زیر اقدام می شود: -در حالت بروز فورس ماژور یا حوادث قهریه طرفین متعهدند ظرف مدت 24 ساعت پس از وقوع حادثه قهریه یکدیگر را از بروز چنین حوادثی به صورت مکتوب مطلع سازنند و پا از آن در صورتی که فورس ماژور از طرف مقامات ذیصالح قانونی رسما گواهی و تأیید شود و حوادث قهریه به تشخیص مقام ذیصالح قانونی مانع از انجام تعهدات قراردادی و قانونی طرفین تشخیص داده شود و نیز در صورتی که مدت زمان تملی قرارداد به علت وقوع حادثه بیش از 3 ماه به طول بیانجامد ، همچنین بنا به تشخیص مراجع قانونی ذیصالح در دوران حوادث قهریه مدت قرارداد به طور دائم باشد موجر می تواند قرارداد را بدون اخذ خسارت فسخ نماید و مستأجر متعهد به هرگونه تسویه حساب قطمی با دانشگاه به هر شکل و به هر عنوان می باشد . -لیکن در صورتی که فورس ماژور یا حوادث قهریه به طور موقت و جزیی باشد و اجرای قرارداد را به طور موقت متوقف و تعطیل نماید قرارداد تا مدت ابقا فورس ماژور می شود و پس از رفع فورس ماژور مدت تعطیل به مدت قرارداد افزوده می شود و طرفین متعهد به ادامه تعهدات خود طبق مفاد و شرایط این قرارداد می باشند. تبصره یك: افزایش قیمتها، هرگونه تورم اعم از اقتصادی ،سیاسی و افزایش نرخ ارز و هر گونه تورم و تحریم و موارد دیگری از قبیل تحت عنوان ، جز موارد فورس ماژور محسوب نخواهد شد و نمی توان به بهانه موارد ذکر شده قرارداد را فسخ نمود. تبصره دو: ورشکستگی و هر گونه تخلف طرفین از هر یک از مفاد و شرایط قرارداد از تعریف و شرایط فورس ماژور خارج و غیر قابل استناد خواهد بود. ماده هفت: تعداد نسخه های قرارداد این قرارداد در 7 ماده، 39 بند و 6 تبصره در دو نسخه تنظیم که به امضاء طرفین رسیده که هرکدام حکم واحد را دارند و پس از امضا بین طرفین قطمی و لازم الاجراست و پس از امضاء بین طرفین مبادله گردید.