

**قرارداد (نمونه) اجاره بوفه دانشگاه**

**ماده 1) مبنای قانونی قرارداد:**

این قرارداد به استناد بند (ج) ماده 41 آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه خوارزمی ابلاغی (13/7/1398 ) و در چارچوب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376 و سایر قوانین و مقررات حاکم بر دانشگاهها به شرح زیر منعقد ­گردید.

**ماده 2) طرفین قرارداد :**

**الف ) موجر:**  دانشگاه خوارزمی به شماره اقتصادی **411388949791**  و شناسه ملی **14002915720** به نمایندگی آقای ..... فرزند..........به شماره شناسنامه.......... و شماره ملی........ به سمت معاون اداری، مالی و توسعه منابع دانشگاه به نشانی................ تلفن............ و کد پستی ..........که از این پس در این قرارداد به اختصار **موجر** نامیده می شود. (در قراردادهای مربوط به کرج، نشانی، کد پستی و تلفن دانشگاه در کرج و در قراردادهای مربوط به تهران، نشانی، کد پستی و تلفن دانشگاه در تهران درج شود).

**ب) مستأجر:** (اگر شخص حقیقی بود) آقای /خانم **............** فرزند................ به شماره شناسنامه **............**و کد ملی **............** به نشانی........................تلفن...............و کد پستی که از این پس در این قرارداد **مستاجر** نامیده می شود.

(اگر شخص حقوقی بود) شرکت ................(نوع شرکت مشخص شود) به شماره ثبت............شماره اقتصادی...........و شناسه ملی..................به مدیر عاملی آقای /خانم................. فرزند............به شماره شناسنامه...............و شماره ملی...............به نشانی.....................تلفن................... که از این پس در این قرارداد به اختصار **مستأجر** نامیده می­شود. آخرین تغییرات روزنامه رسمی شرکت به پیوست قرارداد ضمیمه شده است.

**تبصره 1:** نشانی های فوق اقامتگاه قانونی طرفین محسوب می شوند. در صورت تغییر نشانی، طرفین مکلفند حداکثر ظرف مدت 48 ساعت مراتب را بصورت کتبی به اطلاع طرف دیگر برسانند. در غیر این صورت کلیه مکاتبات و ابلاغیه­ها، ابلاغ شده تلقی و عذر عدم اطلاع پذیرفته نیست.

**تبصره 2:** مستأجر مدرک مستندی دالّ بر تأیید صلاحیت تخصصی خود از مراجع قانونی ذی صلاح به منظور ایفای تعهدات مندرج در مواد 3 و 9 این قرارداد ارائه کرده که به تأیید ناظر قرارداد رسیده و به این قرارداد پیوست شده است.

**ماده 3) موضوع قرارداد :**

اجاره بوفه (نوع دقیق فروش محصولات اعم از اغذیه سرد، گرم سایر مواد غذایی و غیره مشخص شود) (به مساحت .......) در دانشکده ..............دانشگاه خوارزمی (ساختمان مستقر در خیابان ...........)، با امکانات و تجهیزات موجود در آن ( به شرح لیست پیوست با ذکر مشخصات مورد اجاره که جزء لاینفک این قرارداد می باشد) دارای آب، برق، گاز، که به صورت اشتراکی/ ...... استفاده خواهد شد. مورد اجاره کاملا به رویت مستاجر رسیده و با وقوف از محل وقوع، حدود و مشخصات آن را قبول و اقرار به تصرف آن می نماید. مورد اجاره صرفاً جهت خدمات بوفه به اجاره واگذار شده است.

**ماده 4) مدت قرار داد:**

از تاریخ **........** لغایت **......** به مدت...........ماه شمسی تعیین گردید.

**تبصره:** مدت این قرارداد با توافق طرفین قابل تمدید است.

**ماده 5) اجاره بهاء:**

مبلغ کل این قرارداد به میزان .................................ریال(مبلغ به عدد و حروف نوشته شود) است (در صورتی که اجاره بهاء به مبلغ معاملات عمده برسد، اخذ نظر کارشناس رسمی یا منتخب کمیسیون معاملات دانشگاه ضروری است). که به شرح ذیل در ابتدای هر ماه به حساب درآمدهای اختصاصی دانشگاه خوارزمی نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به شماره ---------------------- (‌پرداخت از طریق دستگاه کارتخوان) پرداخت می گردد. (در اینجا نحوه پرداخت به صورت پرداخت ماهانه یا چند ماهانه یا پرداخت به صورت چک و شماره چک­ها و هر موضوع مرتبط با اجاره بهاء درج شود)

**ماده 6) ناظر قرارداد:**

معاونت دانشجویی دانشگاه خوارزمی به عنوان ناظر بر حسن اجرای قرارداد تعیین شد.

**ماده 7) تضمین :**

مستاجر موظف است در چار چوب آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه ، تضمین مناسب و کافی جهت ضمانت حسن انجام تعهدات قراردادی، به خصوص پرداخت اجاره بها به موجر تودیع نماید.

1) مستاجر جهت حسن انجام و اجرای تعهدات قرادادی، تخلیه عین مستأجره و جبران خسارات وارده احتمالی، یک فقره چک تضمین شده یا ضمانتنامه بانکی معتبر ( بانک ....... به شماره .................................... مورخ .../.../... ) **---- میلیون ریال** (مبلغ به حروف و عدد نوشته شود) (به میزان 5 تا 10 % از مبلغ کل قرارداد) نزد مدیریت مالی دانشگاه خوارزمی تودیع کرده است. در صورت ورود هرگونه ضرر و زیان، موجر می­تواند خسارات وارده را از ضمانت مذکور کسر نماید و مستاجر حق هیچگونه اعتراضی را نخواهد داشت.

2**)** سپرده حسن اجرای تعهدات در پایان مدت قرارداد پس از تسویه حساب کامل با موجر با تأیید ناظر قرارداد به مستاجر مسترد خواهد شد.

3**)** مستأجر ضمن عقد خارج لازم و با امضای این قرارداد به موجر وکالت بلا عزل داده تا در صورت عدم اجرای تعهدات خود موجر تمام یا بخشی از وجه ضمانت را به نفع خود مصادره و کارسازی نماید. مستأجر حق اقامه هر گونه دعوی و اعتراض را از خود سلب کرده است.

**ماده 8) حقوق و تعهدات مؤجر :**

1) پرداخت هزینه های آب، برق و گاز مصرفی مستاجر به صورت متعارف بر عهده موجر است.

2) موجر مکلف به تحویل عین مستأجره به مستأجر به نحوی است که متمکن از انحاء تصرفات به منظور حسن اجرای قرارداد باشد.

3) تعمیرات اساسی در عین مستأجره به عهده موجر و تعمیرات جزئی به عهده مستأجر است. لیکن موجر می­تواند اجرای تمام یا بخشی از تعمیرات اساسی را به مستأجر واگذار کند و عنداللزوم بهای آن را با اجاره بها تهاتر نماید.

**ماده 9) حقوق و تعهدات مستأجر :**

1. مستأجر به هیچ عنوان حق واگذاری یا انتقال تمام یا قسمتی از تعهدات موضوع این قرارداد را به شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر حتی به صور مختلف نمایندگی و وکالت و غیره ندارد.
2. مستأجر اقرار کرده که مشمول لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری (مصوب 1337) نیست و از مفاد قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد (مصوب 1390) اطلاع دارد و جزء اشخاص ممنوع المعامله نمی­باشد.
3. مستأجر و کلیه پرسنل وی ضمن رعایت کامل مقررات موضوع قرارداد، مکلف به رعایت موازین بهداشتی، فرهنگی، امنیتی و شئونات اسلامی و شغلی و.......... هستند. مسئولیت عدم رعایت موارد مذکور به عهدۀ مستأجر است. ناظر قرارداد مکلف است با انجام نظارت­های دوره­ای از رعایت موازین فوق اطمینان حاصل نماید.
4. مستأجر و پرسنل آن حق توهین و برخورد لفظی و فیزیکی با مشتریان و دانشگاهیان را ندارند و در صورت بروز مشکل می‌بایست موضوع را جهت حل و فصل به ناظر قرارداد منعکس نمایند. درصورت مشاهده و یا دریافت گزارش در این خصوص ناظر قرارداد می­تواند نسبت به اعمال ماده 11 قرارداد اقدام کند.
5. حفظ جان، بیمه و جبران خسارت وارده در ازای عدم رعایت ایمنی کار به عهدۀ مستأجر بوده و چنانچه در خصوص موضوع قرارداد حادثه ای رخ دهد که ایراد صدمه، جراحت و یا فوت کارگران و یا افراد ثالث گردد، مستاجر مسئول است و موجر هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص ندارد.
6. پرداخت کلیه حقوق نیروهای به کار گماشته شده توسط مستأجر بر اساس قوانین و مقررات مربوط نظیر نظام وظیفه،کسورات قانونی، حق بیمه، کمک هزینه مسکن، اولاد، عیدی، پاداش سالیانه، حق سنوات برابر آخرین مصوبات شورای عالی کار و حقوق و دستمزد و رعایت کلیۀ مقررات قانون کار و قانون تامین اجتماعی به عهدۀ مستاجر است و موجر در این خصوص هیچ گونه مسئولیتی ندارد.
7. پرداخت کلیۀ کسورات قانونی که به این قرارداد تعلق میگیرد به عهدۀ مستاجر میباشد و موجر در این خصوص تعهد و مسئولیتی ندارد. در صورت پرداخت کسورات مذکور توسط موجر، وی می­تواند معادل آن از تضمینات سپرده شده توسط مستأجر کسر نماید.
8. جمع آوری و تخلیۀ سطل های زباله و نظافت محل مورد اجاره (داخل و خارج از آن به شعاع 20 متر) به عهدۀ مستاجر می­باشد.
9. تردد نیروهای مستأجر به دانشگاه منوط به ارائه کارت شناسایی است و مستاجر موظف است اسامی افراد تحت پوشش خود را به اطلاع موجر و ناظر قرارداد برساند. موجر در تأمین پارکینگ و امنیت اموال، وسایل و لوازم متعلق به مستأجر و اشخاص مرتبط با وی مسئولیتی ندارد.
10. فروش و استعمال دخانیات، مواد مخدر، مشروبات الکلی و سایر مواد و اقلام غیرقانونی، غیرمجاز و فاقد استانداردهای لازم در محل اجاره و محوطه دانشگاه ممنوع بوده و مستأجر متعهد است نسبت به رعایت ضوابط و مقررات از ناحیه خود و کارگرانش اهتمام لازم را داشته باشد.
11. در مورد بروز هر گونه خسارت به اموال و یا نقص اموال دانشگاه ، مستاجر ملزم به جبران خسارات، طبق نظر ناظر قرارداد است. موجر در این خصوص می­تواند وفق ماده 7 این قرارداد اعمال قانون نماید.
12. تغییر کاربری فضای موجود به صورت قطعی و یا طویل المدت، عمدی یا سهوی توسط مستاجر ممنوع است.
13. مستأجر به محض عقد قرارداد کلیه تجهیزات، ابنیه و امکانات موجود در محل مورد اجاره را تحویل گرفته و موظف به رعایت اصول ایمنی و مراقبت ویژه از آنهاست و چنانچه در حین قرارداد وسایل مذکور به هر دلیل دچار آسیب شود هزینه تعمیرات یا خرید مجدد باید از سوی مستأجر پرداخت شود و هنگام تسویه حساب کلیه تجهیزات دریافتی باید سالم و تمیز تحویل موجر گردد.
14. مستاجر مسئول حفظ و حراست از کلیه مصالح، لوازم و تجهیزات موجود در محل مورد اجاره و نیز وسایل و ابنیه مربوط به دانشگاه است. داشتن کپسول آتش نشانی الزامی است، درصورت ایراد خسارت به اموال دانشگاه اعم از منقول و غیر منقول مستأجر مطابق ماده 12 و 13 قانون مسئولیت مدنی متعهد و ملزم به جبران خسارت وارده ناشی از عملکرد خود و کارگران خود می‌باشد. (درصورتی که اموال مورد استفاده در واحد متعلق به دانشگاه باشد به ا زای مصرف سالانه مستأجر هزینه استهلاک بر حسب نوع استفاده از 10% تا 20 % از ضمانت نامه یا سپرده مستأجر کسر می گردد که تشخیص میزان استهلاک با ناظر قرارداد است).
15. انجام یا عدم انجام هر فعلی که سلامت فردی یا عمومی را به مخاطره بیفکند ممنوع بوده و مسئولیت آن به عهده مستاجر می­باشد. ضمنا" کلیه پرسنل مستاجر باید دارای کارت سلامت بهداشت بوده و کلیه موازین بهداشتی را در محیط کار رعایت کنند و تأیید سلامت عوامل فوق حتماً باید قبل از شروع به کار به موجر ارائه شود.
16. مستأجر موظف است مطابق نظر کارشناسی بهداشت هر شش ماه یکبار کلیه کارکنان خود را برای انجام معاینات پزشکی و بهداشتی به منظور تجدید اعتبار کارت بهداشت و تندرستی (قبل از تمام شدن اعتبار کارت قبلی) از طریق مراجع صلاحیت‌دار اقدام نماید. هزینه انجام معاینات فوق به عهده مستأجر خواهد بود و کارکنان فاقد کارت بهداشتی دارای اعتبار، مجاز به ادامه همکاری نمی­باشند.
17. موجر هیچ گونه تعهدی برای استخدام و به کارگیری افرادی که به اشکال مختلف توسط مستاجر به کار گرفته می‌شوند و یا مورد معامله قرار می­­گیرد، ندارد.
18. مستاجر مکلف به تخلیۀ موضوع قرارداد در رأس انقضای موعد و یا هنگام فسخ یا انحلال قرارداد می­باشد.
19. موجر مکلف به رعایت الزامات و ضوابط سیاسی، اجتماعی، اخلاقی و نیز اجرای ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است.
20. مستاجر مکلف است درپایان هرماه گزارشی از انجام کار و همچنین لیست بیمه وهرگونه مدارک وگزارش خواسته شده را دراختیارموجر قرار دهد.
21. مستاجر مکلف است هر روز از ساعت ....... لغایت ......... به ارایه خدمات بپردازد. مستأجر حق بیتوته کردن در ساعات شب در بوفه را ندارد.
22. مستأجر حق تعطیلی بوفه بدون هماهنگی موجر را ندارد. در صورت تعطیلی غیر مجاز و تکرار آن (2 بار طی مدت قرارداد) موجر مجاز است نسبت به فسخ قرارداد و مطالبه خسارات وارده اقدام نماید.
23. مستاجر موظف است در مورد قیمت، کمیت و کیفیت خدمات طبق مصوبه اعلامی از سوی ناظر قرارداد عمل نماید و ملزم به ارائه فاکتور به مشتری می باشد. در صورت مشاهده تخلف، موجر مکلف به عودت وجه به مشتری و پرداخت جریمه معادل مبلغ مازاد اخذ شده به موجر است.
24. مستاجر صرفاً موظف به ارایه کالا و انجام خدمات مجاز واحد خود با قیمت‌های اعلام شده از طرف ناظر قرارداد است و باید نرخ خدمات توافق شده را در مکان مناسب در معرض دید مشتریان قرار دهد. قیمت اجناس و خدمات ارائه شده می بایست مطابق توافق با موجر ارائه گردد. کلیهِ اجناس مذکور باید دارای تاریخ مصرف و کاملاً بهداشتی باشد.
25. تهیه و تامین نیروی انسانی و وسایل مورد نیاز جهت اجرای موضوع قرارداد حاضرکلاً بر عهده مستاجر می­باشد. مستأجر موظف است ضمن رعایت اصول اخلاقی و شئونات اسلامی در محل کار واحدهای رفاهی در صورت لزوم حداقل (به تشخیص موجر) یک نفر نیروی خانم واجد شرایط را جهت ارائه خدمات به خواهران، به موجر معرفی نماید.
26. هرگونه تردد پرسنل و خودروهای مربوط به مستأجر منوط به هماهنگی قبلی و کسب مجوز از حراست دانشگاه است.
27. مستأجر تحت هیچ عنوان حتی در زمان بروز اختلاف، حق تعلیق در انجام تعهدات قراردادی خود را ندارد.
28. مستأجر در طول مدت قرارداد حق مطالبه هیچ گونه کاهش اجاره بهاء را ندارد.
29. در صورت تخطی از مفاد این قرار داد با نظر و تایید ناظر قرارداد جریمه­ای متناسب با خسارات وارده (با تشخیص کارشناس تخصصی موجر) اعمال خواهد شد.
30. مستأجر متعهد است منحصراً از نیروی کار ماهر و آموزش دیده به میزان کافی و با صلاحیت جهت انجام موضوع قرارداد استفاده نماید.
31. مستأجر اقرار کرده هیچگونه وجه یا مالی به عنوان سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت و نظایر آن پرداخت نکرده و هیچ حقی از این حیث تحت هیچ عنوانی طی مدت قرارداد و پس از آن ندارد.

**ماده 10) حل اختلاف:**

کلیه اختلافات ناشی از اجرا، تفسیر و تعبیر مفاد این قرارداد از طریق مدیریت حقوقی دانشگاه خوارزمی حل و فصل می­شود و تصمیم این مدیریت برای طرفین لازم الاتباع است. مستأجر اقرار کرده حق اقامه هرگونه دعوا، اعتراض و شکایت نزد مراجع ذیصلاح را از خود سلب کرده است.

**ماده 11) فسخ قرارداد:**

موجر در هر مرحله از قرارداد می­تواند با اعلام قبلی و کتبی سه روزه به صورت یکطرفه قرارداد را فسخ کند. همچنین موجر می­تواند خسارت ناشی از فسخ قرارداد را از محل تضامین مستأجر مصادره نماید.

**تبصره 1**- چنانچه مستاجر هریک از اقساط اجاره بهاء را در سررسید تعیین شده پرداخت ننماید قرارداد اجاره حاضر بدون هیچگونه تشریفات قانونی و بدون نیاز به مراجعه به محاکم قضایی توسط موجر قابل فسخ است و موجر حق ضبط و وصول تضمین‎های اخذ شده از مستاجر را به نفع خود داراست. مضافاً اینکه مستأجر موظف به تخلیه و تحویل مورد اجاره پس از فسخ می باشد و در صورت عدم تخلیه و تحویل مکلف به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه به ازای هر روز ........ ریال در حق دانشگاه می باشد.

**ماده 12) حوادث غیر مترقبه**

در صورت بروز حوادث غیرمترقبه و عدم امکان ایفای تعهدات از سوی موجر و یا مستأجر، انجام تعهدات طرفین پس از پایان حوادث مذکور، الزامی است، لکن در مدت بروز حادثه، تکلیفی متوجه طرفین قرارداد نخواهد بود. تصمیم گیری در خصوص مدت حوادث مذکور، نحوه انجام تعهدات طرفین و سایر مسائلی که ناشی از حوادث مذکور است، پس از اخذ نظرات و ملاحظات مستأجر بر عهده ناظر قرارداد می­باشد. طرفین مکلف به تبعیت از نظر ناظر می­باشند.

**ماده 13) تعداد نسخ ، امضاء و مبادله قرارداد :**

این قرارداد در 13 ماده و در .............. نسخه که همگی دارای متن و اعتبار واحد می باشند تنظیم شده است. طرفین در کمال صحت عقل و اراده کامل و اطلاع از مفاد آن و با توجه به قوانین و مقررات آن را امضاء نموده­اند. این قرارداد پس از امضاء طرفین، لازم الاجرا و در برابر اشخاص ثالث قابل استناد است.

**موجر: دانشگاه خوارزمی مستاجر :**

**به نمایندگی ........ ............**

**مهر ، امضاء و تاریخ مهر، امضاء و تاریخ**