

اجاره نامه رستوران شهر صنعتی شرکت صنایع آذرآب

این قرارداد بر اساس قانون موجر و مستاجر مصوب سال 1376 بین شرکت صنایع آذرآب به شماره ثبت 913 و شناسه ملی 10780042000 به نمایندگی آقای ناصر مالکی به سمت مدیر عامل و نائب رئیس هیئت مدیره و آقای هاشم نظام آبادی به سمت عضو هیئت مدیره که از این به بعد موجر نامیده میشود از یک سو و به نمایندگی آقای فرزند به سمت که از این به بعد مستاجر نامیده میشود منعقد می گردد و طرفین متعهد به اجرای مفاد ذیل می باشند.

ماده (1) موضوع اجاره

موضوع اجاره عبارت است از منافع رستوران آذرآب واقع در: شهر صنعتی منطقه 5 جنب ورزشگاه شهید حق شناس آذرآب با متراژ کل 2570 مترمربع {فضای سر پوشیده 620 مترمربع، فضای روباز 1950 مترمربع، فضای آشپزخانه 220 مترمربع و فضای رستوران (سالن غذاخوری) 400 مترمربع} به انضمام وسایل و تجهیزات که لیست آن در جدول پیوست میباشد. که همگی به رؤیت مستاجر رسیده است و از شرایط و امکانات آن مطلع و آگاه گردیده و با این شرایط اقدام به تصرف مورد اجاره نمود و مورد اجاره صرفاً جهت طبخ غذا و فروش به صورت بیرون بر و پذیرایی داخل مجموعه با رعایت شروط مندرج در این اجاره نامه تحویل شده است و مستاجر به هیچ عنوان حق تغییر نوع استفاده مذکور از مورد اجاره را نداشته و به هیچ وجه حق انتقال به غیر را ندارد.

1-1) اولویت استفاده از فضای رستوران برای کارکنان شرکت صنایع آذرآب محفوظ می باشد.

ماده (2) مدت اجاره نامه

مدت این اجاره نامه از تاریخ 1405/07/05 لغایت 1406/07/04 به مدت یک سال شمسی میباشد. که به اقرار مستاجر از ابتدای مدت قرارداد استیفای منافع نموده است.

1-2) در صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره قبل از تاریخ سررسید اجاره نامه توسط مستاجر، بهاء مدت باقیمانده اجاره نامه به طور کامل از مستاجر دریافت خواهد شد.

2-2) در صورت توافق طرفین و رعایت شروط قانونی اجاره نامه از سوی مستاجر و عدم وجود ممنوعیت قانونی این اجاره نامه با شرایط توافق قبلی حداکثر تا 1 سال قابل تمدید است.

ماده 3) اجاره بها و نحوه پرداخت

3-1) کل مبلغ موضوع قرارداد برابر با (به حروف :ریال)
میباشد که 50٪ مبلغ مذکور همزمان با امضای قرارداد از سوی مستاجر به حساب موجر واریز میگردد و الباقی بصورت یک فقره چک معادل 50٪ مبلغ به تاریخ ماه ششم قرارداد از جانب مستاجر به موجر پرداخت میگردد.

3-2) در صورت عدم وصول چک موضوع بند (3-1) با ازای هرروز تاخیر 5٪ از مبلغ کل اجاره نامه به عنوان جریمه محاسبه خواهد شد. علاوه براین، عدم وصول چک تا 10 روز بعد از تاریخ سر رسید موجب خیار فسخ و تخلیه عین مستاجره از طرف موجر خواهد شد.

ماده 4) حسن انجام کار و تضامین

به منظور حسن اجرای مفاد این قرارداد اجاره و انجام تعهدات مستاجر و نیز تضمین تخلیه به موقع مورد اجاره و عودت اموال رستوران، یک فقره ضمانتنامه بانکی مورد تأیید و به نفع خریدار (قطعی، لازم و غیر قابل فسخ و غیر مشروط و قابل تمدید ولو به دفعات که با ارائه به بانک بدون چون و چرا قابل پرداخت و قابل تمدید) به مبلغ ریال از سوی مستاجر به موجر تسلیم گردید تا چنانچه مستاجر از هریک از مفاد قرارداد اجاره حاضر و تعهدات قانونی خویش و خاصه تخلیه به موقع موارد اجاره استنکاف و امتناع نمایند موجر بلافاصله نسبت به وصول مبلغ آن اقدام نماید و مستاجر حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و اسقاط نمود. بدیهی است در صورت تسویه حساب کامل قرارداد حاضر و مورد اجاره، تضمین مذکور مسترد خواهد گردید.

ماده 5) مرجع حل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف در اجرا یا تفسیر و تعبیر مفاد این قرارداد طرفین مکلف هستند موضوع اختلاف را ابتدا از طریق مذاکره و تفاهم حل و فصل نمایند. در صورت عدم حصول نتیجه موضوع در صلاحیت محاکم صالح قضایی اراک خواهد بود.

در هر حال تا زمان حصول نتیجه وفق موارد فوق، پیمانکار باید به تعهدات خود در اجرا و انجام کارهای موضوع قرارداد بر طبق تفاسیر کارفرما ادامه دهد و در این صورت، کارفرما نیز به تعهدات خود وفق شرایط قرارداد متعهد خواهد بود..

ماده 6) فورس ماژور (غلبه امورات قهری)

در موارد قهری و فورس ماژور اجاره نامه بمدت 3 ماه معلق خواهد ماند. بدیهی است بعد از رفع این موارد طرفین ملزم به انجام تعهدات خود خواهند بود. چنانچه پس از سپری شدن مدت تعلیق شرایط فورس ماژور مرتفع نگردد قرارداد خاتمه یافته و تسویه حساب بعمل خواهد.

ماده 7) کسورات قانونی

کلیه کسورات قانونی ناشی از این اجاره نامه از جمله مالیات های تکلیفی و مشاغل، بیمه تامین اجتماعی و عوارض شهرداری مطابق با قوانین مصوب موجر و مستاجر می باشد.

تبصره : هزینه مالیات بر درآمد به عهده مستاجر و هزینه مالیات بر اجاره برعهده موجر می باشد.

ماده 8) آثار قرارداد

در صورت تخلف مستاجر از هر یک شروط اجاره نامه موجر به تشخیص خود مجاز به فسخ اجاره نامه و تامین خسارت وارده از محل تضامین - مطالبات و یا سایر دارایی های مستاجر است.

8-1) مستاجر حق انتقال موارد اجاره را مشاعا یا مفروزا، کلا یا جزئا به هیچ صورت حتی به صورت مشارکت و نمایندگی، صلح حقوق، وکالت و عاملیت غیره را، به غیر ندارند. همچنین مستاجر به طور مطلق حق هیچگونه تغییر در کاربری موارد اجاره به شرحی که در تبصره ذیل بند 1 این قرارداد اجاره تصریح گردیده است نداشته و ندارند.

8-2) مستاجر حق تغییر کاربری مورد اجاره را ندارد به عبارت دیگر مستاجر فقط حق بهره برداری از مورد اجاره در راستای امورات مربوط به رستوران و طبخ غذا را دارد در غیر این صورت موجر حق فسخ اجاره نامه را دارد.

8-3) پرداخت هزینه های جاری مورد اجاره از جمله بهای آب، برق، گاز، تلفن و بهای آب، برق، گاز مشترک با تعاونی مصرف و سایر هزینه های حفظ و نگهداری و شارژ به عهده مستاجر میباشد.

تبصره : هزینه مصرف آب مشترک مجتمع ورزشی مؤجر به نسبت 70٪ با موجر و 30٪ مستاجر تعیین گردید که مورد تأیید مستاجر می باشد.

8-4) رعایت کلیه قوانین و مقررات قانونی و شرعی در استفاده از مورد اجاره توسط مستاجر الزامی می باشد.

8-5) تاخیر در پرداخت اجاره بها موجب فسخ یک طرفه اجاره نامه خواهد بود.

8-6) حفظ و نگهداری از مورد اجاره و تجهیزات آن به عهده مستاجر می باشد و در این رابطه ید مستاجر ید امانی است. همچنین مستاجر حق هیچ گونه دخل و تصرف در رستوران را نداشته و موظف است مجموعه امکانات و بنای رستوران را در پایان اجاره نامه

صحیح و سالم تحویل نماید و متعهد است در مدت اجاره یا حین الفسخ ضمن تسویه حساب، مورد اجاره را تخلیه و با اخذ رسید به موجر تحویل نماید.

در صورت تاخیر در تخلیه و تحویل موارد اجاره پس از انقضای مدت قرارداد یا فسخ آن مستاجر موظف و متعهد گردید علاوه بر مبلغ اجاره ماهانه، معادل مبلغ یک و نیم برابر اجاره ماهانه به عنوان وجه التزام تاخیر در تخلیه و تسویه حساب (به صورت روزشمار) به عنوان جریمه تاخیر تحویل موارد اجاره و تسویه حساب، به موجر پرداخت نمایند و موجر نیز حق خواهد داشت راسا اقدام به برداشت مبلغ خسارت از تضمین مستاجر نماید.

7-8) برنج مصرفی در تمامی غذاهای چلوپی و پلوپی بایستی از نوع ایرانی مرغوب (صدری، هاشمی، طارم) استفاده گردد و نیز گوشت مصرفی (گوسفند و گوساله) می بایستی بصورت گرم و حتما دارای مجوز دامپزشکی بوده و اسناد مربوطه نگهداری شود. همچنین گوشت مصرفی (مرغ، ماهی) می بایستی کشتار روز و از شرکت های راشین، درسا و مهرگوشت تهیه و حتما دارای مجوز دامپزشکی بوده و اسناد آن نگهداری شود.

عوامل موجر (بازرسین واحد ایمنی و بهداشت و بازرسین کیفی و نماینده امور اداری آذراب) میتوانند در هر زمانی به صورت سرزده از محل مورد اجاره بازدید و گزارش بهداشتی، ایمنی و کیفی تهیه و به موجر ارائه نمایند و مستاجر حق ممانعت در این رابطه را نخواهد داشت. در صورت ارائه گزارش منفی مورد تأیید کمیته رفاهی 10٪ جریمه به مبلغ کل فروش همان ماه مستاجر تعلق گرفته که از مطالبات مستاجر کسر می گردد.

تبصره : در صورت ارائه گزارش منفی بیش از دو مورد در ماه موجر مختار به فسخ قرارداد بوده و کلیه ضرر و زیانهای وارده بنابر محاسبات موجر از محل تضامین و مطالبات مستاجر کسر می گردد.

8-8) مستاجر می بایست تمام موارد و شرایط بهداشتی و ایمنی را رعایت نماید. بدیهی است رعایت شیوه نامه های اعلامی از سوی مبادی ذیربط در خصوص شیوع ویروس کرونا و سایر بیماریهای همه گیر در اولویت قرار دارد.

9-8) مستاجر مکلف است کلیه پرسنل خود را تحت پوشش بیمه (اعم از تامین اجتماعی و مسئولیت مدنی) قرار دهد. و لیست ارسالی به سازمان تامین اجتماعی و سازمان امور مالیاتی را به صورت ماهیانه به روئیت نماینده امور مالی برساند. همچنین اسناد مالی مربوط به پرداخت حقوق پرسنل خود را در زمان پایان قرارداد به موجر ارائه نماید.

تبصره : با توجه به نوع فعالیت مستاجر در محل استیجاری، مستاجر میبایست نسبت به اخذ بیمه حوادث، آتش سوزی و مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث محل اجاره از مدت شروع تا پایان قرارداد، اقدام نموده و یک نسخه از این بیمه نامه ها را به نماینده موجر تحویل نماید.

8-10) مستاجر مکلف است پرسنل خود را از افرادی تامین نماید که دارای کارت سلامت و سایر مجوزات بهداشتی از مراجع ذیصلاح باشند. تابعیت ایرانی پرسنل الزامی است همچنین برای هر یک از کارکنان صدور کارت شناسایی معتبر با ذکر نام و نام خانوادگی و عنوان شغلی از سوی مستاجر الزامی است.

8-11) موجر میتواند این اجاره نامه را به صلاحدید خود در هر زمانی بصورت یک طرفه خاتمه دهد لذا برای این امر لازم است یک ماه قبل موضوع را به اطلاع مستاجر برساند.

8-12) مستاجر مکلف است به پرسنل شرکت صنایع آذراب با ارائه کارت شناسایی (کارت آذراب یا کارت ملی) طبق جدول پیوست ارائه خدمات نماید. لازم به ذکر است ارائه خدمات به پرسنل باید برای مستاجر نسبت به سایر امور اولویت داشته باشد. و پرسنل موجر می بایست جهت برگزاری مراسم های بالای 100 نفر ده روز قبل با مسئول رستوران هماهنگ نمایند. ضمناً جهت برگزاری مراسم بعدی ملزم به تسویه حساب مراسم قبلی می باشد.

8-13) مستاجر از کلیه شرایط مورد اجاره از باب امکان یا عدم امکان استفاده ، مجوزات و موارد قانونی و شهرداری آگاه بوده و با علم به آن اقدام به عقد اجاره نامه با موجر نموده است و در صورت بروز هرگونه مشکل، مشکلات بوجود آمده نمی تواند دلیلی بر عدم ایفای تعهدات مستاجر باشد و موجر در رفع این مشکلات مسئولیتی نخواهد داشت.

8-14) مستاجر مکلف است در پایان اجاره نامه (نهایتاً یک ماه بعد از اجاره نامه) نسبت به اخذ مفاسد حساب بیمه، شهرداری، دارایی و بهداشتی اقدام نماید.

8-15) مستاجر مکلف گردید درخصوص برپایی جشنها (اعم از مراسم عروسی و غیره) ضمن رعایت دقیق شئون اسلامی نسبت به اخذ مجوزات لازم از مبادی ذیصلاح اقدام نماید و در موارد لزوم موضوع را به اطلاع موجر برساند.

8-16) نظر به ماهیت موارد اجاره، مستاجر موظف است نسبت به اخذ مجوزات لازم از مراجع ذیربط و نیز رعایت تمامی شرایط و مقررات قانونی و شرعی مربوط از حیث قیام و اقدام نماید. بدیهی است درخصوص موارد مزبور هیچ مسئولیتی متوجه موجر نمی باشد و چنانچه عدم اخذ مجوزات مربوط و یا عدم رعایت قوانین و مقررات حاکم به نحوی موجب عدم امکان استفاده مستاجر از

موارد اجاره گردد و یا مسئولیت و ضمان حقوقی و یا کیفری ایجاد نماید خللی به قرارداد اجاره حاضر و تعهدات مستاجر نسبت به موجر وارد نخواهد آورد و مستاجر راسا مسؤل و پاسخگو است.

17-8) پرداخت هزینه تعمیرات و هزینه های کلی از قبیل نصب و راه اندازی به منظور بهره برداری از دستگاه گرمایش و سرمایش، شبکه آب و برق و گاز بعهده موجر و هزینه های جزئی مربوط به استفاده از مورد اجاره و انجام تعمیرات جزئی بعهده مستاجراست و نوع هزینه ها و میزان آن را عرف تعیین می کند.

18-8) مستاجر اقرار می کند هیچ گونه وجهی یا مالی به عنوان سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت یا نظایر آن به موجر پرداخت یا تسلیم نکرده است و این اجاره نامه هیچگونه حقی از جهت کسب و پیشه و سرقفلی مورد اجاره برای مستاجر ایجاد نخواهد کرد و مستاجر هیچ حقی نسبت به سرقفلی و حقوق صنفی متعلقه به ملک تحت هر عنوان ندارد و در انقضای مدت اجاره نامه چیزی از این بابت به وی تعلق نخواهد گرفت و مستاجر ضمن امضاء این اجاره نامه حق هرگونه ادعایی را در این رابطه از خود سلب و اسقاط می نماید. بنابراین مستاجر متعهد است به محض انقضای مدت اجاره نسبت به تخلیه و تحویل عین مستاجره اقدام نموده و ملک مورد اجاره را طی صورتجلسه کتبی بدون هیچ ادعایی و مطالبه وجهی تحت هر عنوانی تحویل نماینده موجر نماید.

19-8) چنانچه هریک از بندهای این اجاره نامه توسط مستاجر رعایت نگردد موجر حق فسخ اجاره نامه را بدون مراجعه به مبادی ذیربط را خواهد داشت.

20-8) کلیه مکاتبات در خصوص این اجاره نامه اعم از ارسال تذکرات ، اخطار ها و اعلام ها از طریق آدرس پستی طرفین که در اجاره نامه ذکر شده است انجام می پذیرد و در صورت تغییر آدرس طرفین می بایست ظرف مدت 3 روز طرف مقابل را بصورت کتبی مطلع نمایند در غیر اینصورت ملاک، آدرس قبل خواهد بود.

21-8) مستاجر مکلف است نرخ و قیمت خدمات قابل ارائه به پرسنل صنایع آذراب را قبل از انعقاد اجاره نامه به موجر اعلام و پس از تایید موجر جاری نماید. تعدیل نرخ خدمات ارائه شده از جانب مستاجر به پرسنل موجر هر چهار ماه یکبار طی مکاتبه طرفین محاسبه و تعیین می گردد که طرفین ملزم به رعایت آن می باشند. نرخ نامه و قیمت خدمات طی جدول پیوست برای طرفین لازم الاتباع خواهد بود.

تبصره: به منظور تعیین نرخ قیمت هر پرس غذا حداقل از دو کترینگ و دو رستوران معتبر سطح شهر استعلام و میانگین نرخ های اخذ شده، پس از تایید طرفین، مبنای تعیین نرخ قرار خواهد گرفت.

- 22-8) مستاجر متعهد می شود به منظور حسن انجام کار این اجاره نامه شخصا در محل کار حضور یابد و یا نماینده تام الاختیار خود را که کتبا به موجر معرفی نموده و مورد تایید قرار گرفته را به جای خود بگمارد.
- 23-8) هرگونه تغییر در وضعیت شرکت مستاجر که طرف اجاره نامه است می بایست ظرف مدت 5 روز به موجر اعلام شود.
- 24-8) تحت هر شرایط بیتوته کارکنان مستاجر در محل و محوطه رستوران موضوع اجاره ممنوع است.
- 25-8) موجر مجاز خواهد بود در هر ماه 2 مرتبه از محل مورد اجاره بصورت رایگان برای برگزاری مراسم های خود استفاده نماید.
- 26-8) انتقال اقام و تجهیزات محل موضوع اجاره به بیرون برای مستاجر ممنوع است مگر با مجوز موجر.
- 27-8) مستاجر می بایست لیست پرسنل خود را به موجر ارائه نماید و پس از تایید موجر از افراد تایید شده (مدارک تایید شامل گواهی عدم سوء پیشینه، گواهی سلامت، کارت بهداشت و ضامن معتبر میباشد) استفاده نماید همچنین در صورت تعویض و جایگزین در ادامه، این شرط برای پرسنل جدید نیز الزامی است.
- 28-8) مستاجر مکلف است لباس کار مناسب یونیفرم مخصوص پخت غذا و یونیفرم مخصوص توزیع غذا به همراه سایر تجهیزات بهداشتی و ایمنی شامل کفش، کلاه، روپوش، دستکش و مناسب در اختیار پرسنل خود قرار دهد و نظارت کافی جهت استفاده از تجهیزات را به عمل آورد.
- 29-8) مستاجر موظف است کلیه دستورالعمل های بهداشتی در رابطه با طبخ غذا، توزیع غذا، شستشوی آشپزخانه و سالنها و ظروف مورد استفاده را رعایت نماید.
- 30-8) موجر در قبال کارکنان مستاجر به لحاظ رابطه کارگر کارفرمایی قانون کار، تامین اجتماعی و سایر قوانین مقررات مربوطه مسئولیتی ندارد و مستاجر مسئول مستقیم این امر می باشد.
- 31-8) در پایان اجاره نامه مستاجر مکلف است مبلغ 3/000/000/000 ریال جهت تسویه حساب با افراد حقیقی و حقوقی، صنوف و نزد موجر به امانت بگذارد باقی مانده وجه بعد از 3 ماه به مستاجر مسترد خواهد شد.
- 32-8) نظارت بر حسن اجرای این اجاره نامه بر عهده نماینده موجر خواهد بود که پس از مبادله به مستاجر معرفی خواهد شد.

33-8) هرگاه موجر در طول مدت این قرارداد موارد اجاره را به شخص یا اشخاص ثالث به طور قطعی انتقال دهد متعهد است قبلاً مالک جدید را از وجود مستاجر و قرارداد اجاره حاضر مستحضر و منافع مستاجر را محفوظ بدارد، به نحوی که مستاجر تا پایان مدت قرارداد و یا فسخ آن، بتواند استیفای منافع نماید.

34-8) مستاجر برای خرید خدمات، لوازم و مواد غذایی به طور کلی هر نوع خدمت یا اقلام مورد نیاز خود می بایست راساً و به نام خود، طرف قرارداد و تعهد قرار گیرد و مراتب را بی درنگ تصفیه و به اطلاع و تایید نظارت مقیم موجر برساند به هر روی مستاجر شخصاً و راساً در مقابل هر ادعا پاسخگوست و موجر هیچگونه مسئولیتی ندارد.

35-8) در صورتی که مستاجر به هر نحو به تعهدات قانونی و نیز قراردادی خویش اقدام ننماید و خاصه در صورت تاخیر در پرداخت مال الاجاره، موجر حق فسخ قرارداد اجاره حاضر که به صرف ارسال یک نامه با پست سفارشی به نشانی مستاجر مندرج در صدر این قرارداد (که برابر ماده 1010 قانون مدنی اقامتگاه قانونی و قراردادی مستاجر می باشد) خواهد داشت و مستاجر حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و اقساط نمودند.

36-8) مستاجر موظف و متعهد است تمام مکاتبات اداری، تجاری، اعتباری، انتظامی، بهداشتی، منکراتی، امنیتی و مشابه را به رویت و اطلاع موجر برساند.

37-8) مستاجر متعهد است حداقل به تعداد چهار بار در ماه آن هم پایان هر هفته 90٪ از لیست خدمات رستورانی (ارائه غذا) خود، که در پیوست شماره یک قید نموده است را ارائه نموده و در سایر موارد حداقل 50٪ خدمات خود را ارائه نماید.

38-8) مستاجر متعهد است 30 پرس غذا مطابق پیوست شماره یک (لیست منو غذا) به هریک از کارکنان موجر در طول ماه با اعمال 25٪ تخفیف و با کسر اقساط دو ماهه و بیش از 30 پرس با اعمال تخفیف 15٪ و پرداخت بصورت 40٪ نقد و الباقی طی 2 فقره چک با توافق طرفین ارائه نماید.

39-8) مستاجر متعهد است 20 پرس غذا مطابق پیوست شماره یک (لیست منو غذا) به هریک از پرسنل بازنشسته شرکت صنایع آذراب (موجر) در طول ماه با اعمال 25٪ تخفیف ارائه نماید.

ماده (9) آدرس طرفین

موجر: اراک، میدان صنعت کد پستی 7873939189 شماره تماس 33450282

مستاجر:

ماده 10) ضمائم و پیوست های اجاره نامه

10-1) جدول نحوه ارائه خدمات به پرسنل شرکت صنایع آذرآب

10-2) جدول لیست تجهیزات موجود در مورد اجاره

10-3) جداول و ضمائم پیوست اجاره نامه جزء لاینفک اجاره نامه بوده و برای طرفین لازم الاجرا می باشند.

ماده 11) نسخ اجاره نامه

این اجاره نامه مشتمل بر 11 ماده و 47 بند با رعایت قانون مالک و مستاجر مصوب سال 1376 و آئین نامه اجرایی آن در 3 نسخه تهیه و تنظیم شده است که هر 5 نسخه حکم واحد دارد. و آقایان و به عنوان شاهد اول و شاهد دوم به عنوان افراد معتمد موجر و مستاجر اجاره نامه را امضاء می نمایند.

امضاء موجر

شرکت صنایع آذرآب

ناصر مالکی

(مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره)

امضاء مستأجر

شرکت

مدیرعامل

هاشم نظام آبادی

(عضو هیئت مدیره)

امضاء شاهد اول

نام و نام خانوادگی

کد ملی

امضاء شاهد دوم

نام و نام خانوادگی

کد ملی

نام پدر

نام پدر

تذکر این قرارداد بدون مهر و امضاء شاهد فاقد اعتبار خواهد بود