**اجاره مكان مازاد بر نياز**

|  |
| --- |
| **1 – موجر :**  |
| **2 – نام نماينده موجر :** **شناسه ملی: كد اقتصادي :** | **3 – سمت نماينده موجر :**  |
| 4 – مستاجر : شماره ثبت : تاريخ ثبت : شناسه ملي: كد اقتصادي :  | 5 –تعيين صلاحيت مستاجر: شماره : تاريخ : صادره از :  |
| 6 – نام نماينده مستاجر : | 7– سمت نماينده مستاجر :  |
| **8-مجوز هاي قانوني:****1-8- قيمت پايه اجاره با ابلاغ معاونت توسعه مديريت و منابع به شماره ..... مورخ ......** **2-8- صورتجلسه تشريفات مزايده به شماره ...... مورخ ..........** |
|  **9** - **موضوع قرارداد :** **عبارت است از اجاره مكان به ابعاد ............ مترمربع داراي امكانات ............... واقع در ............................بيمارستان/مركز......... جهت ارائه خدمات .............** |
| **10 - مدت قرارداد :****قرارداد به مدت .............. از تاريخ ........................... لغايت ........................................ مي باشد.** |
| **11-مبلغ قرارداد:****مبلغ اجاره ماهانه ............................ ريال (به حروف ........................................................ ريال) و سالانه............................ ريال (به حروف ........................................................ ريال) مي باشد.** |
| **12- نحوه پرداخت:****مستاجر مي‌بايست 25% از مبلغ كل اجاره را هنگام انعقاد قرارداد (معادل مبلغ ............................ريال) نقداً و مابقي مبالغ قرارداد را در ............. مرحله به شرح جدول ذيل به حساب درآمد اختصاصي موجر به شماره ............................ بانك ............................ شعبه ............................ كد ............................ كد شناسه ............................ كه موجر در اختيار مستاجر مي‌گذارد واريز نمايد .**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| مرحله | تاريخ واريز وجه | مبلغ | مرحله | تاريخ واريز وجه | مبلغ |
| **** |  |  | **3** |  |  |
| **2** |  |  | **4** |  |  |

**مستاجر مي بايست جهت هر مرحله يك فقره چك تسليم موجر نمايد، بديهي است درصورت عدم واريز وجه در تاريخ‌هاي مقرر شده، موجر مي‌تواند ضمن ضبط ضمانت‌ 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- تضمين انجام تعهدات:****1-13- مستاجر متعهد مي‌شود همزمان با امضاء قرارداد مبلغ .................................. ريال تضمين معتبر به ميزان 10% كل قرارداد را جهت تضمين انجام تعهدات در اختيار موجر قرار دهد تا در صورتي كه 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 عدم تخليه در موعد مقرر، موجر مي‌تواند بدون انجام تشريفات اداري و قضايي تضمين فوق 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.**  |
| **14 - نظارت:** 1. **جهت نظارت بر نحوه صحيح انجام کار و تعهدات، نماينده‌اي از موجر تعيين خواهد شد که مسئول نظارت بر اجراي درست مفاد قرارداد خواهد بود.**
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.**
 |
| **15- تعهدات موجر :**1. **موجر متعهد است محل موضوع قرارداد را جهت اجاره طبق صورتجلسه تنظيمي تحويل مستاجر نمايد.**
2. **موجر تعهدي جهت تامين غذا و اياب ذهاب پرسنل مستاجر و نظافت محل اجاره ندارد.**
3. **موجر هيچگونه مسئوليتي در قبال بكارگيري كاركنان بكار گرفته شده توسط مستاجر در پايان قرارداد نداشته و اين قرارداد هيچگونه تعهدي مبنب بر استخدام آنان ايجاد نمي نمايد.**
4. **موجر هيچگونه مسئوليتي در قبال مفقود شدن اجناس و لوازم مستاجر نداشته و حفظ و نگهداري آن بعهده مستاجر مي باشد .**
 |
| 16 -تعهدات مستاجر:1. **مورد اجاره با امكانات و تجهيزات موجود در آن طبق صورت جلسه‌اي( مطابق با پيوست الف ) با ذكر كامل امكانات و تجهيزات اضافي در مدت زمان استفاده به مستاجر تحويل داده شده است و مستاجر متعهد است مورد اجاره و متعلقات آن را در پايان مدت اجاره به همان صورت اوليه و صحيح و سالم به موجر تحويل دهد. هرگونه تلف و نقص در عين مستأجره و وسايل و تجهيزات به جز استهلاك ناشي از استفاده متعارف از منافع، بر عهده مستاجر است صورت جلسه مذكور جزء لاينفك اين قرارداد است.**
2. **كليه كسورات ناشي از اين قرارداد بر عهده مستاجر مي باشد.**
3. **مستاجر حق واگذاري مورد اجاره را کلاً يا جزاً به غير ندارد وهمچنين حق تغيير نوع كاربري ذكر شده در موضوع قرارداد را نخواهد داشت.**
4. **كاركنان مستاجر موظف به رعايت نظامات عمومي و دستورالعمل‌هاي حفاظتي و انتظامي موجر مي‌باشند.**
5. **هرگونه اتفاق و حادثه و صدمات به غير در محدوده مورد اجاره به عهده مستاجر مي­باشد و موجر هيچگونه مسووليتي ندارد.و مستاجر مسسئول جبران خسارتي است كه از جانب ايشان و كاركنان وي به مراجعين وارد مي‌آيد، بديهي است مسووليت مستاجر رافع مسووليت‌هاي حقوقي و جزايي كاركنان مذكور در قبال اشخاص ثالث و مراجع قضايي نخواهد بود.**
6. **مستاجر هيچ نوع وجهي بابت سرقفلي و يا حق بيمه و حق كسب و پيشه را به طرف اول نپرداخته و پس از پايان دوره قرارداد يا در مرحله فسخ قرارداد شرعاً و قانوناً موظف به تخليه و تحويل محل و اموال خواهد بود و پس از پايان دوره حق مطالبه و ادعاي هيچ گونه وجهي به عنوان سرقفلي صنفي و حق كسب و پيشه را ندارد.**
7. **هرگونه برآورد خسارت توسط موجر يا نماينده قانوني وي ناشي از استفاده غيرمتعارف ازمورد اجاره از مبلغ تضمين مستاجر در هر مرحله قابل كسر مي‌باشد و مستاجر در اين رابطه حق هرگونه اعتراض را از خود سلب مي­نمايد.**
 |
| 1. **مستاجر موظف است نسبت به رعايت نظافت محل اجاره کوشا بوده و در صورت تحميل هزينه­اي از اين بابت بر موجر، مستاجر مسوول و جبران کننده هزينه خواهد بود.**
2. **مستاجر با علم و اطلاع از کم و کيف و موقعيت محل و مکان موضوع قرارداد مبادرت به تقاضا نموده و متعهد و ملزم است که ضمن رعايت موازين و شئونات اخلاقي عمل نمايد و در صورت تخلف يا عدم رعايت موارد فوق، مسوول و پاسخگو خواهد بود.**
3. **حفاظت از اموال مستاجر برعهده وي مي باشد و موجر هيچگونه مسووليتي در اين خصوص را ندارد.**
4. **پرداخت كليه حقوق و مزايا و حق الزحمه كاركنان مستاجرطبق قوانين كار و تامين اجتماعي به كارگران و مربيان و افراد موضوع اين قرارداد از جمله دستمزد ،كارمزد،اخراج ، سنوات ، بن ، عائله مندي، اضافه كار، عيدي و پاداش و بيمه به عهده مستاجر مي باشد و موجر هيچگونه مسئوليتي در اين رابطه ندارد.**
5. **طرف دوم اعلام مي‌نمايد كه مشمول قانون منع مداخله كاركنان دولت در معاملات دولتي مصوب دي ماه 1337 نمي‌باشد. درصورت کشف خلاف این امر جبران خسارات وارده با تشخیص و تعیین کارشناس منتخب طرف اول به عهده طرف دوم خواهد بود و طرف دوم حق هرگونه اعتراض را نسبت به کیفیت و کمیّت خسارات معین از خود سلب می نماید و طرف اول می تواند خسارات را از مطالبات طرف دوم و یا از ضمانت نامه بانکی و یا هر طریق مقتضی و ممکن وصول نماید.**
6. **مستاجر موظف است قبل از انعقاد قرارداد كليه اسناد و مداركي را كه بر حسن سابقه و صلاحيت و توانايي وي در رابطه موضوع قرارداد دلالت دارد ،جهت بررسي و تاييد تسليم موجر نمايد.**
7. **چنانچه مستاجر شخصيت حقوقي و واجد اختيار در امضاي قراردادها و اسناد تعهدآور باشدموظف است اساسنامه و آخرين تغييرات روزنامه رسمي خود را به موجر ارائه نمايد.**
8. **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 مسووليت 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.**
9. **زمان ارائه خدمات در تمام ايام هفته و از ساعت .................. صبح و لغايت .............. بعد از ظهر مي‌باشد. و مستاجر حق تعطيل كردن مورد اجاره را 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.**
10. **مسووليت هزينه‌ي تعميرات جزئي مكان اجاره در مدت قرارداد به عهده‌ي مستاجر و تعيمرات كلي و اساسي به عهده موجر خواهد بود. همچنين مستاجر هزينه‌ي آب و برق و گاز را مطابق كنتور نصب شده در محل پرداخت و در صورت عدم وجود كنتور به صورت ............... درصد با توافق موجر از قبوض مربوطه را پرداخت خواهد نمود.**
11. **مستاجر موظف است به منظور ورود و خروج هر گونه اموال از محل مورد اجاره با موجر هماهنگي نمايد.**
12. **قيمت عرضه مواد يا اقلام نبايستي از قيمت‌هاي مصوبه‌ اصناف مربوطه بيشتر باشد و پاسخگويي به سازمان تعزيرات حكومتي در خصوص فوق بر عهده مستاجر است.**
13. **در پايان قرارداد مستاجر مكلف است درصورتي كه كار را شخصا انجام نمي دهد نسبت به ارائه مفاصا حساب تامين اجتماعي در خصوص بيمه كاركنان تحت پوشش خود به موجر اقدام نمايد.**
14. **در صورتيكه موجر جهت توسعه خدمات خود و هرگونه تغييرات فيزيكي در فضاي اداري ودرماني نياز به مكان مورد اجاره داشته باشد پس از اعلام كتبي مراتب به مستاجر ،مستاجر ظرف مدت يك هفته مكلف به تخليه و تحويل مورد اجاره و تسويه حساب تا تاريخ تحويل ميباشد.**
 |
| **17- موارد فسخ قرارداد:**1. **درصورتي كه مستاجر به نحوي از عهده انجام تعهدات بر اساس مفاد قرارداد برنيايد يا بازدهي كمي و كيفي موارد مورد توافق در قرارداد به نحوي مطلوب نباشد، موجر مجاز است پس از ابلاغ دو اخطار كتبي به فاصله 10 روز، در صورت عدم تغيير رويه از سوي مستاجر، بنا به تشخيص كميسيون ماده 94 آيين نامه مالي و معاملاتي دانشگاه نسبت به فسخ قرارداد به صورت يكجانبه اقدام و تضمين انجام تعهدات مستاجر را ضبط نمايد.**
2. **درصورت اثبات جعلي بودن مدارك ارسال شده جهت عقد قرارداد توسط مستاجر، قرارداد به صورت يك طرفه از سوي موجر فسخ و ضمانت انجام تعهدات مستاجر ضبط مي گردد.**
 |
|  **18-مرجع حل اختلافات:** **1-18-درصورت بروز هر گونه ابهام و اختلاف در ارتباط با موضوع قرارداد و انجام وظايف محوله به هر نحوي، چنانچه طرفين نتوانند آنرا از طريق مسالمت‌آميز حل و فصل نمايند در اين صورت موضوع اختلاف به كميسيون ماده 94 آئين نامه مالي و معاملاتي دانشگاه بعنوان حكم مشترك و مرضي‌الطرفين ارجاع و راي صادره از كميسيون حل اختلاف كه صلحاً صادر مي‌شود قطعي و نسبت به طرفين لازم‌الاجرا خواهد بود و راي مذكور از طريق كميسيون حضوراً ابلاغ یا به نشاني طرفين كه در اين قرارداد درج گرديده است به پيوست نامه اداري ارسال و ابلاغ خواهد شد.****ضمناً درخصوص تخلیه مورد اجاره به استناد قانون موجر و مستأجر مصوب سال 1376 اقدام خواهد شد .** |
|  **19-تعذر(فورس ماژور):****1-19-درصورت بروز حوادث قهریه چنانچه انجام قرارداد غیر ممکن گردد قرارداد منفسخ می گردد و چنانچه این حوادث(قهریه) علت تعلیق در انجام موضوع قرارداد گردد، اگر مدت تعلیق بیش از یک ماه باشد کارفرما حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و درصورتی که مدت تعلیق یک ماه و یا کمتر از یک ماه باشد پیمانکار مکلف است پس از حادثه (قهریه) اقدام به انجام موضوع قرارداد نماید و به میزان مدت تعلیق به مدت قرارداد افزوده خواهد شد.** |
| **20–اقامتگاه طرفين :****نشاني موجر : شماره تلفن: فكس:****نشاني مستاجر : شماره تلفن: فكس:****تبصره: 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 کارفرما به عهده مستاجر است .** |
| **21- نسخ قرارداد:** **اين قرارداد در 21 ماده و 4 صفحه، در 3 نسخه جهت: مستاجر، موجر، ساير موارد مورد نياز كه همگي داراي اعتبار يكسان مي‌شود، تهيه و تنظيم شده كه پس از امضاي طرفين قرارداد كليه نسخ حكم واحد را دارد و لازم‌الاجرا خواهدبود.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **مهر و امضا موجر :****نام ونام خانوادگي:****محل امضا:** | **نام رييس امور مالي:****نام ونام خانوادگي:****محل امضا:** | **مهر و امضا صاحبان امضاي مجاز مستاجر:****نام نماينده1:****نام نماينده2:****محل امضا:** |
| **شاهد1****نام و نام خانوادگي:** **شاهد 2****نام و نام خانوادگي:** |  |  |

 |