

قرارداد اجاره صنوف مستقر در خوابگاه‌های دانشجویی

به استناد مجوز شماره تاریخ در خصوص تعیین مستأجر صنوف مستقر در خوابگاه‌های دانشجویی دانشگاه تهران این قرارداد منعقد می‌شود.

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱- **موجر:** ادارهٔ کل امور خوابگاه‌های دانشگاه تهران به نمایندگی آقای فرزند به شمارهٔ شناسنامهٔ کد ملی با سمت به نشانی: تهران- خیابان کارگر شمالی- روبروی خیابان پانزدهم- مجتمع کوی دانشگاه تهران

۱-۲- **مستأجر:** خانم با کد ملی (به شمارهٔ ثبت به نمایندگی که به موجب بند شمارهٔ اساسنامهٔ دارای حق امضاست) به نشانی: کد پستی و شمارهٔ همراه:

ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

عبارت است از یکباب واقع برای بهره‌برداری به‌عنوان در مجتمع خوابگاهی به مساحت باحق استفاده از برق/ آب/ گاز به‌صورت اختصاصی/ اشتراکی/ شوفاژ روشن/ غیرروشن/ کولر// تلفن دایر/ غیردایر به شماره و سایر لوازم و منصوبات که مستأجر با رویت عین محل مورد اجاره و وقوف کامل از محل و حدود مشخصات، قبول و اقرار به تصرف مورد اجاره کرده است.

ماده ۳: مدت اجاره

مدت اجاره از تاریخ تا می‌باشد، که به اقرار مستأجر از ابتدای مدت استیفاء منافع کرده است.

ماده ۴: اجاره بها و نحوه پرداخت

[illegible]

تبصره ۱: مستأجر مکلف به پرداخت اجاره بهای ماهیانه در سررسید مقرر است. در صورت عدم پرداخت در سررسید، مستأجر مکلف است، افزون بر پرداخت اصل مبلغ اجاره بها، به ازای هر روز تأخیر از زمان سررسید تا زمان پرداخت، روزانه مبلغ ریال معادل تومان (معادل سه دهم درصد اجاره ماهیانه) به عنوان خسارت تأخیر، به صورت روزشمار، به موجب پرداخت کند.

افزون بر این، در صورت عدم پرداخت هر قسط از اجاره بعضاً یا تماماً، ظرف ۱۰ روز از تاریخ سررسید، موجر می‌تواند نسبت به فسخ قرارداد اجاره اقدام کرده و میزان اجاره بهای معوق، خسارت تأخیر تأدیه و تمام مطالبات خود را از محل تضمین‌های مستأجر وصول کند. چنانچه مبلغ ضمانت‌نامه مورد نظر، برای جبران خسارت و تأمین حقوق موجر کافی نباشد، موجر از سایر اموال و دارایی‌های مستأجر مبالغ مزبور را استیفا می‌نماید.

تبصره ۲: پرداخت اجاره بها صنوف داخل مجتمع های خوابگاهی در ماههای فروردین، تیر، مرداد و شهریور به تناسب حضور دانشجویان در خوابگاهها با تخفیف دریافت می گردد.

ماده ۵: تضمین قرارداد

۵-۱- مستأجر همزمان با امضاء این قرارداد موظف است سپرده نقدی یا ضمانت‌نامه بانکی یا یک فقره چک تضمین شده بانکی به مبلغ (۱۰ درصد مجموع اجاره سالانه). ریال در وجه شماره حساب ۴۰۰۱۰۷۰۱۰۶۳۷۱۱۷۶ (شماره شبا ۴۰۰۱۰۷۰۱۰۶۳۷۱۱۷۶ IR) نزد بانک مرکزی به نام تمرکز وجوه سپرده دانشگاه تهران با شناسه واریز ۳۰۰۱۰۳ و شماره ملی دانشگاه تهران ۱۴۰۰۲۴۶۷۷۲۳ به عنوان تضمین انجام تعهدات قرارداد به موجر تحویل دهد. در صورت نقض هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد توسط مستأجر، تضمین مذکور قابل وصول است. چنانچه مبلغ ضمانت‌نامه مورد نظر، برای جبران خسارت و تأمین حقوق موجر کافی نباشد، موجر از سایر اموال و دارایی‌های مستأجر مبالغ مزبور را استیفا می‌نماید.

۵-۲- مستأجر مکلف است همزمان با انعقاد قرارداد اجاره یک فقره چک بانکی معادل دو برابر حاصل جمع اجاره سالانه را با تاریخ سررسید زمان اتمام این قرارداد از حساب شخصی خود در وجه شماره حساب ۴۰۰۱۰۷۰۱۰۶۳۷۱۱۷۶ (شماره شبا ۴۰۰۱۰۷۰۱۰۶۳۷۱۱۷۶ IR) نزد بانک مرکزی به نام تمرکز وجوه سپرده دانشگاه تهران با شناسه واریز ۳۰۰۱۰۳ و شماره ملی دانشگاه تهران ۱۴۰۰۲۴۶۷۷۲۳ صادر و در سامانه صیادی ثبت و به عنوان تضمین تخلیه محل مورد اجاره به موجر تحویل دهد. در صورت عدم تحویل محل مورد اجاره در اتمام یا فسخ قرارداد، موجر حق دارد، اجرت‌المثل خسارت تأخیر در تخلیه محل یا سایر موارد جریمه و خسارت را از این محل وصول کند. چنانچه مبلغ ضمانت‌نامه مورد نظر، برای جبران خسارت و تأمین حقوق موجر کافی نباشد، موجر از سایر اموال و دارایی‌های مستأجر مبالغ مزبور را استیفا می‌نماید. بدیهی است افزون بر دریافت خسارت تأخیر، موجر موظف است موضوع را به اداره کل امور حقوقی دانشگاه برای اقدام قضائی جهت تخلیه مورد اجاره اعلام کند.

تبصره ۱: تضمین‌های مذکور پس از تخلیه مورد اجاره، انجام کلیه تعهدات، پرداخت کلیه دیون و خسارت‌های احتمالی، انجام مقاصد حساب تأمین اجتماعی و پس از تصفیه حساب نهایی، در صورت عدم وصول شکوائیه و دستور مقام قضائی مبنی بر منع پرداخت یا توقیف آن با تقاضای مستأجر به نامبرده مسترد خواهد شد.

ماده ۶: سرقتی و حق کسب و پیشه یا تجارت

طرفین عموماً و هر یک از موجر و مستأجر خصوصاً اقرار می‌کنند که هیچ‌گونه وجه یا مالی به عنوان سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت یا نظایر آن یا با عنوان پیش‌بینی نشده دیگر از سوی مستأجر به موجر تسلیم و پرداخت نشده است و حق کسب و پیشه یا تجارت برای موجر محفوظ بوده و می‌باشد و مستأجر هیچ حقی نسبت به سرقتی، حق کسب و پیشه و تجارت و حقوق صنفی متعلقه به ملک (با هر عنوان) ندارد و در انقضای مدت اجاره چیزی از این بابت به وی تعلق نخواهد گرفت. بنابراین مستأجر

متعهد است به محض انقضای مدت اجاره نسبت به تخلیه و تحویل عین مورد اجاره اقدام کرده و ملک مورد اجاره را طی صورتجلسه کتبی بدون هیچ ادعایی و مطالبه وجهی با هر عنوان به موجر تحویل دهد.

ماده ۷: شرایط قرارداد

۷-۱- مستأجر اقرار می‌کند کلیه گواهی‌ها و مجوزهای قانونی لازم برای فعالیت در صنف موضوع قرارداد را دارا می‌باشد و لازم است آنها را به موجر ارائه کند.

۷-۲- مورد اجاره فقط برای بهره‌برداری مندرج در ماده ۲ این قرارداد به مستأجر اجاره داده شده است و مستأجر به هیچ عنوانی حق تغییر نوع بهره‌برداری از مورد اجاره را ندارد.

۷-۳- مستأجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را به غیر مشاعاً، مفروزاً، کلاً، جزاً حتی به صورت مشارکت، صلح حقوق، نمایندگی، وکالت و ... را به غیر ندارد. در صورت تخلف و انتقال به غیر، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ موجر خواهد بود. در صورتی که مستأجر مورد اجاره را بدون اذن موجر، به غیر تسلیم کند، متصرف و مستأجر متضامناً مسئول جبران کلیه خسارت وارده به موجر بوده و تعیین میزان خسارات منوط به نظر موجر است و مستأجر حق هرگونه اعتراضی را از خود ساقط نمود.

۷-۴- مستأجر موظف است به‌طور کامل فهرست کارکنانی که قرار است در محل مورد اجاره مستقر شوند، را در قالب نامه کتبی شامل نام و نام خانوادگی، شماره همراه، کد ملی به همراه کارت بهداشت (در خصوص صنوفی که با انواع اغذیه و خوراکی‌ها سر و کار دارند)، گواهی عدم سوء پیشینه قبل از شروع کار صنف به موجر اعلام کند. هر گونه تغییر کارکنان باید به تأیید موجر رسانده شود.

۷-۵- همه کارکنان مستقر در مورد اجاره برحسب مجتمع خوابگاهی پسران/دختران باید آقا/خانم باشند.

۷-۶- امکان استفاده از اتباع خارجی به‌عنوان کارکنان مستأجر وجود ندارد.

۷-۷- مستأجر و کارکنان وی تحت هیچ شرایطی مجاز به بیتوته شبانه در محل مورد اجاره نمی‌باشند.

۷-۸- استعمال دخانیات توسط مستأجر و کارکنان وی و فروش آن ممنوع بوده و در صورت مشاهده مطابق ضوابط عمل خواهد شد.

۷-۹- مستأجر موظف است ضمن رعایت کامل موارد بهداشتی در محل مورد اجاره، مرتب محل مورد اجاره و محوطه بیرونی اطراف صنف را به‌طور کامل نظافت کند، به‌طوری‌که محوطه داخل و بیرون محل مورد اجاره کامل آراسته، تمیز و عاری از هر گونه زباله و پسماند باشد.

۷-۱۰- از آنجا که در خوابگاه‌ها تردد افراد غیرمجاز ممنوع است، صرفاً باید خدمات به ساکنان همان مجتمع خوابگاهی ارائه شود. امکان ارائه خدمات یا پذیرش سفارش از بیرون مجتمع خوابگاهی وجود ندارد.

۷-۱۱- مستأجر موظف است در ارائه خدمات، تمامی استانداردها، ضوابط یا نرخ‌های تعیین شده از سوی مراجع قانونی ذیربط را رعایت کند. همچنین لازم است برای ارائه خدمات به دانشجویان، تعرفه‌های اعلام شده از سوی موجر را رعایت کند.

۷-۱۲- مستأجر موظف است اطلاعیه قیمت مصوب مورد تأیید موجر برای خدمات و همچنین برچسب قیمت کالاها و اجناس را در محل مورد اجاره و در معرض دید دانشجویان نصب کند.

۷-۱۳- مستأجر موظف است ساعت کاری مورد اجاره را بعد از تأیید موجر در محل مناسب برای دید مراجعین نصب کند.

۷-۱۴- تردد وسایل نقلیه در مجتمع خوابگاهی برای تأمین کالای صنف مربوط باید مطابق زمان مشخص شده از سوی موجر صورت گیرد.

۷-۱۵- مستأجر در هیچ یک از محل‌های مورد اجاره، حق سرو نوشیدنی‌های غیرمجاز، عرضه دخانیات، قلیان و انجام بازی‌های غیرقانونی و مغایر با قوانین و مقررات را ندارد.

۷-۱۶- مستأجر و کارکنان وی موظف هستند که شئون و ارزش‌های اسلامی، اخلاق حرفه‌ای، ضوابط و مقررات دانشگاه و سایر مراجع قانونی را رعایت کنند.

۷-۱۷- مستأجر و کارکنان وی باید تمام اصول بهداشتی و ایمنی لازم را رعایت کنند.

۷-۱۸- انتقال لوازم، اثاثیه و تجهیزات محل اجاره به بیرون از مجموعه بدون مجوز کتبی موجر با هر عنوان ممنوع است و در صورت انتقال بدون مجوز، مستأجر باید فوراً با اخطار مؤجر آنها را مسترد نماید و در هر حال موضوع قابل پیگرد قضائی است.

۷-۱۹- مستأجر، مسئول اقدامات خود و کارکنان تحت امر خود می‌باشد. جبران کلیه خساراتی که از فعل یا ترک فعل آنان، به اموال، تجهیزات یا تأسیسات موضوع قرارداد یا اشخاص ثالث وارد شود، بر عهده مستأجر است.

۷-۲۰- انتفاع از مورد اجاره باید به نحوی صورت گیرد که به ابنیه، تأسیسات و تجهیزات آن خسارات وارد نشود. حفظ و نگهداری مورد اجاره و کلیه لوازم و تجهیزات موجود در آن بر عهده مستأجر است و مستأجر مکلف است در انقضاء مدت یا در صورت فسخ قرارداد، مورد اجاره و تجهیزات آن را صحیح و سالم به موجر تحویل دهد. جبران کلیه خسارات وارده به اموال مورد اجاره، به هر دلیل و از طرف هر کس که باشد، بر عهده مستأجر است و موجر می‌تواند خسارات وارده را از محل تضمین‌های مستأجر وصول کند. چنانچه مبلغ تضمین‌ها برای جبران خسارات وارده کفایت نکند، موجر می‌تواند برای جبران خسارت از سایر اموال و دارایی‌های مستأجر اقدام قانونی لازم را برای برداشت انجام دهد. نظر موجر، در خصوص میزان خسارت قطعی است و مستأجر حق هر گونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۷-۲۱- مستأجر مکلف است کلیه بدهی‌های دولتی و قانونی ملک از قبیل مالیات، عوارض، حق بیمه کارگران و ... را به‌طور منظم به مراجع ذی‌صلاح پرداخت و در انقضاء مدت اجاره، مفاد حساب بدهی‌های مذکور را به موجر تحویل دهد. عدم تأدیه بدهی‌های مزبور در طول مدت قرارداد، موجب حق فسخ برای موجر خواهد بود و موجر از بابت امور فوق هیچ‌گونه مسئولیتی ندارد. در صورت تأخیر غیرمستعارف در پرداخت حقوق دولتی یاد شده موجر حق دارد، عندالاقضاء راساً نسبت به تصفیه حساب با مراجع دولتی اقدام و مبالغ پرداختی و خسارت وارده را از تضمین‌ها و سایر دارایی‌های مستأجر کسر کند.

۷-۲۲- مستأجر حق هیچ‌گونه دخل و تصرف و تغییر در محل اجاره را ندارد. چنانچه مورد اجاره برای استفاده بهینه به بازسازی و تعمیرات کلی نیاز داشته باشد، مستأجر می‌تواند پس از اخذ مجوز کتبی از موجر، بر اساس نقشه‌های مورد تأیید اداره کل طرح‌های عمرانی و پشتیبانی دانشگاه نسبت به انجام این تعمیرات اقدام کند.

در هر حال، پرداخت هزینه‌های مربوط به بازسازی و تعمیرات کلی و جزئی بر عهده مستأجر است و مستأجر در هیچ زمان، حتی پس از فسخ یا خاتمه مدت این قرارداد، برای هزینه‌های انجام شده، حق رجوع به موجر را نخواهد داشت، هر چند تعمیرات با اجازه موجر صورت گرفته باشد.

۷-۲۳- مستأجر موظف است هزینه‌های نگهداری از قبیل شارژ و بهای آب، برق و گاز به نسبت قدرالسهم به تشخیص موجر را پرداخت کند. تشخیص میزان سهم هزینه شارژ، مصرف آب، برق و گاز مستأجر تا زمان نصب کنتور مستقل برای همه واحدها با تشخیص موجر خواهد بود و مستأجر نظر ایشان را لازم‌الاتباع می‌داند و حق هیچ‌گونه اعتراضی ندارد. عدم پرداخت هزینه‌های مذکور در طول مدت قرارداد موجب حق فسخ برای موجر خواهد بود.

۲۴-۷- بعد از تحویل مکان اجاره به مستأجر، پرداخت کلیه هزینه‌های نگهداری سیستم گرمایش و سرمایش، شبکه آب، برق و گاز و ... و تأمین اقلام مورد نیاز بعد از اخذ مجوز از موجر بر عهده مستأجر است.

۲۵-۷- مستأجر مکلف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را به همان وضعی که تحویل گرفته به موجر تحویل داده و رسید دریافت کند. در صورت ایجاد هر گونه خسارت، مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده می‌باشد.

۲۶-۷- مستأجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره یا اعلام فسخ از طرف موجر، عین مورد اجاره را بدون هیچ‌گونه عذر و بهانه‌ای تخلیه و به موجر تحویل دهد. چنانچه مستأجر مورد اجاره را رأس تاریخ انقضاء قرارداد یا اعلام فسخ تخلیه کامل نکند یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری کند، موظف است افزون بر پرداخت اجرت‌المثل انتفاع از محل، بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب مدیریت امور حقوقی دانشگاه تهران، روزانه مبلغ ریال (معادل سه دهم درصد مبلغ اجاره ماهانه) به‌عنوان خسارت تأخیر در تخلیه به موجر بپردازد. پرداخت اجرت‌المثل و خسارت مذکور رافع اصل تعهد تخلیه مستأجر نخواهد بود.

۲۷-۷- کلیه کارکنان مستأجر، کارگر وی محسوب می‌شوند و مستأجر مکلف است کلیه حقوق قانونی آنان از قبیل حقوق و مزایای قانون کار و حق بیمه تأمین اجتماعی و تعهدات ناشی از سایر قوانین را شخصاً و به موقع پرداخت کند و موجر در مقابل آنها هیچ‌گونه مسئولیتی ندارد و مستأجر باید در پایان مدت قرارداد مفاصا حساب تأمین اجتماعی را اخذ و به موجر تحویل دهد.

۲۸-۷- مستأجر اقرار می‌کند که مشمول ممنوعیت قانون منع مداخله کارکنان دولت نبوده و متعهد است که تا پایان مدت قرارداد به هیچ‌عنوان اشخاص مذکور در این قانون را در موضوع این قرارداد سهیم و ذینفع نکند. در صورت تخلف کلیه خسارت وارده به موجر و اشخاص ثالث از اموال و تضمین مستأجر استیفاء می‌شود.

۲۹-۷- چنانچه مستأجر شرایط قرارداد را در خصوص کارکنان، رعایت کیفیت و قیمت خدمات و کالاهای، موارد بهداشتی و رعایت نکند، موجر می‌تواند ضمن اعلام اخطار کتبی به مستأجر نسبت به تعیین جریمه متناسب با تخلف صورت گرفته اقدام کند. مستأجر موظف است در زمان مشخص شده مبلغ اجاره را واریز و نسبت به رعایت کامل مفاد قرارداد اقدام کند. چنانچه مبلغ جریمه در زمان مقرر واریز نشود یا اینکه مجدد تخلفی صورت گیرد، موجر می‌تواند قرارداد را فسخ کرده و تضمین را به نفع خود وصول کند. چنانچه مبلغ تضمین‌ها برای جبران خسارت وارده کفایت نکند، موجر می‌تواند از سایر اموال و دارایی‌های مستأجر اقدام قانونی لازم را برای برداشت انجام دهد. نظر موجر در خصوص میزان جریمه قطعی است و مستأجر حق هر گونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۳۰-۷- چنانچه از سوی سازمان‌ها یا مراجع قانونی ذیربط اخطاری مبنی بر عدم رعایت ضوابط و استانداردهای مربوطه واصل شود، موجر می‌تواند قرارداد را فسخ کرده و تضمین‌های قراردادی مستأجر را به نفع خود وصول کند. هر اجراییه یا رأی علیه شخص مستأجر یا دانشگاه بابت فعالیت مستأجر در مدت قرارداد صادر شود، بر عهده مستأجر بوده و دانشگاه هیچ مسئولیتی در این رابطه ندارد.

۳۱-۷- برای رفع اثر از تضمین‌های مستأجر، نامبرده باید ضمن تخلیه مورد اجاره نسبت به انجام کلیه تعهدات، دیون، خسارت احتمالی و انجام مفاصا حساب تأمین اجتماعی در پایان مدت اجاره اقدام کند. بعد از انجام این موارد و در صورت عدم وصول شکوائیه و دستور مقام قضائی مبنی بر منع پرداخت یا توقیف آن با تقاضای مستأجر، تضمین‌ها به نامبرده مسترد خواهد شد.

۳۲-۷- موجر هیچ تعهدی در قبال حوادث قهری شامل سیل، زلزله، آتش‌سوزی، سرقت و ... ندارد.

۷-۲۸ - مستاجر حق استفاده و بکارگیری از دانشجویان را در غرفه ندارد در صورت مشاهده، طبق مقررات اقدام می‌شود.

۲۹-۷- هزینه کارشناسی دادگستری هر غرفه به عهده مستاجر می باشد.

ماده ۸: فسخ قرارداد

چنانچه موجر، ادامه قرارداد را به هردلیلی به مصلحت خود نداند، می‌تواند در هر زمان با اخطار قبلی ۷ روزه نسبت به فسخ قرارداد اقدام کند. چنانچه فسخ قرارداد در نتیجه تخلف یا کوتاهی مستأجر در انجام هریک از تعهدات موضوع قرارداد باشد، موجر حق دارد، علاوه بر فسخ قرارداد نسبت به جبران خسارت وارده از محل ضمانتها و سایر اموال و دارایی‌های مستأجر اقدام کند.

این قرارداد در ۸ ماده و دو نسخه در تاریخ به امضای طرفین و شهود رسید.

نام و نام خانوادگی و امضای موجر

شہود:

۱- نام و نام خانوادگی: فرزند کد ملی به
نشانی تلفن: امضاء:

۲- نام و نام خانوادگی: فرزند کدملی به
نشانی: تلفن: امضاء: