



قرارداد اجاره محل کتاب فروشی

ماده ۱: طرفین قرارداد

این قرارداد در تاریخ ۱۳۹۸/۰۰/۰۰ و به موجب بند کمیسیون معاملات شماره -۳-۱۴-۰۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۰/۰۰ در محل دانشگاه آزاد اسلامی واحد اصفهان (خوراسگان)، ما بین دانشگاه آزاد اسلامی واحد اصفهان (خوراسگان) به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۱۹۰۳۵۸ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۴۱۳۷۵۶۷۳ به نمایندگی آقای دکتر پیام نجفی به آدرس اصفهان، خیابان جی، بلوار ارغوانیه، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اصفهان (خوراسگان) که در این قرارداد به اختصار موجد نامیده میشود از یک طرف فرزند به شماره شناسنامه متولد کارت ملی شماره به نشانی: همراه از طرف دیگر بعنوان مستأجر منعقد می گردد.

تبصره: نشانی طرفین همان است که در بالا ذکر گردیده است در صورت تغییر نشانی هر یک از طرفین مکلف هستند ظرف مدت یک هفته طرف دیگر را کتباً از تغییر نشانی مطلع نمایند در غیر این صورت هرگونه ابلاغی به آدرس فوق ارسال و ابلاغ قانونی محسوب می گردد.

ماده ۲: موضوع قرارداد

عبارت است از اجاره محل کتاب فروشی

تبصره: مستاجر اقرار مینماید که مفاد قرارداد را دقیقاً مطالعه نموده و از مشخصات کار مورد قرارداد و مقتضیات و شرایط و محل انجام آن و موارد مندرج در قرارداد و قوانین و مقررات بیمه اجتماعی و حفاظت فنی و مالیاتها و عوارض مربوطه اطلاع کامل داشته و مورد پذیرش قرار داده است و مکلف به رعایت کلیه دستور العملهای صادره از طرف سازمان مرکزی دانشگاه میباشد.

ماده ۳: مدت قرارداد

مدت قرارداد از تاریخ ۹۸/۰۰/۰۰ لغایت ۹۹/۰۰/۰۰ به مدت یکسال شمسی میباشد که صرفاً با توافق و تراضی طرفین قابل تمدید است.

* تبصره: مدت قرارداد به میزان دوازده ماه شمسی در طول سال می باشد و تعطیلات دانشگاه از قبیل (تعطیلات رسمی، عید نوروز، ماه مبارک رمضان، تعطیلات تابستانی یکماهه و تعطیلات بین ترم) جزء مدت زمان قرارداد می باشد و اجاره بها باید پرداخت گردد و هیچ گونه تخفیف یا تعدیل در این خصوص امکانپذیر نمی باشد.

* تبصره: باتوجه به مکاتبات صورت گرفته با سازمان مرکزی و عدم صدور مجوز بابت تخفیف و تعدیل، هیچگونه مکاتبه ای با سازمان مرکزی انجام نخواهد گرفت.

ماده ۴: مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت آن

مستاجر بابت اموال و امکاناتی که از طرف موجد اعم از منقول و غیرمنقول در اختیار وی قرار می گیرد باید ماهیانه مبلغ ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال عنوان مال الاجاره به حساب دانشگاه پرداخت نماید. ضمناً مبلغ کل قرارداد در طی مدت قرارداد ریال میباشد و برای اجاره بها می بایست ماهیانه چکهای بانک از شماره الی به ترتیب به تاریخ ۹۸/۰۰/۰۰ الی ۹۹/۰۰/۰۰ به مبلغ ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را به دانشگاه تسلیم نماید.

امضاء، مهر یا اثر انگشت مستأجر



ماده ۵: تضمین حسن انجام کار

مستاجر باید جهت تضمین حسن انجام کار و پرداخت مبلغ مورد اجاره و تضمین خسارت احتمالی بابت اموال و امکاناتی که از طرف دانشگاه بطور صحیح و سالم در اختیار وی قرار گرفته است یک فقره ضمانتنامه بانکی به مبلغ ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ بابت کتاب فروشی به شماره عهده بانک شعبه کد به تاریخ ۹۹/۰۰/۰۰ معادل دو ماه اجاره مبلغ قرارداد در اختیار امور مالی دانشگاه قرار داده است. دانشگاه مجاز خواهد بود در صورت عدم حسن انجام کار و عدم واریز مبلغ اجاره بصورت ماهیانه و یا ایراد خسارت به اموال تحویلی و عدم پرداخت بیمه و مالیات و عدم ارائه مفاصاحساب از سازمان تامین اجتماعی و سایر مبادی ذیربط، که تمامی موارد مزبور به صرف تشخیص و اعلام موجر خواهد بود، ضمانتنامه مذکور را به اجرا گذاشته و استیفاء طلب نماید و مطالبات موسسات حقیقی و حقوقی که موجر متحمل آن شده است را از محل آن پرداخت کند و مستاجر حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب مینماید و در صورتی که ضمانتنامه مذکور کفایت مطالبات دانشگاه و موسسات دیگر را ننماید، دانشگاه مجاز خواهد بود هرگونه اقلام و کالای موجود در عین مستاجر متعلق به مستاجر از قبیل انواع کتابها و غیره را بدون رعایت تشریفات قانونی ضبط و پس از فروش آن مطالبات خود را استیفاء و مطالبات موسسات دیگر را پرداخت نماید و مستاجر در این زمینه نیز حق اعتراض ندارد. ضمناً ضمانتنامه مذکور به شرط رعایت کلیه مفاد قرارداد و ارائه مفاصاحساب سازمان تامین اجتماعی پس از اتمام مدت قرارداد و عدم تمدید آن به مستاجر مسترد خواهد شد.

ماده ۶: هزینه های آب، برق، گاز، تلفن

هزینه های مصرف آب، برق، گاز و تلفن مورد نیاز عین مستاجر به عهده مستاجر میباشد که مکلف است به حساب دانشگاه واریز نماید ضمناً موجر وسایل موجود در کتاب فروشی را طبق لیست جداگانه های تحویل مستاجر داده و در پایان قرارداد، مستاجر باید همانطوریکه تحویل گرفته به موجر مسترد نماید. در صورت ایراد خسارت به اموال تحویلی براساس ماده ۴ قرارداد رفتار خواهد شد.

ماده ۷: تعهدات و شرایط قرارداد

- ۷-۱) چنانچه در حین انجام موضوع قرارداد برای موجر و یا اشخاص ثالث و هر یک از کارکنان مستاجر حادثه ای بوجود آید که خسارات مالی و جانی به دنبال داشته باشد، موجر فاقد هرگونه مسئولیت بوده و مستاجر مسئول جبران خسارات (اعم از جانی و مالی) به موجر یا اشخاص ثالث خواهد بود.
- ۷-۲) مستاجر اقرار مینماید که با هیچ یک از کارکنان واحد دانشگاهی نسبت سببی و نسبی ندارد و در صورتی که خلاف آن ثابت گردد دانشگاه هرگونه که صلاح بداند اقدام نموده که ممکن است منتهی به فسخ قرارداد شود.
- ۷-۳) تشخیص و برآورد میزان خسارت وارده به موجر بعهده نماینده تعیینی موجر خواهد بود.
- ۷-۴) به غیر از موارد مصوب دانشگاه، قیمت خدمات ارائه شده به دانشجویان و کارکنان باید با هماهنگی موجر باشد.
- ۷-۵) نظافت و رعایت کامل بهداشت به نحو مطلوب به عهده مستاجر میباشد و مستاجر مکلف است در تمام روز محل کتاب فروشی و پیرامون آن را نظافت نموده و در صورتی که از بابت نظافت موجبات نارضایتی دانشجویان را فراهم نماید مطابق بند الف ماده ۸ قرارداد مشمول جریمه نقدی خواهد شد.
- ۷-۶) از تاریخ انعقاد قرارداد به بعد کلیه مطالبات و حق بیمه و مالیات کارگران بعهده مستاجر خواهد بود و مستاجر باید حسن سابقه اخلاقی و سلامت جسمی و روحی کلیه کارکنان خود را تضمین نماید.

امضاء، مهر یا اثر انگشت مستاجر



۷-۷) مسئولیت عزل و نصب خدمه کتاب فروشی بعهده مستاجر میباشد و در صورت مشاهده هرگونه تخلف از ناحیه هر یک از کارکنان کتاب فروشی مت فرد متخلف خاتمه دهد.

۷-۸) کلیه مسئولیتهای ناشی از رابطه حقوقی مستاجر و کارکنان وی اعم از استخدامی، بیمه ای و غیره برعهده مستاجر است و موجر در قبال هرگونه شکایت و ادعای کارکنان مستقر در عین مستاجر اعم از حقوقی و جزائی در مورد قرارداد مسئولیتی نخواهد داشت و مستاجر مکلف است طبق ماده ۳۸ قانون سازمان تامین اجتماعی کلیه کارگران خود را بیمه نموده و حق بیمه آنان را بطور مرتب واریز نماید و در صورت عدم واریز حق بیمه علاوه بر جریمه نقدی، دانشگاه اقدام به فسخ قرارداد و مطابق ماده ۴ رفتار خواهد نمود و مستاجر موظف و متعهد است اول هر ماه لیست بیمه کارکنان خود را به سازمان تامین اجتماعی تحویل و اعلام نماید و در تعیین میزان دستمزد کارگران ضوابط قانونی و دستورالعملهای وزارت کار و امور اجتماعی را رعایت نماید.

۷-۹) در صورتی که مستاجر در پرداخت اجاره بها حداکثر تا ده روز از موعد مقرر تاخیر نماید یا نسبت به هر یک از شرایط اجاره تخلف نماید، موجر علاوه بر حق فسخ قرارداد و الزام مستاجر به تخلیه عین مستاجر حق مطالبه اجاره معوقه و بیست درصد اجاره بها به عنوان خسارات ناشی از تخلف از شرط را خواهد داشت که از محل ضمانتنامه موضوع ماده ۴ برداشت خواهد کرد.

۷-۱۰) تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا و تاسیسات عمده میباشد به عهده موجر بوده و تعمیرات جزئی و تزئینی که برای استفاده بهتر از مورد اجاره باشد به عهده مستاجر خواهد بود و در صورت نیاز به تعمیرات اساسی با اعلام مستاجر و احراز نیاز به تعمیر موجر مکلف به انجام آن خواهد بود ولی در صورتی که مستاجر بدون اجازه کتبی موجر، راساً نسبت به تعمیرات اساسی اقدام نماید حقی برای وصول هزینه ها نداشته و در صورت ایراد خسارت به دانشگاه، مستاجر مکلف به جبران آن خواهد بود، در غیر این صورت موجر میتواند به میزان خسارت وارده از محل تضمینات مستاجر برداشت نماید.

۷-۱۱) چنانچه مستاجر در غیر از موارد مطروحه در قرارداد و قبل از انقضاء مدت قرارداد، قصد فسخ یک طرفه داشته باشد باید قصد خود را حداقل ۲ ماه قبل به طرف دیگر اطلاع دهد در صورت موافقت موجر، مستاجر ضمن پرداخت اجاره بها مدت باقی مانده موظف است نسبت به تسویه حساب کامل اقدام نماید.

۷-۱۲) مستاجر تحت هیچ عنوان و بدون کسب اجازه کتبی از موجر، حق هیچ نوع تغییر و تبدیل در شکل و مساحت و نمای عین مستاجر را ندارد و در صورت تخلف موجر حق دارد:

اولاً: فسخ قرارداد حاضر را اعلام نموده و مستاجر را ملزم به تخلیه و تحویل عین مستاجر نماید.

ثانیاً: جبران خسارت و زیانهای حاصله را از محل ضمانتنامه موضوع بند ماده ۵ بنماید.

۷-۱۳) مستاجر مسئول حفظ و حراست عین مستاجر و متعلقات آن و جبران کسر و انکسار درب و شیشه و قفل و دستگیره و کلید برق و پریز برق و سیمکشی و سایر اجزاء عین مستاجر میباشد و مستاجر مکلف است در صورت فسخ و تخلیه ملک مذکور تحت هر عنوان مورد اجاره را به طور سالم و با رفع نواقص احتمالی تحویل موجر دهد در غیر این صورت ضرر و زیان حاصله از محل ضمانتنامه موضوع ماده ۴ توسط موجر برداشت خواهد شد. ملاک نقص و یا رفع نقص، وضعیت ساختمان در روز تحویل به مستاجر بوده و به همان وضعیت تحویل به موجر خواهد شد.

۷-۱۴) در موردی که به موجب این قرارداد مستاجر ملزم به تخلیه عین مستاجر میباشد، در صورت عدم تخلیه، موجر حق دارد ضمن الزام مستاجر به تخلیه مورد اجاره، به ازاء هر روز تاخیر در تخلیه مبلغ ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال به عنوان اجرت المثل ایام تصرف و ضرر و زیان حاصله از مستاجر مطالبه نماید. در صورت امتناع از طریق مراجع قضایی صالح اجبار به تخلیه ملک خواهد شد.

امضاء، مهر یا اثر انگشت مستاجر



۱۵-۷) مستاجر بابت سرقفلی و یا حق کسب و پیشه، وجهی را به موجر پرداخت ننموده و در زمان تخلیه هیچگونه ادعایی در این خصوص نخواهد داشت.

۱۶-۷) در صورت استنکاف مستاجر از ارائه خدمات موضوع واگذاری عین مستاجر، موجر میتواند با مهلت یک ماهه تقاضای تخلیه محل واگذاری را بنماید که در این صورت مستاجر مکلف است رأس مهلت مذکور عین مستاجر را تخلیه و تحویل موجر نماید.

۱۷-۷) مستاجر مکلف است کلیه نیروهای تحت پوشش خود را جهت حوادث غیر مترقبه کارگران موضوع این قرارداد بیمه نماید.

ماده ۸: سایر شرایط:

۱-۸-۱) چنانچه ارائه خدمات از نظر کمیت و کیفیت و قیمت مصوبه و همچنین محیط کتاب فروشی از نظر بهداشتی و تزئینی مطلوب نبوده و مورد تایید دانشگاه یا نباشد، بنا به پیشنهاد اداره امور دانشجویی و تایید معاونت دانشجویی تا مبلغ ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال هر مرحله جهت مستاجر جریمه نقدی در نظر گرفته میشود و مستاجر مکلف به پرداخت آن است. در صورت عدم واریز مبلغ توسط پیمانکار، به حساب اعلامی دانشگاه در بانک یا عدم ارائه اصل فیش ضمانتنامه موضوع ماده ۴ قرارداد مبلغ جریمه از آن کسر خواهد شد که در این صورت هیچ گونه اعتراضی از ناحیه مستاجر مسموع نخواهد بود.

۲-۸-۱) چنانچه مبلغ جریمه ها مازاد بر مبلغ ضمانتنامه مذکور شود موجر حق خواهد داشت از کلیه تضمیناتی که در اختیار دارد برای دریافت مبلغ جریمه استفاده نماید.

۳-۸-۱) رئیس امور دانشجویی، مدیر کل دانشجویی، معاونت دانشجویی یا نمایندگان تام الاختیار آنان در امور کتاب فروشی که از طرف دانشگاه دارای ابلاغ کتبی و رسمی میباشد، مسئولیت بازدید مستمر و منظم و غیرمنظم از محل اجاره را خواهند داشت. بدیهی است مراتب تخلف بایستی کتباً از طریق نماینده دانشگاه جهت اطلاع و کسب مجوز جریمه نقدی به امور دانشجویی و یا معاونت دانشجویی یا کارفرما ارسال و گزارش گردد. ضمناً مسئول امور کتاب فروشی مجاز است مراتب را مستقیماً گزارش نماید.

۴-۸-۱) ساعت کار کتاب فروشی و پرسنل آن از ساعت ۷ صبح تا خاتمه کلاسها که معمولاً ساعت ۱۸/۳۰ میباشد، در ایام تعطیل بنا به نیاز دانشگاه باز خواهد بود.

۵-۸-۱) مستاجر در جهت رعایت نظافت موظف به دفع زباله و بهداشتی نمودن محیط میباشد.

۶-۸-۱) خرید دکور و قفسه جدید بعهده مستاجر میباشد و دانشگاه در پایان قرارداد هیچگونه تعهدی مبنی بر خرید لوازم و تجهیزات خریداری شده مستاجر نخواهد داشت.

۷-۸-۱) در صورت بروز حوادث قهریه و فورس ماژور چنانچه انجام تعهدات این قرارداد غیرممکن گردد، قرارداد فسخ خواهد شد و چنانچه این حوادث باعث تعلیق در انجام موضوع قرارداد گردد، اگر مدت تعلیق بیش از یک هفته باشد دانشگاه حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و در صورتی که مدت تعلیق یک هفته یا کمتر از یک هفته باشد، مستاجر مکلف است پس از رفع حادثه اقدام به انجام موضوع قرارداد نماید و مدت تعلیق به مدت قرارداد افزوده خواهد شد.

۸-۸-۱) مستاجر تحت هیچ عنوان حتی در زمان بروز اختلاف، حق تعلیق در انجام موضوع قرارداد و اجرای تعهدات خود را ندارد.

۹-۸-۱) مستاجر بطور کلی مسئول کلیه خسارت ناشی از انجام موضوع معامله بوده و موجر از هرگونه مسئولیتی مبرا است.

۱۰-۸-۱) کسور قانونی مورد اجاره برعهده موجر (دانشگاه) و عوارض و مالیات متعلق به کسب و کار برعهده مستاجر خواهد بود.

امضاء، مهر یا اثر انگشت مستاجر



۱۱-۸- موارد غیر مندرج در قرارداد، مشمول مواد مندرج در آیین نامه معاملات دانشگاه و بخش نامه ها و دستورالعملهای صادره از سازمان مرکزی دانشگاه آزاد اسلامی خواهد بود.

۱۹-۸- دانشگاه می تواند در هر زمان و در هر مکان که صلاح دانست محل دیگری را جهت کتاب فروشی تأمین یا ایجاد نماید و مستأجر حق هیچ گونه اعتراضی ندارد.

۲۰-۸- مستاجر می بایست توانایی ارائه دوازده فقره چک بابت اجاره هر ماه به دانشگاه را داشته باشد و مجاز به عدم پرداخت و برگشت شدن چک ها نمی باشد، لازم به ذکر است مستاجر باید نسبت به واریز اجاره ماه اول قرارداد اقدام نماید. (در زمان عقد قرارداد تحویل دانشگاه نماید)

۲۱-۸- طبق تبصره ذیل ماده ۳۲ آیین نامه معاملات دانشگاه، اخذ مجوز از کمیسیون معاملات سازمان مرکزی الزامیست که در این خصوص مصوبه کمیسیون معاملات استان اصفهان به شماره ۹۸-۱۴- مورخ ۹۸/۰۰/۰۰ اخذ شده است.

۲۲-۸- مستاجر ملزم به فروش کتابهای تالیف دانشگاه بوده و کتب مذکور با اخذ ضمانت های لازم به ایشان تحویل می گردد.

۲۳-۸- لیست کلیه کتاب های موجود در کتاب فروشی باید مورد تایید مراجع ذیصلاح دانشگاه (معاونت فرهنگی دانشجویی، حراست و غیره) باشد. مستاجر مجاز به فروش کتب خارج از لیست نمی باشد.

ماده ۹: موارد فسخ قرارداد

الف) عدم انجام تعهدات مستاجر در مهلت های مقرر به تشخیص موجر

ب) عدم توانایی مستاجر در اجرای مفاد قرارداد و تعهدات مربوطه به تشخیص موجر

ج) بروز حوادث قهریه و غیر مترقبه طبق بند ۱۵ ماده ۸ قرارداد

د) احراز عدم صلاحیت اخلاقی مستاجر یا سلب صلاحیت آن به تشخیص موجر

ه) در صورت تاخیر یا وقفه در انجام مورد قرارداد از ناحیه مستاجر برای مدت معین و حداکثر ظرف ۱۰ روز موجر مختار و مجاز است ضمن فسخ قرارداد حاضر موضوع قرارداد را به مستاجر دیگری واگذار نماید.

و) در صورت فسخ یا انقضای مدت قرارداد و عدم تمدید آن، چنانچه به موقع (حداکثر ظرف ۱۰ روز) نسبت به تحویل محل موضوع ماده ۴ قرارداد به موجر اقدام ننماید موجر مختار و مجاز است کل مبلغ تضمین حسن اجرای تعهدات ناشی از قرارداد را بعنوان خسارات وارده وصول نموده و رأساً نسبت به جابجایی کلیه لوازم و وسائل موجود در محل کتاب فروشی را به مکان دیگری که خود تشخیص خواهد داد، اقدام نماید و در صورتی که از این جابجائی نواقص یا معایب و تلفاتی حادث شود موجر هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت و مستاجر از این بابت حق اعتراض را از خود ساقط مینماید.

ز) مستاجر باید بالمباشره از عین مستاجره استیفاء منفعت نماید و حق واگذاری آن را به غیر به نحو کلی یا جزئی و تحت هر عنوان از قبیل وکالت یا نمایندگی یا صلح حقوق و غیره به هر صورتی که باشد را ندارد، مگر با رضایت کتبی موجر.

ح) مستاجر نسبت به جبران کلیه خسارات وارده به محل کتاب فروشی و سایر اقلامی که از طرف موجر در اختیار وی قرار گرفته است ضامن میباشد و چنانچه خسارات یاد شده به سایر قسمتهای ساختمان نیز سرایت کند مشمول ضمانت فوق خواهد بود.

ماده ۱۰ - تعداد نسخ و موارد قرارداد

این قرارداد در ۱۰ ماده و ۳۹ بند و دو تبصره و در ۳ نسخه تنظیم و امضا و مبادله گردید که کلیه نسخ از اعتبار حکم واحد برخوردارند و طرفین با آگاهی از مفاد ماده ۱۰ قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران آن را با امضاء خود مورد تایید قرار دادند و ملزم به رعایت اجرای دقیق مفاد آن میباشند و ضمانت اجرای آن را بعهده می گیرند. ضمناً یک نسخه از شرایط نیز ضمیمه این قرارداد میباشد که طرفین با آگاهی ملزم به رعایت بندهای آن میباشند.

دکتر پیام نجفی

رییس دانشگاه آزاد اسلامی

واحد اصفهان (خوراسگان)

امضاء، مهر یا اثر انگشت مستاجر



دانشگاه آزاد اسلامی واحد اصفهان (خوراسگان)

شماره:

تاریخ:

پیوست: