

**قرارداد اجاره مکان غیر تجاری**



اسناد و مستندات لازم جهت انعقاد قرارداد

* 1. نظریه کارشناسی رسمی دادگستری در خصوص میزان اجاره بها.
	2. چنانچه مبلغ قرارداد در زمره معاملات متوسط باشد، طبق بند ب ماده 62 آیین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه حداقل سه فقره استعلام بها.
	3. چنانچه مبلغ قرارداد در سقف معاملات عمده باشد، صورتجلسه و شرایط اختصاصی مزایده و یا کمیسیون ترک تشریفات دانشگاه.
	4. چنانچه مستأجر شخص حقیقی باشد، کپی کارت ملّی و شناسنامه کلیه ضامنین.
	5. چنانچه مستأجر شخص حقوقی باشد، تصویر روزنامه رسمی حاوی آگهی تأسیس مستأجر (شخص حقوقی)
	6. تصویر روزنامه رسمی حاوی آگهی آخرین تغییرات اعضای هیأت مدیره که در آن صاحبان حق امضای مجاز مشخص شده باشد. (شخص حقوقی)
	7. کپی شناسنامه و کارت ملّی کلیه اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت / مستأجر و ضامنین ایشان.
	8. پروانه کسب مستأجر مرتبط با موضوع فعالیت در قرارداد

«باسمه تعالی»

قرارداد اجاره مکان:

مرکز آموزشی، پزشکی درمانی

این قرارداد بر اساس آیین‌نامه مالی و معاملاتی دانشگاه علوم پزشکی شهید بهشتی (ره) در تاریخ:       و در محل شهر تهران با مشخصات و شرایط پیش‌رو منعقد گردید و طرفین متعهد و ملتزم به اجرای مفاد آن شدند.

1. **مشخصات طرفین قرارداد**
	1. **طرف اول**
* مرکز/بیمارستان/شبکه      - شناسه ملی:       – کد اقتصادی:
* به نمایندگی جناب آقای/ سرکار خانم:       با کد ملی:       سمت:
* شماره تفویض اختیار نماینده موجر:       تاریخ تفویض اختیار نماینده موجر:
	1. **طرف دوم**

[ ] نام مستأجر (شخص حقیقی):

* نام و نام خانوادگی:       نام پدر:       شماره ملی:       شماره شناسنامه:
* شماره پروانه کسب صادره جهت فعالیت در موضوع قرارداد:       تاریخ اعتبار:

[ ] نام مستأجر (شخص حقوقی):

* نام شرکت:      شناسه ملّی:       شماره ثبت:
* تاریخ ثبت:       کد اقتصادی:
* نام و نام خانوادگی صاحبان حق امضاء مجاز:      سمت:
* طبق آگهی روزنامه رسمی شماره       مورخ
* شماره پروانه کسب صادره جهت فعالیت در مکان مورد اجاره:
* تاریخ اعتبار پروانه کسب صادره جهت فعالیت در مکان مورد اجاره:

مشخصات ضامنین:

* نام و نام خانوادگی (ضامن اول):       سمت:       فرزند:       کد ملی:
* نام و نام خانوادگی (ضامن دوم):       سمت:       فرزند:       کد ملی:
* نام و نام خانوادگی (ضامن سوم):       سمت:       فرزند:       کد ملی:
* نام و نام خانوادگی (ضامن چهارم):       سمت:       فرزند:       کد ملی:
* **تبصره:** امضاکنندگان قرارداد اقرار دارند که جهت امضای این قرارداد صلاحیت و اختیار لازم و کافی را دارا بوده و هیچ گونه محدودیت قانونی یا قراردادی ندارند؛ در صورتی که خلاف اقرار اخیر کشف شود، متخلفین متضامناً مسئول جبران کلیه خسارات مادی و معنوی طرف مقابل هستتند؛ این شرط مستقل از قرارداد حاضر بوده و در فرض بی‌اعتباری قرارداد نیز به عنوان یک تعهد مستقل وفق ماده 10 قانون مدنی معتبر و لازم الاتباع است.
1. **نظریه کارشناسی رسمی دادگستری :**

مبلغ اجاره بهای ماهیانه پایه طبق نظریه کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری شماره:      مورخ:       مبلغ      ریال تعیین شده است.

1. **شماره و تاریخ صورتجلسه استعلام بها /مزایده/ترک تشریفات :**

 شماره:       تاریخ:

1. **مورد اجاره :**
	1. اجاره مکان      به مساحت      مترمربع به نشانی      که به رویت مستأجر رسید و به منظور     به مستأجر اجاره داده شد.
	2. مستأجر اقرار می نماید که هیچ مبلغی تحت عنوان سرقفلی یا حق کسب و پیشه یا تجارت و یا هرعنوان پیش بینی نشده دیگری، به موجر تسلیم یا پرداخت ننموده است و حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.
	3. امکانات مورد اجاره :      که پرداخت هزینه مصرفی آن طبق نظر موجر بر عهده مستأجر می‌باشد.
2. **مدت اجاره**

مدت قرارداد اجاره از تاریخ      لغایت      به مدت      می باشد.

1. **مبلغ قرارداد**
	1. مبلغ اجاره بهای ماهیانه      ریال می‌باشد.
	2. مبلغ اجاره بهای سالیانه     ریال می‌باشد.
2. **نحوه پرداخت اجاره‌ بها:**

مستأجر موظف است همزمان با انعقاد قرارداد، 12 فقره چک بانکی و هریک معادل مبلغ اجاره بهای ماهانه به موجر تسلیم نماید.

1. **تضمینات قرارداد:**
	1. مستأجر بابت تضمین حسن انجام تعهدات خود موظف است همزمان با انعقاد قرارداد، معادل 10% مبلغ کل قرارداد، یک فقره ضمانت نامه بانکی معتبر، غیر مشروط و قابل تمدید، به نفع موجر ارائه و یا معادل مبلغ مذکور را به حساب سپرده موجر واریز نماید.
* تبصره : این تضمین پس از ارائه مفاصاحساب موضوع ماده 37 قانون تامین اجتماعی و تسویه حساب نهایی به مستأجر مسترد خواهد شد.چنانچه مستأجر به هر یک از تعهدات خود به هر دلیلی عمل نکند و یا هر یک از مفاد قرارداد را به طور صحیح و کامل اجرا ننماید، تضمین حسن انجام تعهدات به نفع موجر ضبط خواهد شد.
	1. تجهیزات و امکانات موجود در مورد اجاره در ابتدای قرارداد طبق صورتجلسه ای که به امضای طرفین قرارداد خواهد رسید در قبال اخذ تضمین معتبر به ارزش ریالی تجهیزات و امکانات، تحویل مستأجر خواهد گردید. تضمین مربوطه در پایان قرارداد پس از تحویل تجهیزات به مستأجر، طبق صورتجلسه تحویلی مسترد خواهد شد.
	2. وکالت در تخلیه : مستأجر ضمن این قرارداد، وکالت بلاعزل با حق توکیل به غیر به موجر داد که در صورت خاتمه قرارداد به هر علتی اعم از اتمام مدت، فسخ و …..مورد اجاره را به عنوان وکیل مستأجر تخلیه و از طرفی به عنوان اصیل عین مستأجره را تحویل گیرد.
	3. مستأجر ضمن عقد خارج لازم به موجر وکالت بلاعزل با حق توکیل به غیر داد تا چنانچه مستأجر در خاتمه قرارداد از بردن وسایل خودداری یا تأخیر نماید، موجر وکالتاً و بدون نیاز به دستور یا حکم قضایی در حضور یا غیاب مستأجر و به هزینه مستأجر، وسایل را به محل دیگری حمل و عنداللزوم اگر نیازی به بازکردن درب و یا شکستگی قفل باشد، موجر این اختیار را دارد و مستأجر در اینصورت هرگونه ادعا و یا اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.
	4. یک فقره چک معادل مبلغ کل اجاره بها، به مبلغ      ریال بابت ضمانت تخلیه محل از سوی مستأجر تحویل موجر می¬گردد که چنانچه مستأجر پس از خاتمه قرارداد به هر دليل از تخليه عين مستأجره استنكاف نمايد، موجر می¬تواند ضمانت حسن انجام تعهدات را ضبط و نیز چک تخلیه را به نفع خود وصول نماید و مستأجر با امضای این قرارداد حق هرگونه ادعا، اعتراض و طرح دعوی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.
	5. اخذ کلیه تضمینات مندرج در این قرارداد بر عهده امور مالی موجر می باشد.
1. **تعهدات موجر:**
	1. موجر موظف است پس از انعقاد قرارداد و دریافت تضمینات مقرّر، مورد اجاره را طیّ صورتجلسه¬ای در اختیار مستأجر قرار دهد.

 موجر هیچگونه مسئولیتی در مورد مفقود شدن اجناس و لوازم مستأجر ندارد.

* 1. هزینه تعمیرات اساسی و کلی مورد اجاره طبق نظر مدیریت فنّی دانشگاه با موجر است.
1. **تعهدات مستأجر :**
	1. مستأجر موظف به رعایت کلیه ضوابط ايمني و موازین بهداشتي محیط بوده و مسئوليت كامل حفظ سلامت و بهداشت محيط را از هر حيث برعهده دارد .
	2. مستأجر موظف به رعایت نظافت محیط، جمع آوری و تخلیه زباله در مخزن زباله و سمپاشی دوره ای مورد اجاره و سایر نگهداری های لازم را مطابق ضوابط و استانداردهای ایمنی و بهداشتی و ... با هماهنگی ناظر قرارداد می باشد.
	3. در صورت بروز هرگونه حادثه در مورد اجاره ناشی از عملکرد مستأجر، صرفاً مستأجر مسئولیت پاسخگویی به کلیه مراجع ذیربط را به عهده خواهد داشت و مسئولیتی متوجه موجر نخواهد بود.
	4. مستأجر موظف است کلیه نظرات موجر و همچنین ناظر قرارداد را در خصوص کلیه مفاد قرارداد حاضر إعمال نماید.
	5. در صورت ورود هرگونه خسارت و صدمه به وسایل و امکانات مورد اجاره از سوی مستأجر یا ........ ایشان، مستأجر طبق نظر موجر موظف به جبران کلیه خسارات وارده است.
	6. مستأجر موظف به رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه و شئونات اسلامی می باشد.
	7. مستأجر موظف است از محل مورد اجاره صرفاً جهت مورد مندرج در این قرارداد استفاده نماید و حق استفاده در امور دیگر را به هیچ وجه نخواهد داشت. در غیر اینصورت موجر می تواند مطابق ماده 20 این قرارداد اقدام نماید.
	8. مستأجر موظف است پس از پايان مدت اجاره، عين مستأجره را به همان ترتيبي كه در ابتداي قرارداد تحويل گرفته به موجر تحويل دهد.
	9. ورود و خروج هرگونه اموال حتي اموال متعلق به مستأجر منوط به اخذ مجوز كتبي از موجر مي باشد و موجر هيچگونه مسئوليتي در قبال مفقود شدن اجناس و لوازم مستأجر ندارد.
	10. پس از انقضای مدت قرارداد، در صورت موافقت موجر، تا انتخاب مستأجر جدید حداکثر به مدت سه ماه بر اساس مفاد این قرارداد، مدت قرارداد اجاره حاضر تمدید می گردد. تمدید مدت قرارداد در این خصوص مستلزم تنظیم الحاقیه و تعیین اجاره بهای مدت مذکور از طریق اخذ نظریه کارشناسی رسمی دادگستری این خصوص می¬باشد.
	11. تمدید مدت قرارداد به جز 3 ماه مندرج در بند فوق الذکر حسب مورد منوط به اخذ مجوّز کتبی از معاونت توسعه مدیریت و منابع دانشگاه یا برگزاری مزایده مجدد یا اخذ مجوز از کمیسیون ترک تشریفات دانشگاه خواهد بود.
	12. مسئولیت بیمه مورد اجاره در برابر کلیه حوادث اعمّ از آتش سوزی و ... بر عهده مستأجر می باشد.
	13. پرداخت مالیات مستغلات (مالیات بر درآمد اجاره موضوع قرارداد) و بیمه و سایر عوارض قانونی دیگر از قبیل عوارض کسب و پیشه، عوارض پسماند، عوارض تابلو و ... بر عهده مستأجر است و موجر در این زمینه هیچگونه تعهدی برعهده ندارد.
	14. هزینه تعمیرات مورد اجاره برعهده مستأجر می باشد. بدیهی است مستأجر مکلف است قبل از انجام هرگونه تعمیرات، مجوّز کتبی موجر را اخذ نماید.
	15. پرداخت حق الزحمه کارشناسی رسمی دادگستری مربوط به این قرارداد طبق تعرفه کانون کارشناسان رسمی دادگستری برعهده مستأجر بوده و مستأجر مکلف است قبل از انعقاد قرارداد حق الزحمه مزبور را به شماره حساب 790100004001078703012929IR و به شناسه واریزی 383078774140103008081630000004 به نام حساب غیرقابل برداشت دانشگاه علوم پزشکی شهید بهشتی واریز نموده و اصل فیش واریزی را به مدیریت امور مالی دانشگاه ارائه نماید.
	16. چنانچه موجر بخواهد لوازم یا تجهیزاتی را در ارتباط با مورد اجاره در اختیار مستأجر قرار دهد، لوازم مذکور طی صورتجلسه¬ای تحویل مستأجر خواهد شد. مستأجر مکلف است در خاتمه قرارداد، لوازم تحویلی را صحیح و سالم به موجر اعاده نماید، و در صورت ورود خسارت، طبق نظر موجر نسبت به جبران خسارات وارده اقدام نماید.
	17. طرفین قرارداد توافق نمودند ید مستأجر نسبت به کلیه لوازم و تجهیزاتی که طی این قرارداد در اختیار مستأجر قرار می گیرد، ضمانی بوده و مستأجر با امضای این قرارداد حق هرگونه ادّعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.
	18. پاسخگویی به کلیه مسائل حقوقی، جزایی و تعزیرات و ... برعهده مستأجر است و موجر در این خصوص هیچگونه مسئولیتی ندارد.
	19. پرداخت کلیه هزینه حامل های انرژی و سایر موارد مصرفی مربوط به مکان مورد اجاره برعهده مستأجر است.
2. **منع مداخله:**

مستأجر اقرار می نماید که مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی نمی باشد، در صورت اثبات شمول قانون مذکور بر وی، قرارداد باطل بوده و مسئولیت کلیه عواقب ناشی از این موضوع بر عهده مستأجر می‌باشد.

1. **انتقال به غیر:**

مستأجر حق واگذاری مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر ندارد.

1. **بیمه سازمان تامین اجتماعی:**
	1. مستأجر می‌بایست طبق ماده 37 قانون تامین اجتماعی، مفاصاحساب بیمه را اخذ نموده و در پایان قرارداد تحویل موجر نماید.
	2. استرداد تضامین منوط به ارائه مفاصاحساب بیمه و مالیات و عدم بدهی مستأجر بابت اجور معوقه می باشد.
2. **قانون حاکم بر قرارداد:**

قوانین حاکم بر این قرارداد، قوانین جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه های علوم پزشکی و بخشنامه های اجرایی حاکم بر دانشگاه خواهد بود که در موارد سکوت، ابهام، اجمال و ... مطابق با مقررات عمل خواهد شد.

1. **نظارت:**

موجر موظف است حسب کمیت و کیفیت موضوع قرارداد، فرد یا افراد (حقیقی و حقوقی) واجد الشرایط را به عنوان ناظر به مستأجر معرفی نماید. مستأجر مکلف به پذیرش و اعمال نظرات موجر و ناظر قرارداد می باشد.

1. **مواد فسخ قرارداد:**
	1. در مواردی که به تشخیص موجر، مستأجر یکی از اعمال بندهای ماده یک تصویب نامه شماره 73377/ت مورخ 22/12/1383 موضوع پیشگیری و مبارزه با ارتشاء را مرتکب شود، موجر می‌تواند به صورت یکجانبه قرارداد را فسخ و خسارات وارده را مطالبه نماید.
	2. چنانچه مورد اجاره به هر علتی ناشی از عملکرد مستأجر، توسط مراجع قانونی یا قضایی پلمپ گردد، ضمن آنکه موجر حق فسخ دارد، مستأجر مکلف به پرداخت اجاره بهای مدت پلمپ خواهد بود، و در صورتی که مدت پلمپ، بیش از مدت قرارداد به طول بیانجامد، مستأجر مکلف به پرداخت اجرت المثل مدت مذکور، برابر اجرت المسمی قرارداد خواهد بود.
	3. در صورت تأخیر، تعلّل یا عدم انجام هر یک از تعهدات توسط مستأجر یا عدم رضایت از نحوه عملکرد وی یا ایراد خسارت، موجر می تواند ضمن فسخ یا بدون فسخ قرارداد، تضامین سپرده شده را به نفع خود تملک و ضبط نماید و مستأجر با امضای این قرارداد حق هرگونه ادّعا، اعتراض و طرح دعوایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود. بدیهی است ضبط تضامین سپرده شده رافع مسئولیت ها و تکالیف مستأجر در انجام تعهدات موضوع قرارداد نمی باشد.
	4. خسارت وارده به موجر توسط موجرتعیین و اعلام و از محل تضامین اخذ شده، اموال و ... مستأجر برداشت می شود.
	5. موجر می‌تواند در طول مدت قرارداد نسبت به فسخ یکجانبه قرارداد اقدام نماید.
2. **حل اختلاف:**
	1. در صورت بروز هرگونه ابهام و اختلاف در ارتباط با موضوع قرارداد و انجام وظایف محوله به هر نحو، چنانچه طرفین نتوانند آنرا از طریق مسالمت آمیز حل و فصل نمایند، موضوع اختلاف به کمیسیون ماده 94 آیین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه ارجاع، تا ظرف یکسال اقدام به صدور رای نماید. رای صادره از کمیسیون قطعی و لازم الاجرا است.
	2. اخطارها و آراء کمیسیون از طریق دبیرخانه کمیسیون، کتباً یا از طریق پست یا سایر طرق مقتضی به اقامتگاه قراردادی مندرج در قرارداد ابلاغ می گردد.
3. **سایر شرایط قرارداد:**
	1. در صورتی که موجر شرایطی را لازم بداند، می‌تواند با توافق مستأجر به این قرارداد الحاق نماید.
	2. موجر در صورت عدم تخلیه مورد اجاره توسط مستأجر، می‌تواند طبق ماده 3 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 اقدام می‌نماید.
	3. در صورتی که مستأجر شخص حقوقی باشد، کلیه اعضاء هیات مدیره و مدیر عامل شخص حقوقی از بابت شخصیت حقیقی خود موظفند کلیه صفحات قرارداد فی مابین را به عنوان ضامن امضاء نمایند و با امضای ذیل قرارداد، کلیه اشخاص حقیقی مذکور در قبال کلیه تکالیف و تعهدات مالی و غیر مالی و جبران کلیه خسارات وارده به موجر همراه با شخص حقوقی مسئولیت تضامنی داشته و موجر می تواند به تشخیص خود به هریک یا کلیه افراد مذکور برای انجام کلیه تعهدات و نیز جبران خسارات وارده مراجعه نماید و اشخاص مذکور با امضاء ذیل قرارداد حق هر گونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمودند. در صورتی که مستأجر شخص حقیقی باشد مکلف به معرفی2 نفر ضامن جهت امضاء قرارداد منعقده به عنوان ضامن مستأجر بوده و کلیه موارد مذکور در این بند در مورد ضامنین شخص حقوقی، برای دو نفر ضامن شخص حقیقی نیز صدق می نماید.
4. **اقامتگاه طرفین جهت انجام مکاتبات و ابلاغ اخطاریه ها:**
	1. نشانی کارفرما:       - کد پستی:       تلفن:       - فاکس:
	2. نشانی پیمانکار:       - کد پستی:       تلفن:       - فاکس:       - تلفن همراه:       تلفن ضروری:       پست الکترونیک:
* نشانی های فوق به منزله اقامتگاه توافقی یا قراردادی طرفین می باشد. کلیه مکاتبات رسمی و مراسلات ارسالی از سوی طرفین به نشانی های فوق الذکر یا ابلاغ از طریق سامانه ثنا، قانونی تلقی می شود. در صورت تغییر نشانی، طرفین موظفند حداکثر ظرف مدت 48 ساعت یکدیگر را کتباً مطلع نمایند، در غیر این صورت کلیه مراسلات ابلاغ شده تلقی، و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی باشد.همچنین کارفرما می تواند اخطاریه های موضوع قرارداد را به نماینده پیمانکار ابلاغ نماید. این ابلاغ برای پیمانکار قانونی و لازم الاجرا تلقی می گردد.
1. **نسخ قرارداد:**

این قرارداد در 20 ماده و در 4 (چهار) نسخه و       پیوست تنظیم شده که کلیه نسخ حکم واحد داشته و پس از امضای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

|  |  |
| --- | --- |
| مهر و امضاء موجر: | مهر و امضاء مستأجر: |
| نام مرکز:      نام و نام خانوادگی نماینده:      سمت:       | نام شرکت:      نام و نام خانوادگی نماینده:      سمت:       |
| مشخصات و امضای ضامنین پیمانکار : کلیه اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت در اشخاص حقوقی یا 2 نفر ضامن در اشخاص حقیقی |
| 1. ضامن اول – نام و نام خانوادگی:       سمت:       نام پدر:       کد ملی:       تلفن همراه:       تلفن ضروری:
2. ضامن دوم - نام و نام خانوادگی:       سمت:       نام پدر:       کد ملی:       تلفن همراه:       تلفن ضروری:
3. ضامن سوم - نام و نام خانوادگی:       سمت:       نام پدر:       کد ملی:       تلفن همراه:       تلفن ضروری:
4. ضامن چهارم - نام و نام خانوادگی:       سمت:       نام پدر:       کد ملی:       تلفن همراه:       تلفن ضروری:
 |
| مشخصات و امضای شهود قرارداد اجاره (2 نفر) |
| 1. شاهد اول – نام و نام خانوادگی:       نام پدر:       کد ملی:       تلفن همراه:       تلفن ضروری:
2. شاهد دوم - نام و نام خانوادگی:       نام پدر:       کد ملی:       تلفن همراه:       تلفن ضروری:
 |