

اجاره نامه

این قرارداد در تهران بر اساس فراخوان عمومی مندرج در سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به شماره مزایده و پیرو بند صورتجلسه هیات مدیره شماره مورخ به استناد ابلاغیه مدیر کل محترم امور پشتیبانی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی به شماره 982705/40193 مورخ 98/12/14 حسب نظر معاون محترم توسعه وزارت متبوع فی مابین شرکت مادر تخصصی توسعه ایرانگردی و جهانگردی به شماره ثبت 311778 و شناسه ملی 10103484785 به نیابت از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی به نمایندگی آقایان خشایار نیک زادفر (مدیرعامل و عضو هیأت مدیره) و علی شهرداد (نایب رئیس هیأت مدیره) به نشانی: خیابان توانیر- خیابان نظامی گنجوی- کوچه پیوند- کوچه پله هفتم- پلاک 10 و شماره تماس 88678946-9 و کدپستی 1434853461 که در این قرارداد مؤجر نامیده می شود طرف از یک طرف

و
.....
..... به نشانی: تهران - تلفن و
کد پستی که در این قرارداد مستأجر نامیده می شود از طرف دیگر به شرح زیر منعقد می گردد:

ماده 1- موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره :

عبارتست از اجاره دادن منافع عکاسخانه ضلع جنوب شرقی مجموعه کاخ گلستان در مجاورت عمارت بادگیر و در فضای باز که شامل دو رواق به متر اژ 9 متر مربع، شامل پوشش کف از جنس قطعات بتنی شش ضلعی، پوشش دیوار از جنس سنگ و گچ و پوشش سقف آن از جنس گچ بوده، که مجموعاً 18 متر مربع فضای مسقف و 80 متر مربع فضای باز جلوی رواق ها به منظور راه اندازی غرفه عکاسی با حق استفاده فقط برق به صورت اشتراکی که مستأجر مورد اجاره و سایر لوازم و منصوبات و مشاعات مربوطه را رویت نموده و با وقوف از محل وقوع و حدود و مشخصات، مبادرت به امضاء این قرارداد می نماید.

ماده 2- مدت اجاره:

مدت اجاره به مدت سه سال شمسی مطابق تبصره ذیل (تبصره 1) از تاریخ ابلاغ قرارداد است.
تبصره 1: پس از سال اول در صورت رضایت موجر از عملکرد مستأجر و کیفیت عمل به تعهدات وی در این قرارداد مدت برای یکسال دیگر تمدید خواهد شد و در صورت عدم رضایت قرارداد پس از سال اول قابل تمدید نخواهد بود. لذا این تمدید ها برای مدت حداکثر دوسال بوده که با احتساب سال اول جمعا مدت قرارداد سه سال در نظر گرفته می شود.

ماده 3- اجاره بها و نحوه پرداخت:

3-1- اجاره بها به استناد نظریه کارشناس رسمی دادگستری طی نامه شماره مورخ به مبلغ ماهیانه ریال و اجاره بهاء سه ساله (بدون احتساب افزایش سال های دوم و سوم) ریال تعیین می گردد.

3-2- شماره حساب جهت واریز اجاره بهای ماهیانه از طرف مستأجر به حساب موجر، حساب شبای شماره 28100004001028204015343 عهده بانک مرکزی و به شناسه ی پرداخت 374028282284100811028204015343 به نام تمرکز وجوه درآمد شرکت توسعه ایرانگردی و جهانگردی اعلام می شود.

3-3- در صورت تاخیر در پرداخت اجاره بها مستاجر مکلف است معادل ده درصد اجاره بهای ماهیانه را به صورت روزانه به عنوان خسارت تاخیر مازاد بر اجاره بهای ماهیانه به موجر پرداخت نماید.

3-4- مستاجر موظف است معادل اجاره بهای سه ساله تضمین مورد قبول موجر را به عنوان تضمین به موجر تسلیم نماید.

تبصره 2: در صورت توافق و رضایت موجر در خصوص تمدید مدت قرارداد مبلغ اجاره بهای سال های دوم و سوم بر اساس اعمال نرخ تورم بانک مرکزی به اجاره بهای سال قبل آن محاسبه و ملاک پرداخت خواهد بود.

ماده 4- سایر شرایط:

4-1- مستأجر می بایست در پایان هر ماه حداکثر ظرف مدت ده روز نسبت به پرداخت اجاره بهاء اقدام نماید و در صورت عدم پرداخت اجاره بها در سه ماه از سوی مستاجر، موجر می تواند نسبت به فسخ قرارداد و دریافت خسارت از محل داراییها، تضامین موجود مستاجر و یا از طریق مراجع قانونی اقدام نماید.

4-2- مستأجر تنها مباشرتاً مجاز به استفاده از مورد اجاره بوده و حق واگذاری و انتقال آنرا را جزئاً و یا کلاً، مشاعاً و یا مفروزاً تحت هیچ عنوان اعم از وکالت، مشارکت، نمایندگی و سایر عناوین به غیر ندارد و در صورت تخلف، موجر حق فسخ قرارداد و درخواست تخلیه عین مستأجره را دارد.

4-3- آماده سازی فضا و ایجاد تاریکخانه و اتاق تعویض لباس و تهیه سایر تجهیزات مورد نیاز بر عهده مستاجر بوده و مجموعه کاخ گلستان آب و برق مورد نیاز مطابق مفاد قرارداد در اختیار مستاجر قرار خواهد داد. ضمناً یک قطعه پارکینگ نیز در اختیار مستاجر قرار خواهد گرفت. بدیهی است در خصوص موارد فوق رعایت شئون اسلامی و قوانین ناظر بر کاخ گلستان و قوانین جاری کشور الزامی است.

4-4- ساعت کار غرفه همزمان با ساعت کار مجموعه بوده و مستاجر مکلف است در این بازه زمانی نسبت به فعالیت در حوزه خود اقدام نماید. در صورت تغییر در ساعات کار مجموعه کاخ گلستان بنا به صلاحدید و شرایط، مستاجر ملزم به استفاده در ساعات مشخص شده است.

تبصره 3: در صورتی که بنا به ضرورت در ایامی از سال کاخ موزه تعطیل اعلام گردد بهره برداری از موضوع اجاره نیز تعطیل بوده و مستاجر با امضای این قرارداد حق هر گونه ادعای ضرر و زیان را از خود سلب می نماید.

4-5- مستاجر اقرار نمود که مورد اجاره را از هر حیث رویت نموده و مورد اجاره بصورت سالم و بدون هیچگونه اشکالی تحویل ایشان گردید. مستاجر حق اعمال کافه خیارات از جمله غبن فاحش ولو افحش را از خود سلب و ساقط نمود.

4-6- کلیه تعمیرات اساسی به عهده موجر و هزینه تعمیرات جزئی و رنگ آمیزی و نقاشی و نگهداری مورد اجاره جهت استفاده بهتر به عهده مستاجر است.

4-7- مستاجر حق هیچگونه تغییر در وضع ظاهری و عین اجاره را ندارد و هرگونه تغییر دکوراسیون فقط با اجازه کتبی از موجر امکان پذیر است.

4-8- مستاجر اقرار نمود که هیچگونه وجهی تحت هیچ عنوان اعم از سرقفلی و یا حق کسب و پیشه و ودیعه و یا تحت عناوین دیگر به موجر پرداخت ننموده و بنابراین هنگام تخلیه مورد اجاره حق هیچگونه ادعایی در خصوص موارد فوق ندارد.

4-9- مستاجر متعهد به جبران خسارات وارده به مورد اجاره و جبران هرگونه کسر و انکسار در مورد اجاره و سایر متعلقات مورد اجاره بوده و متعهد به تعویض و تعمیر آنها به هزینه شخصی خود در خاتمه مدت قرارداد است.

4-10- پرداخت حقوق و دستمزد متعلقه مستخدمین احتمالی مورد اجاره و همچنین پرداخت حق بیمه و عوارض کسبی و مالیات و سایر هزینه های مربوطه به مورد اجاره بعهده مستاجر بوده و موظف است در پایان مدت اجاره نسبت به تصفیه موارد فوق و ارائه مفاسا به موجر اقدام نماید، لذا موجر هیچگونه مسئولیتی در خصوص موارد مزبور نخواهد داشت.

4-11- مستاجر متعهد می گردد نیروهای به کار گمارده شده از طرف ایشان از هر نظر واجد شرایط لازم بوده و شئونات عرفی و قانونی محیط عمومی و فضای داخلی ساختمان را بطور کامل رعایت نماید ضمناً مستاجر موظف است نسبت به معرفی پرسنل خود به اداره حراست کاخ گلستان و اخذ تأییدیه ایشان اقدام نماید و از به کار گیری افراد تأیید نشده خودداری نماید..

4-12- رعایت مقررات بهداشتی و نظافت و همچنین مقررات صنفی به عهده مستاجر بوده و مستاجر شخصاً در قبال مسائل مزبور پاسخگو است و موجر هیچگونه مسئولیتی نسبت به موارد مزبور نخواهد داشت.

4-13- هرگونه بدهی ایجاد شده در طول مدت قرارداد از قبیل بیمه پرسنل و اموال، مالیات، آب، برق، گاز، تلفن، عوارض شهرداری و زیباسازی و بیمه و مالیات عملکردی و... در خصوص مورد اجاره بعهده مستاجر بوده عدم تأدیه بدهی های فوق الذکر موجب فسخ قرارداد خواهد بود و در عین حال موجر با ارائه قبوض مثبت حق وصول آنرا از مستاجر دارد و مستاجر نیز موظف به ارائه مفاسا حساب موارد مذکور در آخر هر سال به موجر خواهد بود.

4-14- مستاجر موظف به تخلیه عین مستاجره در زمان انقضای قرارداد بوده و چنانچه تصمیم به فسخ قرارداد و تخلیه مورد اجاره قبل از انقضاء مدت اجاره داشته باشد، متعهد است مراتب فسخ را یک ماه زودتر به موجر اعلام

نماید در این صورت موجر می تواند با کسر دو ماه اجاره بهاء از تضامین مستاجر و اخذ خسارات وارده به عین مستاجر از این بابت با فسخ قرارداد موافقت نماید.

4-15- مقرر شد تمامی ابلاغ ها و مکاتباتی که از طرف مؤجر در محل مورد اجاره به مستاجر تسلیم می شود، دریافت شده تلقی گردد و در این خصوص هیچگونه اعتراضی از طرف مستاجر مسموع نخواهد بود.

4-16- طرفین این قرارداد اقرار و اعلام می نمایند که این قرارداد از هر حیث تابع روابط مؤجر و مستاجر سال 1376 است.

4-17- مستاجر مورد اجاره را جهت امور مندرج در ماده 1 قرارداد مورد استفاده قرار داده و حق تغییر شغل حتی نسبت به مشاغل مشابه را ندارد و تخلف از این شرایط موجب استفاده از حق فسخ مؤجر و درخواست تخلیه عین مستاجر خواهد بود. اخذ مجوز احتمالی از مراجع ذیربط جهت استفاده از مورد اجاره برعهده مستاجر است.

4-18- مستاجر ضمن اعلام و اقرار به اطلاع کامل از مفاد قوانین کار و بیمه تأمین اجتماعی، ملزم به اعمال آنها نسبت به عوامل تحت پوشش خود است و موجر در این خصوص هیچگونه مسئولیتی ندارد.

4-19- مستاجر مکلف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را به همان وضعی که تحویل گرفته به موجر تحویل داده و رسید دریافت نماید.

4-20- تمدید قرارداد اجاره فقط با توافق کتبی طرفین قبل از انقضاء مدت قرارداد ممکن است. در صورت تمدید قرارداد اجاره الحاقی با شرایط و تغییرات مورد توافق، بخش لا ینفکی از قرارداد حاضر خواهد بود. در هر صورت تمدید ها از مدت قرارداد بیشتر نخواهد بود.

4-21- مستاجر مکلف است به محض اتمام مدت اجاره، عین مستاجر را بدون هیچ عذر و بهانه ای تخلیه و به موجر تسلیم نماید، چنانچه مستاجر مورد اجاره را رأس تاریخ انقضاء تخلیه کامل ننماید و یا به هر دلیلی از تسلیم آن به موجر خودداری نماید موظف است روزانه مبلغی معادل یک سوم اجاره ماهیانه را به عنوان اجرت المثل ایام تصرف بعد از اتمام قرارداد به موجر بپردازد و تهاتر خسارت ناشی از تخلیه (اجرت المثل) با اموال موجود در محل اجاره و یا سایر اموال و دارائیهای متعلق به مستاجر و تضامین وی نزد موجر بلا اشکال است.

4-22- با توجه به آنکه موضوع قرارداد مکان عمومی است، لذا مستاجر رعایت کلیه ضوابط صنفی و بهداشتی و قوانین حاکم بر اماکن عمومی را تعهد می نماید و مسئولیت پاسخگویی به مراجع ذیربط بابت تخلفات احتمالی مستقیماً به عهده وی است.

4-23- مستاجر موظف است کلیه الزامات قانونی، مقررات و استانداردهای ایمنی، حفاظت کار، بهداشت و محیط زیست را در قبال کار و کارکنان رعایت نماید. مسئولیت کلیه حوادث اعم از جانی و مالی ناشی از عدم رعایت موارد فوق مترتبه بر پرسنل متبوع مستاجر برعهده مستاجر است.

4-24- مستاجر متعهد به جبران خسارات وارده به عین مستاجر و جبران کسر و انکسار متعلقات مورد اجاره است و در صورت عدم تعهد، خسارت توسط موجر برطرف و با 15٪ بالاسری به حساب وی منظور و از اموال و دارایی های وی تأمین خواهد شد.

4-25- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ناظر بر مجموعه میراث جهانی کاخ گلستان الزامی است و مستاجر موظف است قبل از شروع به کار کلیه ضوابط داخلی، مقررات و پروتکل‌های موجود در مجموعه جهانی کاخ گلستان مطابق با فرمت های موجود را مطالعه، امضاء و تحت نظر مدیریت کاخ فعالیت نمایند.

تبصره 4: کلیه ضوابط فنی مرمتی مربوط به اماکن تاریخی ثبت جهانی (کتابچه ضوابط و مقررات) به رویت طرفین رسیده و جزء لاینفک این قرارداد تلقی می گردد و رعایت آن از سوی مستاجر الزامی است.

4-26- مستاجر موظف است وجوه دریافتی بابت خدمات ارائه شده از سوی وی به مشتریان را در قالب وجه رایج کشور دریافت نماید و از دریافت سایر ارزهای خارجی یا تبدیل آن خودداری نماید.

4-27- مستاجر حق تعامل و ارائه خدمات به پرسنل موجر یا کاخ گلستان به صورت رایگان را بدون هماهنگی و اخذ نامه کتبی از موجر نداشته و در صورت نقض این موضوع هر گونه ضرر و زیان متوجه وی بوده و حق مطالبه وجوه از موجر را نخواهد داشت.

4-28- مستاجر موظف است کلیه اقدامات خود را با هماهنگی ناظر مقیم این قرارداد که مدیریت کاخ گلستان تعیین می گردد به انجام رساند و هر اقدام بدون اخذ موافقت کتبی ناظر مقیم تخلف محسوب شده و طبق ماده 5 این قرارداد با آن برخورد خواهد شد.

ماده 5- ناظرین قرارداد:

در این قرارداد مدیر کل امور پایگاه های وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی به عنوان ناظر عالی ، مدیر کاخ موزه گلستان به عنوان ناظر مقیم و معاونت توسعه و سرمایه گذاری مجور به عنوان ناظر ستادی ، مسئولیت نظارت در اجرای تعهداتی که مستاجر بر طبق مفاد این قرارداد و اسناد و مدارک پیوست آن تقبل نموده است را به عهده دارند.

ماده 6- فسخ قرارداد:

در صورت عدم رعایت هر یک از بندهای فوق موجر با ارسال نامه، بصورت یک جانبه و بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی، نسبت به فسخ قرارداد اقدام نموده و کلیه هزینه ها، خسارات وارده و مطالبات معوقه را از محل تضمین برداشت نماید.

ماده 7- حوادث غیرمترقبه:

در صورت بروز حوادث غیرمترقبه (اعم از جنگ و گسترش بیماری های واگیردار، سیل، زلزله، طوفان و ...) به نحوی که مانع از اجرای تعهدات گردد، طرفین قرارداد می توانند با توافق کتبی نسبت به اعمال تأثیر این رخدادها بر مدت قرارداد و یا برنامه زمانبندی و همچنین ادامه یا اقاله قرارداد تصمیم گیری نمایند. بدیهی است در این حالت و در صورت رعایت سایر موارد قرارداد، هیچ یک از طرفین در خصوص خسارت ناشی از رخداد مذکور ادعایی نخواهند داشت.

ماده 8- مرجع حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر یا اجرای هر یک از مفاد این قرارداد، موضوع ابتدا از طرفین مذاکره و در صورت عدم توافق از طریق مراجع ذیصلاح قانونی حل و فصل خواهد شد.

ماده 9- اقامتگاه طرفین :

مکاتبات طرفین با یکدیگر از طریق پست الکترونیکی به نشانی اشاره شده در زیر و یا به صورت پستی به نشانی اشاره شده و محل مورد اجاره در صدر این قرارداد که به منزله اقامتگاه قانونی طرفین است سندیت خواهد داشت. در صورت تغییر نشانی پستی و یا شماره تماس هر یک از طرفین موظفند حداکثر ظرف مدت 48 ساعت طرف مقابل را به صورت مکتوب مطلع نمایند در غیر اینصورت مکاتبه با نشانی فوق الذکر ابلاغ شده محسوب خواهد شد .

پست الکترونیکی طرف اول: info@iwt dc.ir

پست الکترونیکی طرف دوم:

ماده 10- نسخ قرارداد:

این قرارداد در 10 ماده، 4 تبصره و در 6 نسخه تنظیم امضاء و میان طرفین مبادله گردیده که تمامی آنها دارای اعتبار واحد است.

مستاجر

.....
.....

موجر

شرکت مادر تخصصی توسعه ایرانگردی و جهانگردی
خشایار نیک زادفر
مدیر عامل و عضو هیأت مدیره
علی شهاداد
رئیس هیأت مدیره

ناظر مقیم

مدیر کاخ موزه گلستان
آفرین امامی

ناظر عالی

مدیر کل امور پایگاه های جهانی
فرهاد عزیزی

شاهد 2

شاهد 1

