

قرارداد اجاره مجموعه استخر

این قرارداد در تاریخ .../.../... منعقد گردید:

۱. موجر: آقای/خانم/شرکت **** به شماره ملی/شناسه ملی **** نشانی **** تلفن ***
۲. مستأجر: آقای/خانم/شرکت **** به شماره ملی/شناسه ملی **** نشانی **** تلفن ***

ماده ۱- موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

۱. موضوع قرارداد عبارت است از اجاره مجموعه استخر واقع در (آدرس دقیق) شامل:
 - سالن/کاسه استخر، موتورخانه، سیستم تصفیه، رختکن‌ها، دوش‌ها و سرویس‌ها، انبار، فضاهای اداری/پذیرش و سایر ملحقات.
 - ۲. امکانات و تجهیزات تحویلی (در صورت توافق) طبق صورتجلسه تحویل شامل: تجهیزات تصفیه/گرمایش/کلرزنی، کمد‌ها، نیمکت‌ها، سیستم صوتی، دوربین‌ها، تابلوها و ...
 - ۳. مستأجر اقرار می‌کند مورد اجاره را بازدید کرده و با وضعیت فنی و ظاهری و کاربری آن آشناست.

ماده ۲- مدت اجاره

مدت اجاره یک سال شمسی از تاریخ .../.../... لغایت .../.../... است.
تمدید صرفاً با توافق کتبی و تسویه/تعیین تکلیف مطالبات طرفین امکان‌پذیر است.

ماده ۳- اجاره‌بها و نحوه پرداخت

۱. اجاره‌بهای سالانه/ماهانه مبلغ ریال است.
۲. نحوه پرداخت: (ماهانه تا روز ... هر ماه / فصلی / یکجا) به حساب موجر به شماره
۳. در صورت تأخیر در پرداخت هر قسط بیش از ... روز، موجر حق دارد علاوه بر مطالبه بدهی، مطابق ماده فسخ اقدام نماید (و در صورت توافق، وجه التزام روزانه ... ریال محاسبه می‌شود).

ماده ۴- ودیعه/تضمین

۱. مستأجر مبلغ ریال به عنوان ودیعه/تضمین حسن انجام تعهدات نزد موجر تودیع می‌نماید.
۲. ودیعه پس از پایان قرارداد و تحویل کامل مورد اجاره و تسویه قبوض/هزینه‌ها و کسر خسارات احتمالی، حداکثر ظرف ... روز به مستأجر مسترد می‌شود.
۳. موجر حق تهاتر مطالبات قطعی و خسارات محرز با ودیعه را دارد.

ماده ۵- تحویل، صورتجلسه و وضعیت اولیه

۱. تحویل مورد اجاره در تاریخ .../.../... انجام و صورتجلسه تحویل مشتمل بر وضعیت ظاهری، شمارش تجهیزات، کنتورها (آب/برق/گاز) و اقلام مصرفی تنظیم و امضا می‌شود.
۲. صورتجلسه تحویل جزء لاینفک این قرارداد است.

ماده ۶- کاربری و حدود بهره‌برداری

۱. کاربری مورد اجازه صرفاً **استخر/مجموعه ورزشی-آبی** است و تغییر کاربری یا ایجاد تغییرات اساسی بدون اجازه کتبی موجر ممنوع است.
۲. مستأجر متعهد است کلیه فعالیت‌ها را مطابق قوانین و مقررات اماکن، شهرداری، اداره ورزش و جوانان، بهداشت و مراجع ذیصلاح انجام دهد.
۳. مستأجر حق واگذاری به غیر، اجاره مجدد، مشارکت در بهره‌برداری یا واگذاری مدیریت را بدون اجازه کتبی موجر ندارد.

ماده ۷- هزینه‌های جاری، قبوض و مالیات‌ها

۱. کلیه هزینه‌های بهره‌برداری و جاری شامل آب، برق، گاز، تلفن/اینترنت، مواد ضدعفونی و نگهداری آب، دستمزد پرسنل، هزینه‌های نظافت و مصرفی‌ها بر عهده مستأجر است، مگر خلاف آن توافق شود.
۲. عوارض و مالیات‌های مرتبط با بهره‌برداری (در صورت تعلق) بر عهده مستأجر است و مالیات/عوارض مالکانه (در صورت تعلق) بر عهده موجر، مگر طبق قانون یا توافق کتبی.

ماده ۸- تعمیرات و نگهداری (تفکیک مسئولیت‌ها)

۱. تعمیرات جزئی و مصرفی (تعویض لامپ، شیرآلات مصرفی، سرویس‌های دوره‌ای، مواد شیمیایی، نظافت و ...) بر عهده مستأجر است.
۲. تعمیرات اساسی و زیربنایی که ناشی از استهلاک معمول و نه تقصیر مستأجر باشد (مانند خرابی اساسی سازه، موتورخانه، دیگ/پمپ اصلی، لوله‌کشی اصلی) بر عهده موجر است؛ مشروط به اینکه مستأجر فوراً و کتبی خرابی را اعلام کند.
۳. اگر خرابی ناشی از تقصیر یا بهره‌برداری نادرست مستأجر/پرسنل/مراجعین باشد، هزینه تعمیرات و خسارات بر عهده مستأجر است.
۴. مستأجر بدون اجازه موجر حق انجام تغییرات اساسی (تخریب، جابجایی دیوار، تغییر موتورخانه، تغییر تأسیسات اصلی) را ندارد.

ماده ۹- الزامات بهداشتی و ایمنی

۱. مستأجر متعهد به رعایت کلیه ضوابط بهداشتی آب، ضدعفونی، کیفیت آب، نظافت رختکن‌ها و کنترل بیماری‌های پوستی/واگیردار طبق دستورالعمل‌های وزارت بهداشت است.
۲. تأمین و حضور منجی غریق واجد شرایط، اپراتور تأسیسات/موتورخانه (در صورت نیاز قانونی)، آموزش پرسنل، نصب علائم هشدار و رعایت ظرفیت مجاز بر عهده مستأجر است.
۳. هرگونه جریمه، پلمب، تعطیلی یا خسارت ناشی از عدم رعایت مقررات توسط مستأجر، بر عهده مستأجر خواهد بود.
۴. موجر متعهد است در زمان تحویل، مجموعه را با ایمنی اولیه قابل بهره‌برداری تحویل دهد (وضعیت تأسیسات اصلی طبق صورتجلسه).

ماده ۱۰- بیمه

۱. مستأجر مکلف است حداکثر تا ... روز از شروع اجاره، نسبت به اخذ/تمدید بیمه‌های لازم از جمله مسئولیت مدنی بهره‌بردار در قبال مراجعه‌کنندگان و کارکنان و در صورت نیاز آتش‌سوزی/حوادث اقدام و نسخه بیمه‌نامه را به موجر ارائه کند.
۲. خسارات وارد به اشخاص ثالث ناشی از بهره‌برداری، اصولاً بر عهده مستأجر است مگر ناشی از عیب پنهان اساسی که موجر علی‌رغم اعلام کتبی مستأجر رفع نکرده باشد.

ماده ۱۱- عدم ممانعت و حق نظارت موجر

۱. موجر متعهد است در طول مدت قرارداد، مانع انتفاع قانونی مستأجر از مورد اجاره نشود.
۲. موجر حق دارد با هماهنگی قبلی و در ساعات متعارف، جهت بازدید وضعیت ملک و تأسیسات (بدون ایجاد اختلال فعالیت) بازدید کند.

ماده ۱۲- فسخ و انحلال

موارد زیر از موجبات فسخ توسط طرف ذی حق است:

۱. عدم پرداخت اجاره بها بیش از ... روز پس از سررسید (پس از اخطار کتبی و اعطای مهلت ... روزه).
 ۲. واگذاری به غیر یا اجاره مجدد بدون اجازه کتبی موجر.
 ۳. تغییر کاربری یا انجام تغییرات اساسی بدون مجوز کتبی موجر.
 ۴. نقض جدی ضوابط بهداشتی/ایمنی که منجر به تعطیلی، پلمب یا ایجاد خطر جدی گردد.
 ۵. وارد آوردن خسارت عمده به ملک یا تأسیسات در اثر تقصیر مستأجر و عدم جبران پس از اخطار.
- تبصره: اعمال فسخ مانع مطالبه خسارات و مطالبات معوق نیست.

ماده ۱۳- قوه قاهره (فورس ماژور)

در صورت وقوع حوادث خارج از اراده طرفین (از قبیل سیل، زلزله، آتش سوزی گسترده، دستور قانونی تعطیلی، قطع طولانی مدت زیرساخت‌های حیاتی) که اجرای قرارداد را غیرممکن یا به طور اساسی مختل کند، مطابق قوانین، تعهدات تا رفع مانع معلق یا قرارداد با توافق/طبق حکم قانون تعیین تکلیف می‌شود.

ماده ۱۴- حل اختلاف

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می باشد.

ماده ۱۵- نسخ و امضا

این قرارداد در ... ماده و ... نسخه متحدالمتن تنظیم و امضا گردید و برای طرفین لازم‌الاتباع است.

امضای موجر: امضای مستأجر:

نام و امضای شاهد ۱: نام و امضای شاهد ۲:

پیوست‌های پیشنهادی

۱. صورت‌جلسه تحویل و لیست تجهیزات + عکس از موتورخانه/کنتورها
۲. لیست مجوزها/گواهی‌ها (بهداشت، اماکن، آتش‌نشانی در صورت وجود)
۳. برآورد هزینه‌های ماهانه (اختیاری) و ظرفیت مجاز مجموعه
۴. شرایط برندینگ/تابلو و تبلیغات (اگر مستأجر می‌خواهد نام مجموعه را عوض کند)