

قرارداد جامع اجاره بوفه (فضای تجاری خدماتی)

مقدمه:

این قرارداد در تاریخ ... (مطابق با ... هجری شمسی) فی مابین:

۱. **موجر:** آقای/خانم/شرکت ... فرزند ... به شماره ملی/شناسه ثبت ... به نشانی ... (که از این پس «موجر» نامیده می شود).

۲. **مستأجر:** آقای/خانم/شرکت ... فرزند ... به شماره ملی/شناسه ثبت ... به نشانی ... (که از این پس «مستأجر» نامیده می شود).

با عنایت به مالکیت قانونی موجر بر عین مستأجره (یا داشتن حق قانونی جهت اجاره دادن) و نیاز مستأجر به اجاره آن جهت دایر نمودن بوفه/واحد تجاری خدماتی، با شرایط و اقرار به صحت و اهلیت طرفین جهت انجام معامله، این قرارداد بر اساس قوانین و مقررات جاری جمهوری اسلامی ایران، به ویژه قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶، منعقد و لازم الاجرا می گردد.

ماده ۱: موضوع قرارداد

عبارت است از اجاره یک واحد/فضای تجاری خدماتی (بوفه) به مشخصات ذیل:

- نام مکان: ... (مثلاً: بوفه مدرسه ... / بوفه باشگاه ... / بوفه استخر ... / بوفه سینما ... / واحد تجاری واقع در ...)
- موقعیت مکانی: ... (شامل: طبقه، سمت، شماره واحد، یا محل دقیق قرارگیری در مجموعه)
- مساحت تقریبی: ... متر مربع.
- امکانات موجود: (شامل: آب، برق، گاز، تلفن، سرویس بهداشتی، تهویه، سیستم سرمایش/گرمایش، پیشخوان، قفسه بندی، ویترین، ... جزئیات را ذکر کنید).
- سایر مشخصات: ...

(که از این پس «مورد اجاره» نامیده می شود).

ماده ۲: مدت قرارداد

مدت این قرارداد از تاریخ ... لغایت ... مطابق با ... (ماه/سال) شمسی تعیین می گردد.

این قرارداد در صورت توافق طرفین و تنظیم قرارداد جدید، قابل تمدید خواهد بود. شرایط تمدید، از جمله میزان افزایش اجاره‌بها، باید در قرارداد جدید تعیین گردد.

ماده ۳: اجاره‌بها و نحوه پرداخت

۱. **مبلغ اجاره‌بها:** اجاره‌بهای ماهانه مورد اجاره مبلغ ... (به عدد) ریال معادل ... (به حروف) ریال تعیین و مورد توافق طرفین قرار گرفت.
۲. **نحوه و زمان پرداخت:** مستأجر موظف است اجاره‌بهای هر ماه را حداکثر تا تاریخ ... (روز) همان ماه به صورت ... (نقد / واریز به حساب بانکی موجر به شماره ... نزد بانک ...) پرداخت نماید.
۳. **جریمه تأخیر:** تأخیر در پرداخت اجاره‌بها بیش از ... روز (با احتساب ایام تعطیل)، از مصادیق تخلف از شرایط قرارداد تلقی شده و موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. همچنین، مستأجر مکلف به پرداخت جریمه دیرکرد به ازای هر روز تأخیر به مبلغ ... ریال خواهد بود.

ماده ۴: ودیعه (رهن)

۱. **مبلغ ودیعه:** مستأجر مبلغ ... (به عدد) ریال معادل ... (به حروف) ریال به عنوان ودیعه (رهن) به موجر پرداخت نموده است.
۲. **ماهیت ودیعه:** ودیعه مذکور، ضمانت حسن انجام کلیه تعهدات مستأجر، استهلاك متعارف مورد اجاره، و تسویه کلیه هزینه‌های مصرفی و بدهی‌های احتمالی وی است.
۳. **بازگرداندن ودیعه:** موجر مکلف است در پایان مدت قرارداد و پس از تخلیه کامل مورد اجاره و تسویه کلیه هزینه‌ها و بدهی‌های مربوط به آن (مانند قبوض آب، برق، گاز، تلفن، هزینه‌های مجموعه/باشگاه/مدرسه و ...) و در صورت عدم وجود خسارت مازاد بر استهلاك متعارف، مبلغ ودیعه را به مستأجر بازگرداند.
۴. **کسر هزینه‌ها از ودیعه:** موجر حق دارد هزینه‌های مربوط به خسارات وارده به مورد اجاره (خارج از استهلاك متعارف) یا بدهی‌های پرداخت نشده مستأجر را از مبلغ ودیعه کسر و مابقی را مسترد نماید.

ماده ۵: موضوع فعالیت و تعهدات مستأجر

۱. **موضوع فعالیت:** مستأجر حق دارد از مورد اجاره صرفاً به عنوان بوفه / واحد تجاری خدماتی با رعایت کامل قوانین و مقررات جاری کشور، ضوابط بهداشتی، و مقررات خاص مجموعه/مکان اجاره‌دهنده (مانند مدرسه، باشگاه، استخر، سینما) استفاده نماید.
۲. **محصولات مجاز:** مستأجر مجاز به عرضه و فروش محصولات ذیل می‌باشد: (این بخش را با توجه به نوع مکان تکمیل کنید)

- **عمومی:** نوشیدنی‌های غیرالکلی، آب معدنی، چای، قهوه، کیک، کلوچه، بیسکویت، تنقلات (چیپس، پفک، آجیل).
 - **بوفه مدرسه:** مواد غذایی سالم و تأیید شده، میان‌وعده‌های مغذی، نوشیدنی‌های مفید. (ذکر ممنوعیت فروش اقلام ناسالم مانند نوشابه گازدار، خوراکی‌های با رنگ مصنوعی بالا و ...).
 - **بوفه باشگاه/استخر:** نوشیدنی‌های ورزشی، مکمل‌های مجاز (با تأیید)، میوه‌های تازه، ساندویچ‌های سالم، اقلام مورد نیاز ورزشکاران.
 - **بوفه سینما:** پاپ‌کورن، نوشیدنی‌های مجاز، شکلات، و اقلام رایج مورد نیاز تماشاگران سینما.
 - **ممنوعیت‌ها:** (در این قسمت، هرگونه ممنوعیت فروش را ذکر کنید، مثلاً: فروش مشروبات الکلی، سیگار، مواد مخدر، محصولات دخانی، یا هرگونه کالای غیرمجاز یا مغایر با شئونات مجموعه).
۳. **رعایت شئونات:** مستأجر و کارکنان وی موظف به رعایت کامل شئونات اسلامی، اخلاقی، و مقررات داخلی مجموعه/مکان اجاره‌دهنده می‌باشند.
۴. **استفاده متعارف:** مستأجر متعهد به استفاده متعارف از مورد اجاره و حفظ آرامش و آسایش سایر افراد حاضر در مجموعه می‌باشد.
۵. **بهداشت:** رعایت کامل کلیه موازین بهداشتی، نظافت روزانه محل، و نگهداری مواد غذایی مطابق با استانداردهای سازمان بهداشت. در صورت نیاز، اخذ مجوزهای بهداشتی لازم بر عهده مستأجر است.
۶. **کارکنان:** مستأجر مسئولیت کلیه اقدامات، تخلفات، و بدهی‌های کارکنان خود را بر عهده دارد.
۷. **تغییرات:** هرگونه تغییر در دکوراسیون، تأسیسات، یا ساختار مورد اجاره (حتی جزئی) منوط به کسب اجازه کتبی از موجر می‌باشد.
۸. **عدم انتقال به غیر:** مستأجر حق واگذاری مورد اجاره به صورت کلی یا جزئی، به صورت اجاره، صلح منفعت، یا هر عنوان دیگری، به غیر را ندارد، مگر با رضایت کتبی موجر.

ماده ۶: تعهدات موجر

۱. **تحويل مورد اجاره:** موجر متعهد است مورد اجاره را در تاریخ شروع قرارداد، طبق مشخصات و امکانات ذکر شده در ماده ۱، به مستأجر تحويل دهد.
۲. **تأمین امکانات:** موجر متعهد به تأمین و در دسترس قرار دادن امکانات اساسی (مانند آب، برق، گاز، تلفن) برای مورد اجاره می‌باشد. مسئولیت پرداخت هزینه‌های مصرفی این موارد بر عهده مستأجر است (مگر آنکه در قرارداد خلاف آن ذکر شود).

۳. **رفع نواقص اساسی:** در صورت بروز نقص یا ایراد اساسی در بنا یا تأسیسات اصلی مورد اجاره که ناشی از استهلاک طبیعی یا ایراد اولیه باشد (و نه سوء استفاده مستأجر)، موجر موظف به رفع آن در اسرع وقت می‌باشد.

۴. **عدم ایجاد مزاحمت:** موجر متعهد است از ایجاد هرگونه مزاحمت یا ممانعت برای فعالیت قانونی مستأجر در چارچوب این قرارداد خودداری نماید.

۵. **همکاری:** موجر موظف به همکاری لازم با مستأجر در خصوص اخذ مجوزهای لازم (در صورت نیاز و امکان) و رعایت مقررات مجموعه می‌باشد.

ماده ۷: شرایط فسخ قرارداد

این قرارداد در موارد ذیل قابل فسخ است:

۱. تخلف مستأجر:

- تأخیر در پرداخت اجاره‌بها بیش از مهلت مقرر در ماده ۳.
- تغییر کاربری یا استفاده از مورد اجاره برای مقاصد غیرمجاز.
- عرضه و فروش محصولات ممنوعه.
- عدم رعایت موازین بهداشتی و ایمنی.
- انتقال مورد اجاره به غیر بدون رضایت موجر.
- ایجاد خسارت اساسی به مورد اجاره.
- عدم رعایت مقررات مجموعه/مکان اجاره‌دهنده.

۲. تخلف موجر:

- عدم تحویل مورد اجاره در زمان مقرر.
- عدم تأمین امکانات اساسی.
- ایجاد ممانعت یا مزاحمت غیرقانونی برای مستأجر.

۳. توافق طرفین: در صورت توافق کتبی طرفین.

۴. فورس ماژور: در صورت وقوع حوادث قهری که ادامه فعالیت را غیرممکن سازد.

نحوه اعلام فسخ: فسخ قرارداد باید به صورت کتبی و با ذکر دلیل، از طریق اظهارنامه رسمی یا ابلاغیه کتبی با اخذ رسید، به طرف مقابل ابلاغ گردد.

پیامدهای فسخ: در صورت فسخ ناشی از تخلف مستأجر، موجر حق دارد علاوه بر تخلیه مورد اجاره، خسارات وارده و اجاره‌بهای معوقه را از محل ودیعه کسر نماید و مستأجر حق مطالبه خسارات وارده و استرداد ودیعه را نخواهد داشت. در صورت فسخ ناشی از تخلف موجر، مستأجر حق مطالبه خسارات وارده و استرداد ودیعه را خواهد داشت.

ماده ۸: 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 ۹: سایر مقررات

۱. **تنظیم قرارداد:** این قرارداد در ۲ نسخه متحدالمتن و با اعتبار واحد تنظیم، امضاء و بین طرفین مبادله گردید. هر نسخه دارای ارزش قانونی واحد است.

۲. **هزینه‌های تنظیم:** کلیه هزینه‌های مربوط به تنظیم این قرارداد (مانند هزینه اخذ کد رهگیری، حق الزحمه مشاور املاک، ...)، طبق توافق طرفین به شرح ذیل پرداخت گردید/خواهد گردید:

• موجر: ...

• مستأجر: ...

۳. **مالیات:** مالیات بر اجاره (در صورت تعلق) طبق مقررات قانونی بر عهده ... می‌باشد.

۴. **تغییرات:** هرگونه تغییر یا الحاق به مفاد این قرارداد، تنها با اراده مشترک و به صورت کتبی و با امضاء طرفین معتبر خواهد بود.

۵. **قانون حاکم:** قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران حاکم بر این قرارداد است.

۶. **تکمیل قرارداد:** مستأجر اقرار می‌نماید که مورد اجاره را رؤیت نموده و با علم و اطلاع از وضعیت آن، این قرارداد را امضاء نموده است.

ماده ۱۰: فورس مازور (حوادث قهری)

در صورتی که به دلیل وقوع حوادث قهری و غیرقابل پیش‌بینی مانند سیل، زلزله، آتش‌سوزی (خارج از تقصیر طرفین)، جنگ، اعتصابات عمومی و ... اجرای تعهدات این قرارداد برای هر یک از طرفین غیرممکن یا بسیار دشوار گردد، مسئولیت عدم اجرای تعهدات تا زمان رفع مانع، از عهده آن طرف برداشته می‌شود.

امضاء طرفین:

موجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء و مهر (در صورت داشتن): ...

تاریخ: ...

مستأجر:

نام و نام خانوادگی: ...

امضاء و مهر (در صورت داشتن): ...

تاریخ: ...