

قرارداد اجاره تالار پردیس کیان

قرارداد اجاره حاضر پیرو آگهی مزایده عمومی منتشره در روزنامه های ایران و اطلاعات مورخ و مورخ به استناد مصوبه کمیسیون معاملات شماره مورخ و امضاءات حاصله، فیما بین طرفین قرارداد به شرح زیر و با لحاظ شرایط و تعهدات مذکور منعقد گردید و به امضاء طرفین رسید و متعاقباً به نحو الزام آور متعهد و مکلف به اجرای کلیه مفاد آن گردیدند:

ماده (۱) طرفین قرارداد

الف - موجر:

شرکت ستاره سفیران آینده به شماره ثبت ۳۳۲۲۰۱ و به شماره اقتصادی ۴۱۱۳۴۱۶۳۳۹۱۳ و به شناسه ملی ۱۰۱۰۳۷۴۸۲۴۵ به نمایندگی آقایان محمد محمدپور به عنوان مدیرعامل و نائب رئیس هیأت مدیره و کرم خلیلی به عنوان عضو هیأت مدیره.

ب - مستاجر:

آقا/خانم فرزند به شماره شناسنامه صادره از متولد کد ملی و به آدرس و تلفن و کد پستی ده رقمی که به موجب مصوبه کمیسیون مزایده قانوناً به عنوان برنده مزایده شناخته شده است.

ماده (۲) موضوع قرارداد و مشخصات مورد اجاره

عبارت است از تملیک منافع تمامی و همگی شش دانگ یک باب واحد تجاری از پلاک ثبتی شماره فرعی ۲۳۵۳۸، ۲۳۵۴۰ و ۲۳۵۴۱ از اصلی ۱۴ فرعی از اصلی مجزی و مفروز شده و واقع در بخش ری تهران دارای مساحت ۲،۷۹۷ مترمربع و طبق سند مالکیت که جزء لاینفک این قرارداد می باشد به نشانی: تهران، شهرری، خیابان شهید چراغی، مجموعه پردیس کیان، پلاک ۴۱ دارای کد پستی: ۱۸۹۴۶۵۷۸۰۳ با حق استفاده از انشعابات: شامل برق و آب و گاز شهری و ... خط تلفن، سیستم گرمایشی و سرمایشی و کلیه متعلقات و امکانات منصوبه در عین مستاجر و با تمام ملحقات و منضمات و سایر حقوق منتسب به ملک طبق سند مالکیت که کلیه امکانات منصوبه در عین مستاجر با تمام ملحقات و منضمات به رویت طرفین رسیده است. به منظور استفاده از محل به عنوان تالار پذیرایی توسط مستاجر که حق واگذاری به غیر را ندارد.

تبصره ۱: مستاجر موظف است کلیه مجوزهای مورد نیاز جهت فعالیت خود را از مراجع قانونی و ذی صلاح شخصاً اخذ و موجر ازین بابت هیچ گونه مسئولیتی نخواهد داشت. ضمناً مستاجر حق نگهداری کالاهای قاچاق و غیرقابل

استفاده (طبق ضوابط قانونی) را در محل موضوع قرارداد ندارد و از این حیث کاملاً مسئول و پاسخگو خواهد بود و رعایت قوانین و مقررات مشمول از طرف مستاجر الزامی است.

تجهیزات و امکانات مورد اجاره به شرح ذیل است :

۱. وسایل گرمایش و سرمایش: شوفاژ، بخاری، کولر، چیلر، فن کویل، تهویه مطبوع مرکزی، پکیج حرارتی و برودتی
۲. برق، آب، گاز تلفن به شماره ۰۲۱۵۵۴۵۱۰۲۰
۳. پارکینگ
۴. میز و صندلی (به تعداد تقریبی ۸۰۰ عدد)، لوستر، تجهیزات اداری
۵. سامانه های صوتی و تصویری، نورپردازی و ...
۶. آسانسورهای فعال به تعداد ۴ دستگاه
۷. لیست اموال امانی تحویلی به مستاجر (مطابق صورتجلسه پیوست) جزء لاینفک قرارداد می باشد.

ماده ۳) مدت اجاره

مدت اجاره به مدت یک سال شمسی و از تاریخ لغایت می باشد.

تبصره ۲: تمدید قرارداد براساس رضایت کتبی طرفین و قبول شرایط توافق جدید بر مبنای عرف جاری خواهد بود.

تبصره ۳: چنانچه مستاجر قصد عدم استفاده از مورد اجاره را پس از انقضای قرارداد داشته، لازم است مراتب را حداقل ۶۰ روز زودتر کتباً به موجر اعلام نماید و رسید دریافت نماید. این شرط مانع از پرداخت اجاره بهاء ماهیانه نمی باشد.

تبصره ۴: چنانچه مستاجر به هر دلیل زودتر از اتمام مدت قرارداد نسبت به عدم استفاده از محل اجاره اقدام نماید، مراتب با حضور نماینده موجر صورتجلسه می گردد و مستاجر مکلف می باشد باقیمانده اجاره بهای ماهیانه را تا پایان سه ماه از تاریخ تحویل موضوع قرارداد به موجر پرداخت نماید و دراین خصوص حق هیچگونه اعتراضی مسموع نمی باشد.

ماده ۴) مبلغ قرارداد و مال الاجاره ماهیانه

مستاجر متعهد است کل مبلغ قرارداد را برای تمامی مدت اجاره جمعاً به مبلغ ریال
 (.....ریال) به ترتیب آتی الذکر و بصورت ماهانه طی ۱۲ فقره چک فراگیر در سامانه صیاد همزمان با
 امضای قرارداد در وجه موجر پرداخت نماید. ضمناً ارائه تاییدیه ثبت چک های مذکور در سامانه صیاد الزامی است.
تبصره ۵: معادل ۲۰٪ از مبلغ اجاره کل سالانه به عنوان پیش پرداخت اجاره در ابتدای قرارداد دریافت می گردد
 و بابت اجاره ۱۲ ماهه با توجه به عرف تالارها بابت تعطیلی ایام محرم، در هر سال ۱۱ ماه اجاره از مستأجر دریافت
 می گردد.

ردیف	تاریخ سررسید چک	مبلغ چک (ریال)
۱		
۲		
۳		
۴		
۵		
۶		
۷		
۸		
۹		
۱۰		
۱۱		
۱۲		
جمع کل اجاره سالانه (ریال)		

تبصره ۶: پرداخت مالیات و هرگونه عوارض قانونی متعلقه علاوه بر اجاره بها بر عهده مستاجر می باشد و موجر
 هیچگونه تعهدی در این خصوص نخواهد داشت. ضمناً مستاجر مکلف است فیش ها و مستندات واریزی را به موجر
 تحویل و ارائه نماید.

تبصره ۷: در صورتیکه هریک از چک‌ها با گواهی عدم پرداخت بانک مواجه شود، موجر حق دارد نسبت به وصول تضمین اقدام و مستاجر حق اعتراض به آن را نداشته و این امر مانع از وصول اقساط اجاره بها نمی باشد. همچنین موجر اذن دارد که وارد عین مستاجره شده و نسبت به ضبط اموال مستاجر بدون قید و شرط به نفع خود اقدام نماید و مستاجر حق هرگونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب نمود. ضبط اموال مانع از ضبط تضمینات و مطالبات مستاجر توسط موجر نبوده و علاوه بر موارد فوق، موجر می تواند قرارداد را نیز آنی و یکطرفه فسخ نماید. در صورت عدم تکافوی اموال مذکور در این تبصره، مستاجر می بایست باقیمانده بدهی را به انضمام خسارات وارده در طول مدت اجاره به هر شکل پرداخت نماید.

تبصره ۸: در صورت عدم پرداخت اجاره در موعد مقرر (مطابق با تاریخ چک)، به ازای هر روز تأخیر یک درصد از مبلغ اجاره (چک) به عنوان جریمه (علاوه بر مبلغ اجاره ماهانه) محاسبه و موجر می تواند از محل تضامین و یا به هر نحو دیگر از مستاجر وصول نماید.

ماده ۵) تعهدات طرفین و شروط قرارداد

۱- مستاجر هیچ وجهی بابت سرقتی و امثالهم پرداخت نکرده است و به این ترتیب هیچ حقی نسبت به سرقتی و حقوق صنفی متعلقه به ملک استیجاری ندارد و در انقضای مدت چیزی از این بابت به وی تعلق نخواهد گرفت و هرگونه ادعایی پذیرفته نیست.

۲- محل اجاره به مستاجر صرفاً جهت تالار پذیرایی در راستای فعالیت موضوع قانونی بوده و مشارالیه به هیچ وجه حق تغییر در نوع استفاده را نخواهد داشت.

۳- پرداخت هزینه نگهداری (شارژ) ساختمان بر مبنای مصوبات هیات مدیره بر عهده مستاجر است و تغییرات این ارقام نیز مورد قبول میباشد. مستاجر متعهد می گردد ۴ فقره چک هر کدام به مبلغ ۱,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک میلیارد و پنجاه میلیون ریال) به عنوان علی الحساب شارژ ماهانه و هزینه مباشر در وجه موجر پرداخت نماید که پس از محاسبه دقیق هزینه‌ها به صورت سالانه تسویه خواهد شد.

۴- مستاجر حق واگذاری این قرارداد را جزاً، کلاً، مفروضاً، مشاعاً تحت هیچ عنوان از قبیل نمایندگی، وکالت، اجاره، صلح و سایر عقود و ایقاعات به غیر نخواهد داشت.

۵- مستاجر نمیتواند در محل های موضوع قرارداد تغییر اساسی ایجاد نماید ولیکن حق دارد تغییراتی را متناسب امورات خود به منظور استفاده بهینه از محل مورد اجاره با اطلاع و کسب مجوز کتبی از شرکت به هزینه خود انجام دهد، مشروط بر اینکه مستاجر هزینه های تغییرات انجام شده را از موجر مطالبه ننماید. توضیح اینکه این هزینه ها حقی برای مستاجر ایجاد نمی نماید و کلیه تغییرات ایجادی در بنا به استثنای دکوراسیون و تجهیزات و امکانات و ابزارهای نصب شده و در زمان تخلیه متعلق به موجر خواهد

بود و پس از اتمام مدت اجاره و تادیه ودیعه تخلیه مورد اجاره هزینه های دکوراسیون از موجر مطالبه نخواهد شد و مورد اجاره با حفظ و بقاء تغییرات انجام شده توسط مستاجر و بدون التزام و با تکلیف مستاجر به اعاده مورد اجاره به وضعیت اولیه به موجر تحویل داده می شود.

۶- موجر یک هفته پس از امضای قرارداد نماینده ای را به عنوان مباشر تالار برای هماهنگی در انجام موضوع این قرارداد به صورت کتبی به مستاجر معرفی خواهد نمود. مستاجر متعهد است حقوق و مزایای نماینده را به طور کامل پرداخت نماید (معادل مبلغ ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال ماهانه در سال ۱۴۰۳) و موجر هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.

۷- کلیه کارگرانی که در خدمت مستاجر می باشند کارگر وی محسوب می شوند و مستاجر مکلف است کلیه حقوق قانونی آنان از قبیل حقوق و مزایای قانون کار و حق بیمه تامین اجتماعی و تعهدات ناشی از سایر قوانین را شخصاً و به موقع پرداخت کند و موجر در مقابل آنها هیچگونه مسوولیتی ندارد. انعقاد و اجرای این قرارداد هیچ گونه حقوق استخدامی اعم از موقت یا دائم و سایر موارد مشابه برای مستاجر و سایر کارکنان ایجاد نمی کند و موجر در این خصوص هیچ گونه تعهدی ندارد. رعایت مقررات قانون کار و تامین اجتماعی توسط مستاجر در محل موضوع قرارداد از تاریخ شروع این قرارداد الزامی می باشد و در صورت هرگونه تخلف مستاجر ضمن اخذ مبلغ خسارت وارده به تشخیص موجر، میتواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

۸- در صورت هرگونه ادعا و اعتراضات اشخاص ثالث (حقیقی و حقوقی)، سازمانها، شهرداری و غیره، مستاجر شخصاً پاسخگو بوده و باید موانع را رفع و به نحو مقتضی اقدام و متعهد به پرداخت کلیه بدهی ها و هرگونه دیون مربوط به مورد اجاره می باشد. در غیر اینصورت و عدم مرتفع نمودن موانع، حق فسخ برای موجر و مطالبه خسارات متعلقه وجود خواهد داشت. ضمناً مستاجر مسئول پاسخگویی تحت هر عنوان به اشخاص حقیقی و حقوقی راجع به مورد اجاره بوده و همچنین، مسئولیت جبران و پرداخت هرگونه خسارت وارده به موجر نیز به عهده مستاجر خواهد بود.

۹- رعایت قوانین و مقررات مجموعه توسط مستاجر الزامی است و در صورت بروز هرگونه اختلاف یا مشکل فی مابین واحدهای مستقر در مجموعه پردیس کیان حکمیت و رای نهایی با مدیریت حقوقی موجر می باشد. ضمناً مستاجر لازم است نسبت به اجرای کلیه مقررات مجموعه کوشا باشد و در صورت استفاده از مشاعات با هماهنگی مدیریت مجتمع پردیس کیان اقدام نماید.

- ۱۰- هرگونه معامله مستاجر با موجر و پرسنل آن فقط از مجاری اداری و براساس مکاتبات رسمی صورت خواهد گرفت و اهداء هر نوع کالا و هدیه به پرسنل موجر ممنوع و انجام آن تخلف از مقررات موجر و مفاد قرارداد می باشد.
- ۱۱- با توجه به اینکه موجر تعهدی مبنی بر بیمه نمودن اموال مستاجر در محل موضوع قرارداد را ندارد، در صورتیکه مستاجر نیاز به پوشش های امنیتی بیشتری داشته باشد، بادرخواست کتبی و موافقت موجر بلامانع می باشد. ضمناً بیمه نامه آتش سوزی تالار از طرف مدیریت مجتمع انجام می گردد و هزینه آن به عهده مستاجر می باشد.
- ۱۲- مستاجر مکلف است مالیات فصلی ارزش افزوده و انواع گزارشات مربوط به سازمان امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی را تنظیم و ارسال نماید. در صورت هرگونه سهل انگاری و اشتباه موظف به اصلاح آن و پرداخت خسارت حاصله از محل تضامین قرارداد می باشد.
- ۱۳- مسئولیت پرداخت هزینه های انجام تعمیرات کلی و اساسی و جزئی مورد اجاره از قبیل نصب و راه اندازی و تعمیرات لازم به منظور بهره برداری از دستگاه تهویه و شوفاژ، کولر، آسانسور و شبکه آب و برق و گاز و سایر مخارجی که در عین مستاجره برای امکان انتفاع از آن لازم است برعهده مستاجر می باشد.
- ۱۴- پرداخت کلیه هزینه ها و مالیات های متعلقه و کلیه حقوق دولتی و انواع عوارض و از جمله عوارض شهرداری و سایر بدهی ها و هرگونه دیون مربوط به مورد اجاره در زمان و مدت اجاره برعهده مستاجر است. در صورتیکه مستاجر نسبت به پرداخت هزینه های فوق اقدام ننماید، موجر در این حالت ماذون از ناحیه مستاجر بوده و میتواند راساً و به تشخیص خود نسبت به انجام اقدامات لازم برای انتفاع از عین مستاجره و پرداخت هزینه اقدام و مبالغ موصوف را به علاوه خسارات وارده از محل ودیعه و یا تضامین قراردادی یا به هر طریق دیگر با مستاجر محاسبه و تسویه نماید.
- ۱۵- پرداخت هزینه های مصرفی آب، برق، گاز، فاضلاب شهری و شارژ قبل از تاریخ تحویل مورد اجاره به مستاجر به عهده موجر بوده و پس از تحویل تا زمان بقاء قرارداد اجاره به عهده مستاجر است. از آنجاییکه مصارف آب و برق انبار شرکت مستقر در مجتمع پردیس کیان به صورت مشترک با سالن های پذیرایی بوده و قابل تفکیک نیست، هزینه های آن به عهده مستاجر می باشد.
- ۱۶- باتوجه به اینکه محل موضوع قرارداد با وضعیت فعلی بصورت سالم و تمیز به مستاجر اختصاص داده شده است، هرگونه خسارت مالی ناشی از تعدی و تفریط (موضوع ماده ۹۵۱ و ۹۵۲ قانون مدنی) در نگهداری از محل مورد اجاره به عهده مستاجر می باشد. همچنین از تاریخ انعقاد قرارداد تا اتمام آن کلیه هزینه های بهره برداری محل مذکور به عهده مستاجر می باشد و نگهداری محل مورد بهره برداری تماماً به عهده مستاجر می باشد و مستاجر موظف است در این زمینه همکاری لازم را به عمل آورد. ضمناً در پایان

- قرارداد تحویل کلیه تجهیزات متعلق به مکان و محل های موضوع قرارداد با کیفیت و استانداردهای اولیه به عهده مستاجر می باشد. همچنین چنانچه مستاجر اضافاتی و یا تغییراتی با اخذ مجوز موجر در محل مورد اجاره با هزینه خود ایجاد نماید، حق مطالبه قیمت تمام شده را در پایان قرارداد نخواهد داشت. همچنین مستاجر ضامن زیان های وارده به موجر در اثر عدم اجرای مفاد ماده ۵۲ قانون مدنی می باشد.
- ۱۷- موجر جهت رعایت حسن انجام این قرارداد مجاز است هر زمان و بدون اطلاع قبلی و با هماهنگی مستاجر از محل موضوع قرارداد بازدید به عمل آورند و این موضوع از مسئولیت مستاجر نمی کاهد.
- ۱۸- هرگونه سیم کشی برق صرفاً در محل مورد اجاره براساس مجوز کتبی شرکت بوده و مستاجر متعهد است ضمن پرداخت هزینه مربوط، کلیه نکات ایمنی درخصوص سیم کشی برق ساختمان با استفاده از پریزهای قطع کننده جریان برق کنتور، عدم اخذ انشعابات نابجای ثابت و سیار و ضوابط استاندارد برق صنعتی را رعایت نماید.
- ۱۹- چنانچه موجر غیر از مبلغ اجاره تعیین شده فوق، هزینه هایی حسب درخواست مستاجر و یا ضرورت صرف نموده باشد، جداگانه محاسبه و از مستاجر دریافت خواهد شد.
- ۲۰- مستاجر متعهد است در خاتمه قرارداد نسبت به تحویل کلیه کالا و اموال موجود در محل موضوع این قرارداد طی صورتجلسه و اخذ رسید کتبی به نماینده رسمی موجر اقدام نماید و در صورتیکه مستاجر در این امر تخلف و تاخیر نماید به ازای هر روز تاخیر به عنوان وجه التزام بابت خسارت تاخیر در انجام تعهد، متعهد است مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال علاوه بر حق اجاره به موجر پرداخت نماید و این موضوع مانع از تعلیق ارائه خدمات و اقدامات قانونی موجر جهت عدم دسترسی مکان موضوع قرارداد و وصول سایر مطالبات مزاد بر تضمین داده شده توسط مستاجر نمی باشد.
- ۲۱- در صورتیکه مستاجر از هر یک از تعهدات مالی و شرایط و مقررات این قرارداد تخلف نماید، موجر میتواند بدو پس از اخطار کتبی هفت روزه و عدم حصول نتیجه نسبت به فسخ قرارداد بدون مراجعه به مراجع قضایی اقدام نماید. در اینصورت مستاجر می بایست تمامی مطالبات موجر و خسارت وارده را بپردازد و مستاجر حق هرگونه اعتراض در این مورد را از خود سلب و ساقط می نماید.
- ۲۲- نصب هر گونه تابلو، آرم، پلاکارد، فیکسچر، بنر و سایر علائم تبلیغاتی بر روی دیوار و یا درب ورودی و یا پنجره های ساختمان بدون اجازه موجر مجاز نمی باشد و هر گونه امور تبلیغاتی در داخل و یا خارج از مرکز تجاری، صرفاً با هماهنگی و اجازه دستگاه نظارت می باشد.
- ۲۳- مستاجر ملزم است از ابتدای مدت قرارداد تا انتهای آن بیمه مسئولیت مدنی را نسبت به مکان اجرای موضوع قرارداد و مراجعین و بهره برداران از این مجموعه به طور کامل اجرا نماید و در این خصوص موجر

هیچ گونه مسئولیت و تعهدی را در ارتباط با موضوع قرارداد نخواهد پذیرفت. در این ارتباط ارائه نسخه ای از بیمه نامه مذکور به موجر الزامی است.

۲۴- وظیفه حفظ و حراست فیزیکی و انجام نظافت سرایداری و امور مربوط به حفاظت کامل از کلیه اموال شرکت در طول مدت قرارداد بر عهده مستاجر می باشد.

۲۵- اسقاط کافه اختیارات منجمله خیار غبن به هر درجه که باشد از طرفین به عمل آمد.

۲۶- صیغه عقد اجاره ایجاباً و قبولاً با امضای این قرارداد صحیحاً جاری و طرفین به موجب این قرارداد و ضمن عقد صلح خارج لازم ملزم به اجرای مفاد آن گردیدند.

۲۷- رعایت تمامی مسائل ایمنی و آتش نشانی به عهده مستاجر می باشد.

ماده ۶ (دستگاه نظارت

دستگاه نظارت بر اجرای این قرارداد از طرف موجر، "مدیریت بازرگانی" می باشد. دستگاه نظارت موظف است در طول مدت قرارداد بر حسن انجام تعهدات و رعایت کلیه امور مربوط به موضوع قرارداد، نظارت کرده و دستورات لازم را با هماهنگی موجر به مستاجر اعلام و مستاجر موظف و مکلف به اجراء بوده و گزارشات مربوطه را کتباً به موجر ارائه نماید. نظارت و دستورات موجر از مسئولیت مستاجر نمی کاهد.

ماده ۷ (حق فسخ

مستاجر حق فسخ این قرارداد را در طول مدت اجاره از خود سلب و اسقاط نمود. موجر علاوه بر دارا بودن سایر شرایط فسخ قرارداد به موجب دیگر مفاد قرارداد حاضر، حق فسخ قرارداد اجاره را از شروع قرارداد تا دو ماه مانده به انقضای مدت قرارداد مشروط بر اینکه مراتب را کتباً به اطلاع مستاجر برساند بصورت یکجانبه و بدون نیاز به ارائه هرگونه دلیل و یا نیاز به مراجعه به مراجع قضایی و یا غیر قضایی به صرف ارسال اظهارنامه فسخ به نشانی مستاجر مندرج در قرارداد یا وکیل یا قائم مقام قانونی ایشان خواهد داشت و مستاجر حق هرگونه ادعا یا اعتراضی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

در صورتیکه فسخ قرارداد به دلیل تخلفات مستاجر از شرایط مندرج در قرارداد باشد وی متعهد است خسارات وارده به موجر را پرداخت نماید و موجر مجاز است کلیه خسارات وارده را تعیین و دریافت نماید که بدین منظور مستاجر به موجب این قرارداد و ضمن عقد خارج لازم که شفاهاً منعقد گردید به موجر اجازه داد تا نسبت به اعمال این حق اعم از تشخیص نوع تخلف و محاسبه میزان خسارات وارده و کسر نمودن از مطالبات مستاجر نزد خود اقدام نماید.

ماده ۸ (تضمین حسن انجام قرارداد

نوع و میزان تضمین هایی که از سوی مستاجر به موجر ارائه میشود به قرار زیر است:

الف) تضمین انجام تعهد و ودیعه تخلیه

به منظور ضمانت و حسن انجام تعهدات مصرحه در این قرارداد از طرف مستاجر چهار فقره چک به شماره.....جاری.....عهده بانک.....هر کدام به مبلغ ۱۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دوازده میلیارد و پانصد میلیون ریال) به سر رسید ././.. در اختیار موجر قرارداد داده شد تا در صورت عدم انجام تعهدات این قرارداد توسط مستاجر، موجر مجاز می باشد چک مذکور را به تشخیص خود مورخ نموده و نسبت به وصول کل مبلغ و یا قسمتی از آن بابت خسارت عدم انجام تعهد در زمان مقرر و همچنین سایر تعهدات مالی مستاجر به شرکت از قبیل مفاصاحساب بیمه، آب، برق، گاز و ... اقدام نماید. چک های مذکور در دوره های سه ماهه پس از ارائه گواهی عدم بدهی به موجر و ارائه مفاصاحساب های لازم، به مستاجر مسترد خواهد شد. بدیهی است آخرین چک پس از تسویه نهایی و تخلیه به مستاجر عودت می گردد.

ب) تضمین اموال امانی

مستاجر به منظور ضمانت و حسن نگهداری صحیح اموال تحویلی وفق صورتجلسه تحویلی به ارزش تقریبی ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و جبران خسارت که از هرگونه قصور و تعدی و تفریط که موجب خرابی آنها و یا کسر قیمت در اموال و یا ساختمان موصوف گردد از طرف مستاجر یک فقره چک به شماره.....جاری.....عهده بانک.....به مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به سر رسید ././.. در اختیار موجر قرارداد داده شد تا در صورت ورود هرگونه خسارت کلی و یا جزئی به اموال موجر که ناشی از تقصیر و یا بی مبالاتی مستاجر و یا اشخاص مربوط به مستاجر به هرنحوی موجب ورود خسارت به اموال متعلق به موجر گردند، مسئولیت جبران خسارت وارده برعهده مستاجر می باشد و هزینه های مترتبه در صورت نیاز به تشخیص موجر از محل ضمانت تامین خواهد شد.

ماده ۹) حل اختلاف

طرفین کوشش خواهند کرد کلیه اختلافات ناشی از تفسیر، تعبیر و یا در نحوه اجرا یا عدم اجرای مفاد این قرارداد را بدو از طریق مذاکره حل و فصل نمایند. در صورت عدم حصول توافق و بقای اختلاف، موضوع اختلاف به مدیر حقوقی موجر به عنوان داور مرضی الطرفین ارجاع و با دعوت از مستاجر به موضوعات مطروحه رسیدگی می شود. این شرط مستقل از قرارداد اصلی است و در صورت انحلال قرارداد نیز معتبر می باشد. مدت داوری ۳ ماه بوده و رای داور توسط موجر به مستاجر ابلاغ خواهد شد. رای مزبور قاطع و برای طرفین لازم الاتباع می باشد. عدم حضور مستاجر یا نماینده وی و یا عدم امضای صورتجلسه از سوی ایشان مانع اتخاذ تصمیم نخواهد بود.

ماده ۱۰) فورس ماژور

در صورت بروز فورس ماژور، اجرای تعهدات طرفین به حال تعلیق درمی آید و چنانچه با گذشت مدتی حداکثر معادل ده درصد مدت قرارداد، حالت فورس ماژور مرتفع نشود، طرفین در مورد تفاسخ یا بقای قرارداد توافق خواهند نمود. توضیح اینکه فورس ماژور به بروز عوامل خارج از حیطه اقتدار طرفین اطلاق می شود که نوعاً قابل پیش بینی نباشند. عواملی نظیر سیل و طوفان و زلزله و حمله دشمن خارجی از مصادیق فورس ماژور است و متقابلاً نوسانات اقتصادی و افزایش و کاهش نرخ ارز و تغییرات نرخ تورم و تحریم های اقتصادی یا وضع تعرفه های گمرکی جدید، از نظر این قرارداد فورس ماژور محسوب نخواهد شد.

ماده ۱۱) تغییرات

هرگونه اطلاعیه مانند دستور کار، اعلام نظر یا تعلیق، خاتمه قرارداد، تمدید و موارد مشابه، تنها به صورت مکتوب و با امضای دارندگان امضای مجاز طرفین قرارداد معتبر خواهد بود.

ماده ۱۲) اقامتگاه

نشانی و اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که در ماده یک قرارداد قید گردیده و کلیه مکاتبات عادی و اوراق قضایی و همچنین [ابلاغ های قانونی](#) به آدرس های مذکور ارسال و ابلاغ شده محسوب و مورد قبول است و هرگونه تغییر در آدرس طرفین بایستی کتباً به اطلاع طرف مقابل برسد و در اینصورت آدرس های جدید مناط اعتبار خواهد بود این قرارداد طبق ماده ۱۰ قانون مدنی و در تهران امضاء گردیده است.

ماده ۱۳) تعداد نسخ

متعاملین این قرارداد با امضا آن اقرار می کنند که تمامی مفاد آن را مطالعه نموده و از امضا و تعهدات خود آگاهی کامل دارند و با رعایت ماده ۱۹۰ قانون مدنی، این قرارداد را در کمال عقل و اراده خود در ۱۳ ماده ۷ تبصره و در دو نسخه تنظیم و در تاریخ/.. در حضور دو شاهد به امضاء رسانده و مبادله گردیده و هر دو نسخه امضاء شده آن دارای اعتبار یکسان و حکم واحد را دارد و یک نسخه از آن پس از امضاء تحویل مستاجر می گردد.

امضاء و مهر موجر

امضاء و اثر انگشت مستاجر

امضاء و اثر انگشت شاهد ۱

۱ امضاء و اثر انگشت شاهد ۲