



جناب آقای محمد جواد افخمی

باسلام

بدینوسیله یک نسخه قرارداد با موضوع اجاره و بهره برداری از
کافه رستوران مینی گلف واقع در مجموعه ورزشی انقلاب، جهت انجام تعهدات
ابلاغ می گردد.

حسین طلا
مدیر عامل

رونوشت:

- سازمان تامین اجتماعی شعبه ۲۵ بانضمام یک نسخه از تصویر قرارداد جهت اطلاع
- معاون محترم توسعه مدیریت و منابع بانضمام یک نسخه از تصویر قرارداد جهت اطلاع
- سرپرست محترم حراست بانضمام یک نسخه از تصویر قرارداد جهت اطلاع
- ذیحساب محترم اعتبارات هزینه ای و مدیر امور مالی بانضمام یک نسخه از اصل قرارداد جهت اطلاع
- مدیر محترم امور حقوقی و مستغلات بانضمام یک نسخه از تصویر قرارداد جهت اطلاع
- مدیر محترم مجموعه ورزشی انقلاب بانضمام یک نسخه از تصویر قرارداد جهت اطلاع
- سرپرست محترم روابط عمومی بانضمام یک نسخه از تصویر قرارداد جهت اطلاع
- سرپرست محترم امور قراردادهای جاری بانضمام یک نسخه از اصل قرارداد جهت اطلاع
- بایگانی

عباس اکبرزاده
معاون جذب و مشارکتها



«قرارداد اجاره»

این قرارداد مستند به صورتجلسه کمیسیون مزایده شماره ۴۰۰۳۰۱۰۹۱۰۰۰۰۴۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۶ فی مابین شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور با شماره ثبت ۱۱۱۸۳۵ دارای شناسه ملی ۱۰۱۰۱۵۵۵۵۵۰ به نمایندگی آقای حسین طلا به عنوان مدیر عامل و آقای عباس اکبرزاده به عنوان معاون مشارکت‌های مردمی و جذب سرمایه (صاحبان امضاء مجاز) به نشانی: تهران، خیابان ولیعصر، ابتدای اتوبان آیتاله هاشمی رفسنجانی، مجموعه ورزشی انقلاب، ساختمان شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور که من بعد مؤجر نامیده می‌شود از یک طرف و آقای محمدجواد افخمی به شماره ملی ۰۰۶۳۷۴۷۹۵۲ به نشانی: تهران، جردن، بالاتر از چهارراه آرش، نبش کوچه ایرج، پ ۱۱۵، ط ۷ کدپستی: ۱۹۱۷۷۵۴۳۳۱ و تلفن ثابت ۰۲۱-۲۲۶۶۴۱۶۱ و همراه ۰۹۱۲۹۲۱۵۲۴۱ که در این قرارداد مستأجر نامیده می‌شود از طرف دیگر به شرح موارد زیر منعقد شد.

ماده ۱ - موضوع قرارداد:

اجاره و بهره‌برداری از کافه رستوران مینی گلف و کلیه متعلقات و بدون تبلیغات واقع در مجموعه ورزشی انقلاب بر اساس شرح و ابعاد مشخص شده در گزارش کارشناسان رسمی دادگستری شماره ۱۱۷۶۸۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۶ شرح اموال منقول و غیرمنقول که بر اساس صورتجلسه تحویل و تحول (پیوست شماره یک)، برای بهره‌برداری در راستای موضوع قرارداد به مستأجر تحویل داده شد.

ماده ۲ - مدت قرارداد:

مدت این قرارداد از تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۸ الی ۱۴۰۶/۰۹/۱۷ به مدت سه سال شمسی می‌باشد.

ماده ۳ - مبلغ قرارداد:

مبلغ قرارداد برای سال اول ۳۰/۹۲۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال (سی میلیارد و نهصد و بیست و چهار میلیون ریال) می‌باشد، که مستأجر می‌بایست مبلغ ۲۵٪ آن را به میزان ۷/۷۳۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال در هنگام انعقاد قرارداد به حساب شماره ۴۰۰۱۰۰۵۸۰۳۰۱۴۹۹۲ بانک مرکزی بنام تمرکز وجوه درآمد شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور واریز و مابقی مبالغ قرارداد را طی ۶ فقره چک به شرح زیر در وجه مؤجر صادر و در هنگام عقد قرارداد تحویل امور مالی مؤجر نماید:
- ۱۰٪ از مبلغ کل قرارداد ضمانت بانکی بابت حسن انجام تعهدات.
- چک به مبلغ کل قرارداد

ردیف	تاریخ چک	مبلغ
۱	۱ ماه بعد از شروع قرارداد	۵ درصد مبلغ کل قرارداد
۲	۳ ماه بعد از شروع قرارداد	۱۵ درصد مبلغ کل قرارداد
۳	۵ ماه بعد از شروع قرارداد	۱۵ درصد مبلغ کل قرارداد
۴	۷ ماه بعد از شروع قرارداد	۱۵ درصد مبلغ کل قرارداد
۵	۹ ماه بعد از شروع قرارداد	۱۵ درصد مبلغ کل قرارداد
۶	۱۱ ماه بعد از شروع قرارداد	۱۰ درصد مبلغ کل قرارداد

تبصره ۱: محاسبه اجاره بهاء برای سال‌های دوم و سوم و تسویه حساب قطعی با لحاظ شاخص تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی ملاک عمل محاسبه افزایش نرخ اجاره بهای سال‌های دوم و سوم قرار خواهد گرفت. و مبلغ اجاره بهای سال‌های دوم و سوم پس از محاسبه و لحاظ نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی توسط واحد مالی مؤجر به مستأجر اعلام شده و مستأجر ملزم و متعهد به پرداخت مبلغ اجاره بهای اعلام شده می‌باشد. لذا پس از اعمال شاخص اعلامی توسط بانک مرکزی بر مبنای اجاره بهای سال اول (مبلغ پیشنهادی برنده)، اجاره سال دوم تعیین می‌گردد و اجاره سال سوم



بر مبنای اجاره بهای سال دوم پس از اعمال شاخص اعلامی توسط بانک مرکزی، توسط امور مالی مؤجر محاسبه و به محض اعلام مؤجر (در پایان هر سال) مستأجر موظف به پرداخت آن می‌باشد.

تبصره ۲: با افزایش شاخص تعدیل اعلامی بانک مرکزی در سال‌های دوم و سوم قرارداد، مستأجر موظف به پرداخت مابه‌التفاوت اجاره بر مبنای شاخص‌های سالیانه خواهند بود، در هر حال تحت هیچ شرایطی مبالغ اجاره کمتر از مبالغ مذکور در جدول فوق نخواهد بود. همچنین مستأجر ملزم به ارائه چک تضمین افزایش سنواتی به مبلغ دو برابر اجاره بهای سال‌های دوم و سوم می‌باشد.

تبصره ۳: با توجه به مبالغ مابه‌التفاوت به شرح فوق برای هر یک از سال‌های دوم و سوم، مستأجر (به هزینه خویش) موظف به تهیه تضامین تکمیلی حسن انجام تعهدات (ماده ۶) و تسلیم آن به مؤجر ظرف مدت ده روز از تعیین مبالغ مذکور است.

تبصره ۴: مبلغ قرارداد با لحاظ جمیع شرایط موجود اجتماعی و بهداشتی و غیره تعیین شده است. بنابراین هیچگونه ادعایی در این خصوص از برنده مزایده مسموع نمی‌باشد. برنده مزایده حق طرح هرگونه اعتراض و یا ادعا و یا شکایت نزد هر مرجعی را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۵: مستأجر موظف به تأدیه کلیه دیون و اجور در پایان هر سال می‌باشد، در غیر اینصورت وفق مقررات قانونی، مؤجر می‌تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید و مستأجر حق هرگونه اعتراض و طرح ادعا در هر مرجع ذیصلاح را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۴- تعهدات مستأجر:

۱- مستأجر مکلف شد صرفاً در چارچوب موضوع قرارداد و با توجه به کاربری تعریف شده نسبت به بهره‌برداری اقدام نماید و حق تغییر کاربری محل مورد اجاره را ندارد و مؤجر می‌تواند در صورت تغییر کاربری نسبت به فسخ قرارداد به طور یکجانبه بدون نیاز به طی تشریفات قانونی و بدون نیاز به اخذ تأییدیه فسخ از دادگاه اقدام نموده و حق هرگونه تصرف مادی و حقوقی در موضوع قرارداد را دارد.

۲- مستأجر موظف شد تعمیرات جزئی (تعمیر و نگهداری) محل مورد اجاره و همچنین معایب و نواقص ایجاد شده از طرف کارکنان خود و یا مراجعہ کنندگان را به همراه خسارت‌های وارده به عین مستأجره با هزینه خود و در کوتاه‌ترین زمان به طوری که خللی در کار ایجاد نشود بر طرف نماید و در غیر این صورت مؤجر حق دارد آن معایب و نواقص و جبران خسارت‌ها را راساً و یا به هر ترتیبی که خود صلاح بداند رفع و این هزینه‌ها را به علاوه ۲۰ درصد بالاسری به حساب بدهکاری مستأجر لحاظ نماید.

۳- مستأجر مجاز نیست و نباید، موضوع قرارداد یا تعهدات قراردادی را کلأو یا جزئاً، مشاعاً یا مفروزاً و یا صلح منافع، مشارکت، پیمانکاری و غیره به شخص ثالث اعم از حقیقی و یا حقوقی واگذار نماید. در غیر اینصورت مستأجر مسئول پاسخگویی به کلیه ادعاهای اشخاص ثالث می‌باشد.

۴- هزینه آب، برق، گاز، تلفن، پسماند و سایر هزینه‌های جاری به عهده مستأجر می‌باشد. درخصوص تعیین میزان مبلغ قبوض آب، برق و تلفن و گاز، و سایر هزینه‌های جاری مستند و مستدل مدیر مجموعه که به نسبت کل مجموعه محاسبه خواهد شد برای پرداخت توسط مستأجر ملاک عمل می‌باشد.

تبصره ۱۵: به موجب این شرط مستأجر متعهد شد بلافاصله پس از اعلام‌نظر ناظر قرارداد نسبت به پرداخت هرگونه حق یا قدرالسهم مربوط به انشعابات آب و برق و گاز و تلفن و پسماند و سایر هزینه‌های جاری و سایر موارد مربوط به مشاعات مبادرت نماید و در همین راستا به مؤجر اختیار تام و مطلق و بدون قید و شرط داد در صورت عدم انجام این تعهد به تشخیص یکجانبه مؤجر، مؤجر حق دارد نسبت به قطع انشعابات و عدم ارائه خدمات تا زمان انجام تعهدات از جانب مستأجر مبادرت نماید و به موجب همین شرط مستأجر حق طرح هرگونه اعتراض و یا ادعا یا شکایت یا دعوا نزد هر مرجعی را از خود سلب و ساقط نمود. لازم به ذکر است این مدت جزء زمان بهره‌برداری قرارداد محاسبه شده و به هیچ وجه به زمان قرارداد اضافه نمی‌گردد.

۵- مستأجر اعلام نمود از مفاد لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزرا و نمایندگان مجلس و کارمندان دولت در معاملات دولتی مصوب دی‌ماه ۱۳۳۷ آگاه بوده و آن را رعایت نموده است. در صورت تخلف مسئولیت جبران خسارت متوجه مستأجر می‌باشد.

۶- مستأجر اقرار نمود از مفاد آیین‌نامه اجرایی قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۶، آگاه بوده و مشمول آن نمی‌باشد و در صورت هرگونه تخطی مسئولیت قانونی و خسارات وارده متوجه مستأجر می‌باشد.

۷- مستأجر اقرار نمود از تمامی قوانین مربوط به کار و بیمه تأمین اجتماعی و بیمه حوادث و حفاظت فنی و همچنین قوانین مربوط به مالیات‌ها کاملاً مطلع بوده و متعهد شد همه آن‌ها را در مورد کار و کارکنان تحت اختیار خود رعایت نماید. بدیهی است هزینه‌های مربوطه و مسئولیت عدم اجرای قوانین و مقررات فوق‌الذکر به عهده مستأجر است. در ضمن مستأجر موظف شد نسبت به پوشش بیمه تأمین اجتماعی برای کارکنان خود در طول مدت قرارداد اقدام و در پایان قرارداد نیز مفاصاحساب بیمه را به امور مالی مؤجر ارائه نماید.

۸- مستأجر گواهی و اقرار نمود بابت عقد قرارداد منعقد فی‌مابین هیچ‌گونه وجهی تحت عنوان سرقتی یا حق کسب و پیشه و یا ودیعه و یا غیره به مؤجر پرداخت ننموده و این قرارداد مطابق قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ مجلس شورای اسلامی منعقد گردیده و در زمان تحویل مورد اجاره به مؤجر، هیچ‌گونه حق و ادعایی تحت عناوین ذکر شده بالا را نخواهد داشت و حق طرح هرگونه اعتراض یا ادعا یا دعوایی را از خود سلب و ساقط نمود.

۹- قرارداد حاضر صرفاً جهت استفاده وفق موضوع قرارداد از محل مورد اجاره بوده و هیچ‌گونه امتیازی برای مستأجر در خصوص استفاده از فضاهای تبلیغاتی محل مورد اجاره ایجاد نمی‌نماید. توضیح اینکه در راستای ضوابط حاکم بر نحوه واگذاری و انجام تبلیغات محیطی در اماکن و فضاهای ورزشی، انجام تبلیغات محیطی توسط مستأجر بدون انعقاد قرارداد جداگانه با مؤجر، ممنوع بوده و در صورت تخلف مرتکب به عنوان متصرف غیرمجاز در اموال دولتی محسوب و برابر مقررات با وی رفتار می‌گردد.

۱۰- مستأجر متعهد شد پس از پایان مدت قرارداد یا اعلان فسخ یا انفساخ قرارداد از جانب مؤجر نسبت به تخلیه محل موضوع قرارداد و تحویل به مؤجر به صورت صحیح و سالم اقدام نماید. مستأجر با امضاء این قرارداد به مؤجر وکالت بلاعزل داد تا در صورت تأخیر در تخلیه و تحویل محل مورد اجاره در پایان قرارداد یا اعلان فسخ، مؤجر نسبت به تخلیه و قطع انشعابات و هرگونه تصرف مادی و حقوقی در مورد اجاره رأساً اقدام و هزینه‌های مربوطه را از مستأجر وصول نماید. در ضمن در راستای وکالت فوق مؤجر حق دارد اموال مستأجر را در پایان قرارداد یا فسخ آن به محل دیگری منتقل نماید تا امکان بهره‌برداری از محل مورد اجاره برای مؤجر فراهم باشد و هزینه‌های محل نگهداری از اموال مستأجر حسب‌نظر مؤجر به حساب مستأجر منظور خواهد شد و مستأجر حق طرح هرگونه ادعا، دعوی و یا اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۱۱- مستأجر مکلف به رعایت ضوابط اعلامی از سوی ادارات و سازمان‌های دولتی از جمله تعطیلات اعلامی از ناشی از شیوع بیماری واکیردار، قطعی‌گاز، آلودگی و یا غیره می‌باشد و مستأجر حق استفاده و انتفاع از محل مورد اجاره در زمان‌های اعلام تعطیلی رسمی و یا قطعی انشعابات را ندارد. و مستأجر با علم و آگاهی از این امر اقدام به انعقاد قرارداد می‌نماید و حق هرگونه اعتراض و ادعا را نزد مراجع قانونی و یا قضایی از خود سلب و اسقاط می‌نماید.

۱۲- مؤجر می‌تواند با اعلان تعطیلی و یا قطع انشعاب از سوی ارگان‌ها و یا سازمان‌ها نسبت به قطع آن رأساً اقدام نماید و مستأجر با قبول این امر حق هیچ‌گونه اعتراضی را ندارد. در این صورت مستأجر حق ادعای افزایش مدت قرارداد به نسبت ایام تعطیلی و یا دریافت خسارت را ندارد.

۱۳- پس از خاتمه مدت قرارداد یا فسخ قرارداد یا انفساخ قرارداد به هر نحو و در صورت عدم انجام هر یک از مفاد قرارداد مستأجر موظف شد محل مورد اجاره را به همراه اموال متعلقه به صورت صحیح و سالم طبق صورتجلسه تحویل، در اختیار مؤجر قرار دهد. در غیر اینصورت ظرف مدت ۲۴ ساعت

از تاریخ خاتمه قرارداد، علاوه بر ضبط ضمانتنامه مندرج در قرارداد توسط مؤجر، مستأجر موظف به پرداخت معادل ۵ برابر اجاره روزانه به ازاء هر روز به عنوان وجه التزام بدعهدی وفق ماده ۲۳۰ قانون مدنی می‌باشد. بدیهی است وجه التزام موصوف بدل از انجام اصل تعهد که همان تخلیه عین مستأجره و پرداخت اجور است، نمی‌باشد.

تبصره: در صورت خاتمه یا فسخ قرارداد، مستأجر موظف به تخلیه محل مورد اجاره می‌باشد در غیر اینصورت مؤجر وفق بند ۱۳ فوق‌الذکر، راساً نسبت به تخلیه محل موضوع قرارداد اقدام می‌نماید و مسئولیت جبران هرگونه خسارات احتمالی به عهده مستأجر صدرالذکر می‌باشد.

۱۴- مستأجر موظف شد در موعد مقرر حساب بدهکاری خود را بدون هیچگونه عذری تسویه نماید.

تبصره ۱: در پایان قرارداد مستأجر موظف به تسویه کامل حساب بدهکاری خود می‌باشد. در غیر اینصورت مؤجر از محل ضمانت‌انجام تعهدات یا سایر اموال و دارایی‌های مستأجر می‌تواند نسبت به وصول مطالبات خود اقدام نماید.

تبصره ۲: در صورتی که مستأجر در موعد مقرر اقدام به تسویه حساب بدهکاری خود ننماید و مبلغ این حساب از مبلغ ضمانت‌انجام تعهدات بیشتر باشد مؤجر می‌تواند علاوه بر ضبط ضمانتنامه حسن‌انجام تعهدات قرارداد، نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

۱۵- حفظ و حراست از محل مورد اجاره به عهده مستأجر بوده و مستأجر موظف شد مورد اجاره را همزمان با انعقاد قرارداد حاضر به هزینه خود نزد یکی از شرکت‌های معتبر بیمه در مقابل تمامی خطرات احتمالی بیمه نموده و حداکثر ۷۲ ساعت پس از انعقاد قرارداد نسبت به ارائه بیمه‌نامه‌های آتش‌سوزی و حوادث و مسئولیت مدنی در قبال کارکنان و استفاده‌کنندگان اقدام نماید. همچنین مستأجر اقرار نمود در صورت وقوع حادثه هیچ‌گونه مسئولیتی متوجه مؤجر اعم از حقوقی و کیفری نمی‌باشد.

۱۶- استعمال دخانیات در اماکن عمومی و از جمله محل مورد اجاره ممنوع می‌باشد. لذا نصب تابلو ممنوعیت استعمال دخانیات و رعایت این موضوع توسط مستأجر در طول مدت قرارداد الزامی می‌باشد. ضمناً نصب تابلوهای فرهنگی توسط مسئول فرهنگی ادارات کل جهت سالم‌سازی محیط پلامانع و نصب این گونه تابلوها بصورت رایگان از طرف واحد فرهنگی مربوطه میسر است.

۱۷- در زمان ایام سوگواری و مناسبت‌های ملی و مذهبی، مستأجر موظف شد نسبت به تعطیلی محل مورد اجاره اقدام نماید، در این صورت مستأجر حق ادعای افزایش مدت قرارداد به نسبت ایام تعطیلی و یا دریافت خسارت را ندارد.

۱۸- مستأجر مکلف شد حداکثر ظرف مدت یک‌ماه پس از انعقاد قرارداد نسبت به اخذ پروانه بهره‌برداری جهت فعالیت مشخص شده در قرارداد، از مرجع ذیربط اقدام و تصویر آن را به مؤجر تحویل نماید و می‌بایست آن را در معرض دید عموم قرار دهد و عدم دریافت آن یک‌ماه بعد از انعقاد قرارداد موجبات فسخ قرارداد را از طرف مؤجر به وجود می‌آورد.

۱۹- نصب تابلو در سردرب به گونه‌ای که نوع فعالیت مورد اجاره و تاریخ شروع و پایان قرارداد را مشخص نماید الزامی است، ضمناً "ابعاد و محل" نصب می‌بایست با هماهنگی و تأیید کتبی مدیر مجموعه انجام پذیرد و در صورت نام‌گذاری محل مورد اجاره، مستأجر می‌بایست از نام‌های پارسی با تأیید کتبی مدیر مجموعه استفاده نماید.

۲۰- در اجرای موضوع ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مستأجر موظف شد آدرس کامل منطقه‌ای و الکترونیکی، کدپستی، تلفن و کد اقتصادی خود را جهت درج در صورت‌حساب‌های ارائه خدمات در اختیار مؤجر قرار دهد.

۲۱- در صورت وصول هرگونه شکایت از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی مطرح شده در مراجع ذیصلاح اعم از مراجع قضایی، ادارات کار و امور اجتماعی، سازمان تأمین اجتماعی، تعزیرات حکومتی و غیره که ناشی از عملکرد مستأجر در مدت قرارداد و پس از اتمام مدت قرارداد باشد، پاسخگویی با مستأجر

است و در این خصوص هیچ‌گونه مسئولیتی متوجه مؤجر نمی‌باشد. در صورت بروز هرگونه خسارت از این موضوع که متوجه مؤجر گردد مؤجر می‌تواند نسبت به وصول کلیه خسارات از محل ضمانت‌نامه بانکی و یا طرق قانونی راساً اقدام نماید.

۲۲- در صورت استنکاف یا انصراف مستأجر از ادامه اجرای موضوع قرارداد در شرایطی که این امر ناشی از قصور یا تقصیر مؤجر در اجرای تعهدات مفاد قرارداد نباشد، معادل سه ماه اجاره کل محل‌های در اختیار به عنوان خسارت قراردادی از مستأجر و از محل تضامین و یا سایر اسناد بهادار یا اموال وی به نفع مؤجر ضبط و دریافت می‌گردد.

۲۳- چنانچه مستأجر بدون عذر موجه به تشخیص یکجانبه مؤجر، در سررسید مقرر در قرارداد نسبت به کارسازی وجه چک‌ها اقدام ننماید روزانه می‌بایست به مأخذ اجاره بهای همان روز بر اساس قیمت پایه کارشناسی به عنوان جریمه دیرکرد پرداخت وجه، از تاریخ سررسید تا زمان پرداخت در وجه مؤجر کارسازی نمایند در غیر اینصورت خسارت مزبور به انضمام مبلغ بدهی به حساب بدهکاری وی منظور می‌گردد.

۲۴- در صورت وجود تأسیسات و به منظور نگهداری از تأسیسات محل موضوع قرارداد، مستأجر می‌بایست صلاحیت پیمانکار مربوطه را به تأیید دفتر فنی مجموعه برساند، در غیر اینصورت پس از ۲ بار اخطار کتبی جریمه‌ای معادل یک ماه اجاره در حساب بدهکاری مستأجر لحاظ می‌گردد.

۲۵- مستأجر متعهد شد کلیه قوانین و مقررات و شئون اخلاقی و اسلامی و حجاب اسلامی را رعایت نماید.

۲۶- در صورت وجود فضای سبز حتی به صورت محدود، معرفی نماینده مستأجر در حوزه فضای سبز جهت نگهداری و توسعه فضای سبز مربوطه با هماهنگی مدیر مجموعه الزامی است.

۲۷- مستأجر موظف به کنترل روزانه فضای سبز

و محوطه تحت اختیار و همکاری با مسئول فضای سبز مجموعه می‌باشد.

تبصره: در صورت عدم رسیدگی مطلوب به فضای سبز در اختیار، در مرحله اول تذکر کتبی و در صورت تکرار نسبت به اعلام جریمه‌های متناسب به تشخیص یکجانبه مؤجر با سلب و اسقاط حق دعوا یا ادعا یا اعتراض مستأجر اقدام به عمل می‌آید.

۲۸- مستأجر در جهت انجام عملیات زراعی می‌بایست نسبت به انجام عملیات زیر با اخذ مجوز کتبی از ناظر و با هماهنگی وی اقدام نماید:

الف. تهیه خاک رس و کود دامی پوسیده به مقدار لازم و سرند کردن آنها روی سطوح چمن کاری

ب. کندوکوب کلیه باغچه‌های تحت اختیار و مخلوط کردن خاک آن با کود دامی پوسیده.

پ. حذف بقایای علف هرز

ت. تشتک‌زنی و ایجاد ابخور مناسب برای درختان

ث. هرس درختان طبق اصول.

ج. اجرای برنامه درختکاری و کاشت گل‌های فصلی در قسمت‌های مورد نیاز

۲۹- مستأجر مجاز نمی‌باشد از محل موضوع قرارداد برای اقامت شبانه پرسنل خود استفاده نماید.

۳۰- مستأجر مکلف شد مشخصات کامل پرسنل استخدامی خود را به مدیر مجموعه اعلام تا پس از تأیید صلاحیت آن‌ها، برای ایشان کارت تردد صادر گردد.

۳۱- موضوع قرارداد می‌بایست همواره مجهز به تجهیزات پزشکی مقدماتی جهت ارائه خدمات به مصدومان احتمالی باشد همچنین مستأجر می‌بایست جعبه کمک‌های اولیه را به گونه‌ای که در دسترس عموم باشد نصب نماید.

۳۲- مستأجر اذعان دارد از نزدیک وضعیت کمی و کیفی محل مورد اجاره را از نظر مشخصات، امکانات و تجهیزات بازدید نموده است و هیچ‌گونه اعتراضی نسبت به شرایط عین مستأجره، وضعیت و موقعیت آن ندارد و کاملاً قابلیت بهره‌برداری دارد، لذا هرگونه عملیات عمرانی، تعمیرات و بازسازی کلی، نوسازی و بهسازی تحت هر عنوان و هر شکل، ممنوع است و هرگونه هزینه کرد احتمالی جهت انتفاع بهتر از عین مستأجره و افزایش مرغوبیت آن پس از تأیید مؤجر، به عهده شخص مستأجر بوده و مؤجر فاقد هرگونه مسئولیتی می‌باشد و مستأجر حق طرح هرگونه ادعا یا اعتراض یا دعوا نزد هر مرجعی را از خود سلب و ساقط نمود و مستأجر بدون داشتن حق طرح هرگونه ادعای آتی در خصوص هزینه کرد احتمالی و افزایش مدت زمان قرارداد در خصوص بهسازی و یا نوسازی و یا هرگونه عملیات عمرانی می‌بایست در زمان انقضاء قرارداد عین مستأجره را با شرایط کیفی وضعیت بهره‌برداری پس از عملیات عمرانی و بهسازی تحویل مؤجر نماید.

۳۳- مستأجر موظف شد پیش از ورود و خروج هرگونه تجهیزات، وسایل و ادوات، مراتب را به صورت مکتوب به مدیر مجموعه منعکس نموده و مجوز کتبی دریافت نماید. در صورت عدم اخذ مجوز حق طرح هرگونه اعتراض یا ادعایی را از خود سلب و ساقط نمود.

۳۴- مستأجر موظف به رعایت ساعات کاری مجموعه در خصوص بهره‌برداری از موضوع قرارداد می‌باشد. همچنین هرگونه تعطیلی محل مورد اجاره را فارغ از آنکه خواسته یا ناخواسته باشد در هنگام وقوع به صورت مکتوب به مدیر مجموعه اعلام نماید.

۳۵- مستأجر مجاز به ایجاد تعهد نسبت به خود یا مؤجر خارج از مدت مذکور در قرارداد در قبال متقاضیان نمی‌باشد. بدیهی است بابت تعهدات مستأجر در قبال اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی هیچ‌گونه مسئولیتی به عهده مؤجر نمی‌باشد.

۳۶- در صورتی که مستأجر به صورت مداوم در محل مورد اجاره حضور ندارد می‌بایست به طور مکتوب فردی را به عنوان مسئول به مدیر مجموعه معرفی نماید به گونه‌ای که همواره یک فرد دارای مسئولیت در محل حاضر باشد.

۳۷- مستأجر می‌بایست در پایان قرارداد کلیه اموال تحویل گرفته را صحیح و سالم عودت دهد در غیر اینصورت مکلف به جبران خسارت وارده وفق تشخیص یکجانبه مؤجر با سلب حق هرگونه اعتراض یا ادعا یا شکایت نزد هر مرجعی، می‌باشد.

۳۸- مستأجر اقرار نمود شاغلین در محل موضوع قرارداد هیچ‌گونه رابطه استخدامی با مؤجر و مجموعه‌های تابعه ندارد همچنین با توجه به ممنوعیت بکارگیری اتباع بیگانه نسبت به انجام این موضوع اقدام نمی‌کند.

۳۹- مستأجر موظف شد افرادی که صلاحیت آن‌ها توسط مؤجر یا ناظر تأیید نگردیده را جایگزین نماید.

۴۰- هرگونه خدمات جدید می‌بایست توسط مستأجر به مؤجر یا ناظر اطلاع داده شده و مجوز کتبی دریافت نماید.

۴۱- مستأجر می‌بایست از دستگاه‌ها و لوازم دارای استاندارد لازم که از ایمنی کامل برخوردار باشند استفاده نماید.

۴۲- در صورت بروز هرگونه حادثه یا مصدومیت، مستأجر موظف به مستندسازی حادثه و ثبت آن در برگه‌های مخصوص بیمه بوده و مکلف به همراهی مصدوم تا مراکز درمانی و پیگیری کار تا خاتمه درمان می‌باشد.

۴۳- مستأجر موظف شد قوانین و مقررات جاری کشور از جمله قوانین و مقررات صنفی، انتظامی، بهداشتی، ایمنی، حفاظت فنی و زیباسازی محیط کار، نرخ‌های تعیین شده به وسیله مراجع قانونی ذیربط، مقررات، ضوابط و دستورالعمل‌های مربوط به قیمت‌گذاری کالاها و خدمات، مصوبه شماره ۱۲۴۶۱۰/ت/۴۴۵۴۷گ مورخ ۸۹/۰۶/۰۶ هیئت دولت و بخشنامه‌های صادره توسط ناظر یا مؤجر را رعایت کند.

۴۴- در صورت ضرورت نسبت به سم‌پاشی دوره‌ای براساس نیاز مدیر مجموعه، مستأجر موظف به همکاری با مؤجر می‌باشد.

- ۴۵- مستأجر موظف به همکاری با حراست مجموعه جهت نصب دوربین‌های مداربسته بنا به تشخیص مؤجر در مبادی ورودی و خروجی مکان موضوع قرارداد می‌باشد.
- ۴۶- مستأجر موظف به تجهیز محل اجاره به تجهیزات اطفای حریق با تاریخ معتبر می‌باشد.
- ۴۷- مستأجر ملزم به رعایت حریم ملک منطبق بر صورتجلسه تحویل می‌باشد.
- ۴۸- تمامی هزینه‌های تجهیز و راهاندازی محل مورد اجاره به عهده مستأجر می‌باشد.
- ۴۹- مستأجر موظف شد حداکثر یک‌ماه پس از انعقاد قرارداد نسبت به ارائه کد کارگاهی بیمه تأمین اجتماعی کارگران محل مورد اجاره اقدام نماید.
- ۵۰- هرگونه آمد و شد و تعرفه پارکینگ مستأجر و مراجعین آنها تابع ضوابط عمومی مجموعه ورزشی انقلاب می‌باشد.
- ۵۱- مستأجر می‌بایست پیش از انتشار و توزیع هرگونه جراید، بروشور یا محصول تبلیغاتی، نمونه‌ی آن را به تأیید مدیر مجموعه برساند.
- ۵۲- هیچ‌گونه زمانی جهت حمل تجهیزات و تجهیز و آماده‌سازی در ابتدای قرارداد تعلق نمی‌گیرد و زمان شروع قرارداد به محض تحویل محل موضوع قرارداد آغاز می‌گردد.
- ۵۳- مستأجر موظف به کمال همکاری در بازدیدهای ادواری عوامل فنی و بهداشت از محل مورد اجاره می‌باشد.
- ۵۴- مستأجر موظف شد ضمن رعایت کلیه قوانین و مقررات موضوعه، اصول ایمنی و حفاظت کار را در طول مدت قرارداد مراعات نموده و مسئولیت بروز هرگونه حادثه و اتفاق در مدت اجرای قرارداد برای مشارالیه و مراجعه‌کنندگان، بر عهده و هزینه مستأجر بوده و متعهد به جبران هرگونه خسارت مادی و معنوی و کیفری آنان می‌باشد، بدیهی است در تمامی موارد مذکور هیچ‌گونه مسئولیتی متوجه مؤجر نمی‌باشد.
- ۵۵- مستأجر ملزم به رعایت بهداشت، نظافت و نظم در محل مورد اجاره و محیط پیرامون آن می‌باشد.
- ۵۶- مستأجر موظف به کمال همکاری در بازدیدهای ادواری عوامل فنی و بهداشت از سوی سازمان‌های و ادارات قانونی و یا نماینده مؤجر از محل مورد اجاره می‌باشد.
- ۵۷- مستأجر مکلف شد با حراست مجموعه همکاری و هماهنگی لازم را به عمل آورد.
- ۵۸- مستأجر مکلف شد نسبت به رعایت اصل مشتری‌مداری اقدام لازم به عمل آورد.
- ۵۹- مستأجر باید دارای مجوز فعالیت از صنف مربوطه در شهر تهران باشد و یک نسخه از تصویر برابر اصل شده آنرا تحویل ناظر نماید.
- ۶۰- مستأجر مکلف شد نسبت به نصب کنتور برق تک فاز سه تعرفه‌ای کنتورسازی ایران اقدام نماید.
- ۶۱- مستأجر در پایان قرارداد مجاز به جمع‌آوری تجهیزات و اموال غیرمنقول (بنا به تعبیر عرفی) مصالح ساختمانی و تزئینی ثبت شده (توکار) مانند: کفپوش، دیوارپوش، تجهیزات سرمایشی و گرمایشی سیستم‌ها و چراق روشنایی و امثالهم را که ممکن است برای بهسازی ملک به کار برده باشد، تنها در صورتی که برچیدن آنها به همراه خسارت، تخریب یا ایجاد هرگونه آسیب و کاستی در ملک شود ندارد، مگر آنکه با تأیید کتبی مؤجر تا پیش از موعد تحویل، شرایط اولیه ملک را مجدداً ایجاد کند. در غیر اینصورت کلیه ارقام متعلق به مؤجر است و مستأجر حق هرگونه ادعایی را در اینخصوص از خود سلب و ساقط نمود.
- شرایط اختصاصی در بهره‌برداری از بوفه / کافی‌شاپ / رستوران:**
- ۱- مستأجر وفق ابعاد تعریف شده برای بوفه / کافی‌شاپ / رستوران می‌تواند نسبت به بهره‌برداری از آنها در طول مدت قرارداد اقدام نماید و حق ایجاد یا احداث بوفه / کافی‌شاپ / کافه‌تريا / رستوران جدید یا امثال آن را ندارد.
- ۲- مستأجر بوفه / کافه‌تريا / کافی‌شاپ / رستوران می‌بایست با توجه به نوع کاربری نسبت به عرضه محصولات غذایی اقدام نمایند.
- ۳- با توجه به اینکه در طول ماه مبارک رمضان بوفه / کافی‌شاپ / رستوران تعطیل می‌باشد، مستأجر مکلف شد درخصوص نحوه ارائه خدمات حضوری به مراجعه‌کنندگان بعد از افطار، برابر ضوابط و مقررات اعلامی از سوی مؤجر نسبت به ارائه خدمات اقدام نماید.

۴- کلیه پرسنل تحت پوشش مستأجر می‌بایست دارای کارت بهداشت معتبر باشند و بایستی از لباس متحدالشکل (رنگ روشن) در هنگام کار استفاده نمایند.

۵- انواع نوشیدنی‌ها و مواد غذایی و اقلام مختلف که توسط مستأجر در اختیار مشتریان قرار می‌گیرد باید با رعایت موازین مجموعه و مطابق نرخ مصوب یا برچسب فروش ارائه و قیمت‌ها در معرض دید استفاده‌کنندگان قرارداددهنده شود. خرید و فروش انواع دخانیات از قبیل: سیگار، قلیان و غیره در محل موضوع بهره‌برداری ممنوع می‌باشد.

۶- عرضه مواد غذایی غیربهداشتی و فاقد پروانه بهداشتی، ممنوع است و مسئولیت حوادث و جبران خسارات ناشی از آن به عهده مستأجر می‌باشد.

۷- رعایت اصول بهداشتی در بوفه و مکان موضوع قرارداد الزامی بوده و مستأجر موظف شد با مسئول بهداشت مجموعه همکاری لازم را به عمل آورد.

۸- ارائه گواهی بهداشت اصناف و کارت بهداشت هر سه ماه یکبار توسط مستأجر به ناظر الزامی است.

۹- مستأجر متعهد شد تمامی ضوابط و قوانین نهادهای متولی از جمله حوزه سلامت و بهداشت را در ارتباط با فعالیت‌های خود رعایت نماید.

ماده ۵- تعهدات و اختیارات مؤجر:

۱- مؤجر متعهد شد در راستای استفاده از محل مورد اجاره کلیه تعهدات مندرج در این قرارداد را به نحو مطلوب انجام دهد.

۲- مؤجر، مدیر مجموعه ورزشی انقلاب را به عنوان ناظر بر حسن اجرای قرارداد و نماینده خود برای پیگیری و انجام امور مربوط به قرارداد اعم از مطالبات و غیره به مستأجر تعیین و معرفی می‌نماید و مستأجر مکلف شد اقدامات خود را با هماهنگی لازم با ناظر انجام دهد.

۳- مؤجر مجاز است بدون ایجاد محدودیت برای استفاده از اماکن نسبت به انجام تبلیغات در خارج از مکان مورد اجاره اقدام نماید.

۴- ناظر و نماینده مؤجر اهلیت ایجاد هیچ‌گونه حقی برای مستأجر و تعهدی برای مؤجر ندارد.

۵- مؤجر می‌تواند نسبت به عقد قراردادهای مشابه با سایر متقاضیان به تشخیص خود در هر نقطه از داخل مجموعه اقدام نماید.

ماده ۶- ضمانت‌حسن انجام تعهدات:

۱. مستأجر موظف شد به منظور انجام تعهدات مندرج در قرارداد یک فقره ضمانت‌نامه معتبر بانکی به میزان ۱۰٪ مبلغ کل قرارداد تحویل مؤجر نماید که پس از تسویه حساب کامل و انجام کلیه تعهدات و ارائه مقاصحساب‌های قانونی مسترد می‌شود.

تبصره: با توجه به مبالغ مابه‌التفاوت به شرح فوق برای هر یک از سال‌های دوم و سوم، مستأجر (به هزینه خویش) موظف به تهیه تضامین تکمیلی حسن انجام تعهدات (ماده ۶) و تسلیم آن به مؤجر ظرف مدت ده روز از تعیین مبالغ مذکور است.

۲. تسویه حساب و استرداد تضامین مستأجر در پایان قرارداد منوط به ارائه مدارک زیر می‌باشد و در صورت عدم ارائه این مدارک حداکثر دوماه پس از پایان قرارداد تضامین ضبط می‌شود و مستأجر حق طرح هرگونه اعتراض یا ادعایی یا شکایت نزد هر مرجعی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود:

الف. ارائه اصل برگ تسویه حساب کلیه کارکنان مستأجر مبنی بر اینکه کلیه مطالبات و حقوق خویش را دریافت نموده‌اند و هیچ‌گونه طلب و ادعا یا اعتراض یا شکایتی ندارند.

ب. ارائه اصل مقاصحساب تأمین اجتماعی.

پ. ارائه اصل تعهدنامه مستأجر مبنی بر اینکه هیچ‌گونه بدهی تحت هیچ عنوان در قبال هیچ مرجعی اعم از حکومتی، دولتی و غیردولتی به دلیل فعالیت موضوع قرارداد ندارد.

ت. ارائه لیست بیمه پرسنل هر سه‌ماه یکبار به ناظر قرارداد.

ماده ۷- کسورات:

کلیه کسورات قانونی این قرارداد برابر ضوابط و مقررات جاری، بر عهده مستأجر خواهد بود.

ماده ۸ - جریمه:

در صورت تخلف مستأجر از هریک از مفاد قرارداد به تشخیص ناظر در مرحله اول اخطار کتبی و در مرحله دوم جریمه نقدی تا سقف ده درصد مبلغ قرارداد و یا جلوگیری از فعالیت مستأجر تا انجام تعهدات و جبران خسارت به تشخیص مؤجر بدون افزایش مدت زمان تعطیلی به مدت قرارداد و در صورت ادامه تخلف، در مرحله سوم بر اساس ماده نه نسبت به فسخ قرارداد به طور یکجانبه و بدون نیاز به جری تشریفات اداری و قانونی اقدام می‌گردد و مستأجر حق طرح هرگونه اعتراض یا ادعا یا دعوا و یا شکایت نزد هر مرجعی را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۹ - فسخ قرارداد:

در موارد ذیل مؤجر می‌تواند راساً و ابتدائاً به تشخیص خود به طور یک‌طرفه و بدون نیاز به جری تشریفات اداری قانونی، قرارداد حاضر را فسخ و تضمین را ضبط نماید:

الف) تخلف از هریک از مفاد قرارداد.

ب) رها کردن و تعطیلی کار بدون اجازه مؤجر بطوری که به تشخیص مؤجر موجب خلل در کار گردد.

پ) انتقال تمام یا قسمتی از موضوع قرارداد یا تعهدات قراردادی به شخص یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی ثالث بدون جلب رضایت کتبی مؤجر.

ت) عدم انجام هریک از تعهدات مندرج در قرارداد.

ث) عدم پرداخت به موقع هر یک از اقساط مبلغ قرارداد (موضوع ماده سه) و سایر پرداختی‌های مورد تعهد مستأجر.

ج) تغییر کاربری محل مورد اجاره بدون هماهنگی مؤجر.

چ) میزان بدهی به مؤجر از مبلغ ضمانت‌انجام تعهدات بیشتر شود. (موضوع تبصره ۲ بند ۴ ماده ۴)

ح) عدم رعایت موضوع بند ۴۳ ماده ۴ قرارداد

تبصره: بدیهی است مؤجر در انتخاب و اعمال مفاد هر یک از مواد ۹ و ۸ قرارداد در مقام مواجهه با تخلف مستأجر و با توجه به اهمیت موضوع تخلف وی به تشخیص یکجانبه مخیر می‌باشد و به موجب همین تبصره مستأجر حق طرح هرگونه اعتراض و یا ادعا و یا دعوا و یا شکایت احتمالی آتی نزد هر مرجعی را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۰ - حوادث غیرمترقبه:

۱. در مواردی که اجرای قرارداد به دلیل وقوع عوامل فورس‌ماژور، که خارج از حیطه اختیار طرفین قرارداد باشد و موضوع برابر قانون از (حوادث قهری و غیرمترقبه) تلقی شود به نحوی که عرفاً و عملاً ادامه انجام موضوع قرارداد را به تأخیر انداخته و یا غیرممکن سازد با توافق طرفین شرایط جدید تعیین خواهد شد و چنانچه یک‌ماه پس از وقوع عوامل مزبور طرفین به توافق نرسیدند، مؤجر می‌تواند قرارداد را به طور یک‌طرفه فسخ نماید، در صورتی که شرایط دیگر فسخ نیز موجود باشد، تضمین مستأجر ضبط می‌گردد.

۲. اگر عوامل فورس‌ماژور که تحت حمایت قوانین و شرکت‌های بیمه قرار دارند سبب ایجاد حادثه شده باشند، مستأجر می‌بایست به تشخیص مؤجر نسبت به پرداخت خسارت یا اعاده به وضع سابق اقدام نماید.

۳. در صورت فوت یا ورشکستگی مستأجر، مؤجر می‌تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

ماده ۱۱ - حل اختلاف:

طرفین سعی خواهند کرد هر نوع اختلاف در اجرا یا تفسیر مفاد قرارداد را از طریق مذاکره و بنا بر رعایت اصل حسن‌نیت و اعتماد متقابل حل‌وفصل نمایند. در غیر اینصورت موضوع، توسط مراجع ذیصلاح قضایی حل‌وفصل خواهد شد. مستأجر متعهد شد در طول بررسی اختلاف تا صدور حکم نهایی تعهداتی را که به موجب قرارداد به عهده دارد کماکان اجرا نماید.



ماده ۱۲ - اقامتگاه:

۱. اقامتگاه قانونی مستاجر همان است که در این قرارداد قید شده است و در صورت تغییر، مستاجر مکلف شد کتباً مراتب را به موجر اعلام نماید. بدیهی است ارسال کلیه نامه ها به آدرس قید شده در قرارداد ابلاغ تلقی می گردد.

۲. دادگاه صالح از نظر محلی دادگاه حوزه قضایی شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور بعنوان اقامتگاه انتخابی طرفین باستناد ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی می باشد و صرفاً همین دادگاه از نظر صلاحیت محلی صالح به رسیدگی می باشد.

۳. مستاجر موظف به ارائه برگ ثبت نام در سامانه ثنا (قوه قضائیه) به موجر می باشد.

ماده ۱۳ - قانون حاکم:

این قرارداد از هر حیث تابع قوانین جمهوری اسلامی ایران وقانون روابط موجر ومستاجر مصوب ۲۶/۵/۷۶ می باشد.

ماده ۱۴ - نسخ قرارداد:

این قرارداد در چهارده ماده و در چهار نسخه تنظیم که هر سه نسخه دارای حکم واز ارزش قانونی یکسان برخوردار و پس از امضاء فیما بین طرفین لازم الاجراء می باشد.

مستاجر
 محمد جواد افخمی
 لای

عباس اکبرزاده
 معاون مشارکتهای عمره
 و جذب سرمایه

موجر
 حسین طلا
 مدیر عامل

شاهد دوم

شاهد اول

شاهد اول

شاهد دوم

رئیس دبیرخانه امور قراردادهای و بستنیا
 خانم طهرانچیان
 مدیر مجموعه ورزشی انقلاب

سرپرست امور قراردادهای جاری	تنظیم شکلی مفاد قرارداد با تشریفات قانونی عقد قرارداد
مدیر مجموعه	نظارت بر حسن اجرای مفاد قرارداد
مدیر امور حقوقی و مستغلات	تطابق مفاد قرارداد با قوانین و مقررات
رئیس اداره حسابداری	اخذ تضامین و اوراق مالی

مسئولانه قاسم بیگی
 مدیر امور حقوقی و مستغلات