



« قرارداد اجاره »

این قرارداد فیما بین شرکت فولاد آلیاژی ایران (سهامی عام) ثبت شده به شماره ۲۲۲۰ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری یزد با شناسه ملی ۱۰۸۴۰۰۶۴۵۹۰ به نمایندگی آقایان محمد کمال زاده (مدیرعامل و عضو هیئت مدیره) و علی دوستان علی آبادی (عضو هیئت مدیره) که در این قرارداد « موجر » نامیده می شود از یک طرف و ثبت شده به شماره در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به شناسه ملی به نمایندگی دارنده / دارندگان امضای مجاز و تعهدآور، به موجب روزنامه رسمی شماره مورخ که در این قرارداد « مستاجر » نامیده می شود از طرف دیگر با رعایت موارد و شرایط مشروحه زیر درمحل کارخانه فولاد آلیاژی ایران منعقد گردید .

ماده (۱) مورد اجاره :

مورد اجاره عبارت است از اجاره ساختمان رستوران شامل سالن غذاخوری، آشپزخانه، سردخانه و انبار به مساحت تقریبی ۳۵۰۰ مترمربع واقع در سایت کارخانه فولاد آلیاژی ایران به انضمام اموال و تجهیزات ثابت و غیر ثابت طبق لیست تحویل و تحول نمایندگان مؤجر و مستأجر، با جمیع توابع و لواحق شرعی و عرفیه آن بدون استثناء که مستأجر با رؤیت عین مستأجره وقوف کامل از محل وقوع و حدود و مشخصات قبول و اقرار بتصرف و قبض مورد اجاره کرده است و مورد اجاره صرفاً جهت پخت و سرو غذا به مستأجر اجاره داده شده و مستأجر به هیچ عنوان حق تغییر نوع استفاده مزبور را از مورد اجاره ندارد .

ماده (۲) تاریخ شروع و مدت اجاره :

۱-۲- این قرارداد از تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۶ شروع و به مدت یکسال کامل شمسی می باشد.
۲-۲- در سه ماهه ابتدای قرارداد عملکرد مستاجر از طرف موجر مورد ارزیابی قرار گرفته و در صورت رضایت از عملکرد مستاجر، خدمات موضوع قرارداد ادامه خواهد یافت. بدیهی است در صورت عدم رضایت موجر از عملکرد مستاجر، قرارداد بصورت یک جانبه خاتمه می گردد. در این رابطه مستاجر حق هر گونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده (۳) اجاره بهاء :

مبلغ مورد اجاره ماهیانه به میزان ریال می باشد که مستأجر متعهد گردید اجاره بهاء ماهانه مزبور را در اول هر ماه نقداً در قبال رسید به موجر تادیه نماید یا از محل مطالبات مستأجر از طرف موجر کسر خواهد شد .
تبصره: مبلغ مذکور بر اساس نرخ تورم کل سالانه منتهی به اسفند سال ۱۴۰۳ اعلامی از سوی مرکز آمار ایران، در ابتدای فروردین ماه سال ۱۴۰۴ تعدیل می گردد.

موجر

مستاجر :

مهر و امضاء

مهر و امضاء:



ماده (۴) شرایط اجاره :

۴-۱- مستأجر متعهد است از تأسیسات و تجهیزات و لوازمی که بطور امانی توسط موجر در اختیار وی گذاشته می شود محافظت ، نگهداری و حراست نموده و به جز برای پخت و سرو غذا استفاده ننماید و هرگونه جابجائی تجهیزات ثابت و غیر ثابت در داخل محوطه کار با هماهنگی نماینده موجر انجام پذیرد و در پایان مدت اجاره نامه صحیح و سالم و به صورتی که تحویل گرفته با کسر استهلاک متعارف به موجر تحویل نماید . مستأجر جهت خروج هرگونه جنسی از محل شرکت فولاد آلیاژی باید با نظر موجر (طبق ماده ۵ اجاره نامه) و با رعایت ضوابط اداری اقدام نماید . به طور کلی مستأجر موظف به رعایت شرایط آیین نامه داخلی رستوران می باشد.

تبصره ۱: نگهداری و تعمیرات تجهیزات آشپزخانه و سالن های مربوطه و در رابطه با پخت و سرو کلاً در تعهد مستأجر می باشد . بدیهی است بهینه سازی تأسیسات و تجهیزات برقی ، لوله کشی آب و فاضلاب و بهینه سازی و یا ایجاد شبکه های گاز در تعهد موجر می باشد.

تبصره ۲: موجر در مورد رفع عیوب تأسیسات برقی با مستأجر همکاری می نماید . لازم به ذکر است در صورت مصرف متریال ، هزینه آن بعهده مستأجر می باشد .

تبصره ۳: هزینه رفع گرفتگی های احتمالی مسیرهای آب و فاضلاب در داخل محوطه مراکز طبخ و سالن های غذاخوری و مکانهای مرتبط با موضوع اجاره به عهده مستأجر می باشد .

۴-۲- موجر و مستأجر خصوصاً اقرار و اظهار داشته و می دارند که هیچگونه وجه یا مالی به عنوان سر قفلی حق کسب و پیشه یا تجارت و نظایر آن یا تحت عنوان پیش بینی نشده دیگر از سوی مستأجر به موجر تسلیم و پرداخت نگردیده است بنابراین مستأجر متعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره بعد از انقضای مدت اجاره به موجر با اخذ رسید کتبی می باشد و هرگونه ادعایی در خصوص سر قفلی و نظایر آن را ضمن العقد لازم ، مستأجر از خود اسقاط نمود و می نماید .

۴-۳- تأمین وسایل و ابزارهای نگهداری و تعمیرات علاوه بر آنچه که از طرف موجر تحویل مستأجر گردیده به عهده و هزینه مستأجر است . همچنین مستأجر باید نسبت به خرید و تعویض لامپهای حشره کش داخل مورد اجاره اقدام نماید .

۴-۴- نظافت (سقف ، کف ، پشت بام و....) و آماده به کار نگهداشتن مورد اجاره و تأمین و تعویض لامپ های سوخته به عهده و هزینه مستأجر می باشد .

مستأجر :
مهر و امضاء:

موجر
مهر و امضاء



۴-۵- مستأجر متعهد به جبران خسارات وارده به اعیان مورد اجاره و جبران کسر و انکسار درب پنجره و شیشه ، قفل و دستگیره ها و سایر متعلقات مورد اجاره می باشد .

۴-۶- مستأجر حق هیچگونه تغییراتی در اموال منقول و غیر منقول بدون موافقت موجر را ندارد .

۴-۷- مستأجر متعهد به استفاده از افراد متخصص و مجرب در رابطه با استفاده از موضوع اجاره در امر نگهداری و تعمیرات تجهیزات می باشد .

۴-۸- موجر مورد اجاره را بیمه آتش سوزی نموده لیکن در صورت بروز حادثه پیگیریهای مربوطه در جهت اخذ خسارات وارده از بیمه گر به عهده مستاجر می باشد.

۴-۹- پرداخت کلیه کسور قانونی متعلقه به این اجاره نامه به استثنای مالیات بر اجاره به عهده مستاجر است .

۴-۱۰- تعمیرات کلی بعهده موجر و تعمیرات جزئی و رنگ آمیزی و نقاشی مورد اجاره جهت استفاده بهتر بعهده مستاجر است همچنین مستاجر موظف است باید خرید و تعویض لامپهای حشره کش داخل هر دو رستوران را انجام دهد

۴-۱۱- مستأجر حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً یا مفروضاً ، جزئاً و یا کلاً به هیچ صورت حتی بصورت مشارکت نمایندگی ، صلح حقوق و وکالت و غیره ندارد .

۴-۱۲- موجر حق دارد در هر زمان از مورد اجاره بازدید به عمل آورد و مستأجر تقبل می نماید که همکاری لازم با نماینده موجر را در این زمینه داشته باشد .

۴-۱۳- حفظ و نگهداری و سرویس کلیه دستگاهها و تجهیزات رستوران به عهده مستاجر می باشد و در موقع اتمام اجاره نامه با همان شرایط تحویل شده در ابتدای اجاره نامه به موجر عودت داده می شود (استهلاک عرف دستگاهها در مدت اجاره نامه مد نظر قرار خواهد گرفت) و در غیر اینصورت خسارات وارده به دستگاهها و تجهیزات طبق کارشناسی موجر محاسبه و از مطالبات مستاجر کسر خواهد شد . بدیهی است در این مورد نظر موجر لازم الاجرا می باشد . همچنین موجر در این مورد حق دارد رأساً " نسبت به تامین کسری یا رفع عیب اقدام و بهای آنرا به اضافه ۱۵٪ از بالاسری سایر مطالبات ، تضمین و ... مستاجر کسر نماید.

۴-۱۴- موجر آب و برق و گاز مصرفی مورد نیاز رستوران را جهت انجام کار پخت و سرو غذا را بصورت رایگان در اختیار مستاجر قرار می دهد.

مستاجر :

مهر و امضاء:

موجر

مهر و امضاء



۱۵-۴- با توجه به اینکه محل مورد اجاره در داخل شرکت موجر می باشد کارکنان مستاجر متعهد به رعایت کلیه شئونات اسلامی و مسایل اخلاقی بوده و باید قوانین و مقررات شرکت فولاد آلیاژی ایران اعم از ایمنی و حفاظتی را اجرا نمایند.

۱۶-۴- موجر هیچگونه مسئولیتی نسبت به ادعاهای کارکنان مستاجر نخواهد داشت و فیصله دادن به اینگونه ادعاها جزء مسئولیت مستاجر می باشد.

۱۷-۴- مواردیکه در این اجاره نامه پیش بینی نگردیده وفق قانون روابط موجر و مستأجرو قوانین مربوطه عمل خواهد شد.

۱۸-۴- از تاریخ فسخ یا از انقضای مدت ، مستأجر متعهد به پرداخت اجرت المثل معادل اجرت المسمی به موجر با اخذ رسید کتبی می باشد .

۱۹-۴- موجر می تواند بصورت یک طرفه زمان قرارداد را به میزان ۲۵٪ افزایش دهد.

ماده (۵) نماینده موجر :

مدیر منابع انسانی و اموراداری و یا نمایندگان معرفی شده توسط این مدیریت به عنوان نماینده موجر تعیین می گردد که مستأجر متعهد است تعهدات مندرج در این اجاره نامه و کلیه مکاتبات و هماهنگی های لازم را با واحد یاد شده معمول دارد .

ماده (۶) فسخ و خاتمه اجاره نامه :

۱-۶- تخلف مستأجر از هر یک از مفاد و شروط این قرارداد موجب خیار فسخ از طرف موجر خواهد بود .

تبصره ۱ : مستأجر مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ فسخ اجاره نامه ، مورد اجاره را همراه با کلیه اموال و تجهیزاتی که تحویل گرفته صحیح و سالم تحویل موجر نماید .

۲-۶- موجر می تواند قبل از انقضای مدت اجاره نامه نسبت به خاتمه دادن قرارداد با اعلام قبلی یک ماهه اقدام نماید در اینصورت نیز مستأجر متعهد است مورد اجاره را همراه با کلیه اموال و تجهیزاتی که تحویل گرفته صحیح و سالم تحویل موجر دهد .

مستاجر :
مهر و امضاء:

موجر
مهر و امضاء



ماده (۷) تضمین تحویل تجهیزات :

مستاجر جهت ساختمانها، دستگاهها و تجهیزات تحویلی یک فقره چک مورد تایید موجرمعادل ۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (پانزده میلیارد) ریال در وجه شرکت فولاد آلیاژی ایران بعنوان تضمین در اختیار موجر قرار خواهد داد که در پایان قرارداد پس از تحویل گرفتن آنها مطابق بند ۱ ماده ۴ تضمین مذکور مسترد می گردد .

ماده (۸) حل اختلاف :

چنانچه طرفین در تفسیر مفاد و شرایط اجاره نامه اختلاف نظر داشته باشند در مرحله اول با مذاکره سعی بر رفع اختلاف خواهد شد . در صورتی که طرفین نتوانند ظرف مدت یک ماه اختلاف حاصله را حل و فصل نمایند، حل اختلاف از طریق مراجع قضائی محل انعقاد قرارداد پیگیری خواهد شد و رای قطعی صادره برای طرفین لازم الاجرا می باشد . این ماده مانع از اعمال اختیارات موجرنخواهد بود .

ماده (۹) نشانی طرفین :

اقامتگاه متعاملین مطابق ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی به شرح زیر به منزله اقامتگاه قانونی طرفین معین گردید . در صورتی که هر یک از طرفین اقامتگاه خود را تغییر دهد موظف است مراتب را ظرف ۴۸ ساعت کتباً به طرف مقابل اطلاع دهد در غیر این صورت کلیه مکاتبات و مراسلات به همان نشانی ارسال و ابلاغ شده تلقی و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی باشد .

موجر : یزد - جاده کنارگذر یزد کرمان - نرسیده به پایانه باربری - کیلومتر ۲۴ جاده فولاد ، کد پستی : ۸۹۴۱۶۳۶۶۶۷ ، شماره تلفن های : ۵-۳۷۲۵۳۰۹۰ (۰۳۵) ، نمابر شماره : ۳۷۲۵۴۰۸۳۰ (۰۳۵)

مستاجر:

ماده (۱۰) نسخ اجاره نامه :

این اجاره نامه در ۱۰ ماده و در سه نسخه براساس قوانین جمهوری اسلامی ایران منعقد گردید و هر یک از نسخ آن دارای ارزش و اعتبار یکسان بوده و برای طرفین لازم الاجراء می باشد .

مستاجر

موجر

شرکت فولاد آلیاژی ایران

مستاجر :

مهر و امضاء:

موجر

مهر و امضاء