**«قرارداد اجاره اماکن آموزشی/اداری»**

این قرارداد در چارچوب قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 و به تجویز ماده (19) اساسنامه دانشگاه فرهنگیان، ماده (33) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و دستورالعمل موضوع ماده (12) آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه و به منظور توسعه همکاری های آموزشی و فرهنگی و تحقق اهداف و مأموریت های دانشگاهی، باستناد (درخواست)/(صورتجلسه موضوع بند (ب) ماده (31) آئین نامه مالی و معاملاتی) .................. شماره .............. مورخ ................. و مجوز شماره ................ مورخ .............. سازمان مرکزی دانشگاه فرهنگیان با شرایط ذیل منعقد گردید :

ماده 1) طرفین قرارداد :

الف)موجر

پردیس .................................... به نمایندگی آقا/خانم ....................... با سمت ........................ به نشانی ...................................................................................... .

ب) مستأجر (شخص حقیقی) : آقای/خانم ........................... فرزند ..................... دارای شماره ملی ....................... و شماره شناسنامه ..................... صادره از ................... متولد ........................ و مجوز شماره ........................ مورخ ................... از ...................... به نشانی ...................................................... و تلفن ........................

پ) مستأجر (شخص حقوقی) : شرکت/مؤسسه ............................ به شماره ثبت ....................... مورخ .................... اداره ثبت شرکتها /... و دارای شناسه ملی ............................ و کد اقتصادی ......................... و به نمایندگی (صاحبان امضاء مجاز و تعهدآور) ...................... و مجوز شماره .................... مورخ ................... از ...............

ماده 2) مورد اجاره :

\*.......................................................................................................................................................

**(به عنوان مثال : فضای آموزشی شامل ....... کلاس آموزشی و ...... اتاق اداری به مساحت ........ مترمربع)**   
با امکانات و تجهیزات موجود در آن (به شرح لیست پیوست که جزء لاینفک این قرارداد می باشد) دارای امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و ... که به صورت اشتراکی/مستقل استفاده خواهد شد. مورد اجاره کاملاً به رویت مستأجر رسیده و با وقوف از محل وقوع، حدود و مشخصات آن را قبول و اقرار به تصرف آن می نماید و حسب الاقرار مورد اجاره جهت انجام ....................... به اجاره داده شده است.

ماده 3) مدت قرارداد :

از تاریخ ................ لغایت ................. به مدت ............... تعیین گردید. این مدت تحت هیچ عنوان بیش از یکسال نبوده و قابل تمدید نمی باشد و تمدید آن تابع مقررات آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه خواهد بود.

ماده 4) اجاره بها و نحوه پرداخت آن:

باستناد نظریه کارشناس رسمی دادگستری (موضوع تبصره 3 ماده 29 آئین نامه مالی و معاملاتی) و توافق طرفین، مبلغ کل اجاره بها ........................ ريال (به حروف ...........................................) تعیین گردید که مستأجر موظف است ماهیانه مبلغ .............................. ريال (به حروف ...............................) در سررسید معین (...................) به حساب جاری شماره ......................... نزد ....................... به نام حساب درآمدهای اختصاصی پردیس واریز و اصل فیش واریزی را به واحد حسابداری پردیس/مرکز تحویل نماید.

**تبصره 1-** چنانچه مستأجر از پرداخت هریک از اقساط اجاره بها در سررسید تعیین شده استنکاف نماید قرارداد اجاره حاضر بدون هیچگونه تشریفات قانونی و بدون نیاز به مراجعه به محاکم قضایی منفسخ شده تلقی و مؤجر حق ضبط و وصول تضمین های اخذ شده از مستأجر را به نفع خود داراست. مضافاً اینکه مستأجر موظف به تخلیه و تحویل مورد اجاره پس از انفساخ می باشد و در صورت عدم تخلیه و تحویل مکلف به پرداخت جریمه ای معادل سه برابر اجرت المسمّی در حق دانشگاه می باشد.

**تبصره 2-** کسور قانونی در صورت شمول به عهده مستأجر است. ضمناً باستناد ماده (2) قانون مالیاتهای مستقیم و بخشنامه های وزارت امور اقتصادی و دارایی، مؤجر از پرداخت مالیات معاف   
می باشد.

ماده 5) تضمین و نظارت :

1-5) تضمین : مستأجر موظف است در چارچوب آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه، تضمین مناسب و کافی برای حسن انجام تعهدات قرارداد و پرداخت اجاره بها را در وجه مؤجر تودیع نماید.

1-1-5) تضمین حسن انجام تعهدات و تخلیه ملک : به میزان 10 درصد کل مبلغ قرارداد (به صورت چک تضمین شده یا ضمانت نامه بانکی معتبر)

2-1-5) تضمین تخلیه : به میزان دو برابر مبلغ کل قرارداد

2-5) نظارت : معاونت اداری و مالی پردیس/مرکز به عنوان ناظر این قرارداد از طرف مؤجر تعیین   
می گردد و مستأجر موظف به همکاری و تبعیت از نقطه نظرات قانونی و کتبی وی می باشد.

ماده 6) حقوق و تعهدات طرفین :

الف) حقوق و تعهدات مؤجر :

1-6) تأمین و تعهد به فراهم کردن امکان استفاده از فضای مورد اجاره توسط مستأجر.

2-6) معرفی نماینده تام الاختیار جهت هماهنگی و همکاری لازم به منظور اجرای مطلوب قرارداد با نظر مرجع نظارت.

3-6) عدم مسئولیت مؤجر در زمینه های رعایت الزامات قوانین کار و تأمین اجتماعی برای کارکنان مستأجر، تأدیه یا پرداخت مبلغ سرقفلی (بدلیل عدم دریافت آن از مستأجر) و مطالبه هرگونه هزینه برای تعمیرات و بهسازی فضای مورد اجاره که بدون اجازه قبلی مؤجر در مورد اجاره (درخصوص تعمیرات کلی) و یا به عنوان تعمیرات جزیی توسط مستأجر انجام می شود.

4-6) حق تعلیق موقت یا فسخ حاکمیتی و یکطرفه قرارداد اجاره بنا به مصالح و مقتضیات اداری با اعلام 15 روزه قبلی و یا حق فسخ در صورت اثبات تخلفات مستأجر در مورد اجاره حسب تشخیص مراجع ذیصلاح قانونی.

5-6) مطالبه یا کسر وجوه مربوط به قبوض مصرفی آب، برق، گاز و تلفن در صورت استفاده اشتراکی بر حسب تشخیص خود یا با استفاده از نظریه کارشناس رسمی دادگستری در صورت بروز اختلاف و عدم حصول توافق در تعیین مبالغ مربوطه.

6-6) تأمین هزینه و انجام تعمیرات کلی در مورد اجاره عنداللزوم و با ابلاغ مراتب به مستأجر جهت تعطیلی مکان در طول مدت قرارداد.

ب) حقوق و تعهدات مستأجر :

7-6) مستأجر مکلف است مبالغ اجاره بها را در سررسید معین به حساب تعیین شده واریز و اصل فیش واریزی را بلافاصله به واحد حسابداری مؤجر تحویل نماید.

8-6) معرفی نماینده تام الاختیار جهت همکاری و هماهنگی به منظور اجرای مطلوب قرارداد.

9-6) حفظ و نگهداری و استفاده مناسب و صحیح از مورد اجاره (منع تعدّی و تفریط در استفاده از مورد اجاره) و اموال و امکانات مربوط به آن که در اختیار مستأجر قرار گرفته است. در صورت ورود خسارت، پرداخت هزینه های مالی خسارات وارده بر اساس تشخیص مؤجر یا نظریه کارشناس رسمی دادگستری در صورت بروز اختلاف و عدم حصول توافق بین طرفین، از تعهدات مستأجر می باشد.

10-6) تعهد به حفظ و رعایت ضوابط و مقررات انضباطی دانشگاه و شئونات اسلامی در مورد اجاره.

11-6) پرداخت حق تنظیف (در صورت استفاده از خدمات کارکنان مؤجر)، هزینه های مصرفی آب، برق، گاز و خدمات مخابراتی و اینترنتی به صورت ماهیانه که بر اساس بند 5-7 محاسبه و ابلاغ   
می گردد.

12-6) کسب مجوزهای لازم از مؤجر برای انجام هرگونه جابجایی و ورود و خروج اموال، نصب هرگونه تابلوهای تبلیغاتی، برگزاری هرگونه همایش، کنفرانس، مراسم ها و مسابقات علمی، فرهنگی، پژوهشی، ورزشی و نظایر آن. بدیهی است عدم رعایت این بند موجب جریمه و رفتار مناسب قانونی خواهد شد.

13-6) تخلیه و تحویل مورد اجاره به نحو مندرج در صورتجلسه تحویل و تحوّل در ابتدای قرارداد و با کیفیت مطلوب و ارائه تسویه حساب های لازم و تنظیم صورتمجلس تخلیه.

بدیهی است در صورت بروز هرگونه عیب و نقصی در مورد اجاره که مربوط به استفاده مستأجر باشد از قبیل شکستن درب و پنجره، شیشه ها، تجهیزات گرمایشی و سرمایشی، نور و تهویه و مستأجر باید از عهده خسارات وارده برآید.

14-6) تعهد به بهره برداری از مورد اجاره در ساعات مجاز از شبانه روز (به مدت ............ ساعت در شبانه روز از ................. لغایت ..................)

\*15-6) (دیگر تعهدات اضافی مستأجر) :

ماده 7) سایر شرایط :

1-7) مستأجر اذعان می دارد از مفاد قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد مطلع بوده و همچنین اقرار می نماید مشمول لایحه قانونی منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی (مصوب 1337) نمی باشد.

2-7) مستأجر متعهد می گردد مقررات قانون کار و تأمین اجتماعی را در انجام وظایف موضوع قرارداد و پرداخت حقوق قانونی کارکنان خود و تسویه حساب لازم با آنها در صورت فسخ، لغو یا اتمام قرارداد را رعایت نماید. بدیهی است مؤجر هیچگونه مسئولیتی در رابطه با این موضوع نخواهد داشت.

3-7) مستأجر حق انتقال کلی یا جزئی، مفروزی یا مشاعی مورد اجاره را تحت هیچ عنوان به دیگری ندارد.

4-7) مستأجر حق تغییر کاربری یا نوع بهره برداری و استفاده از فضای مورد اجاره را بدون کسب موافقت کتبی مؤجر ندارد.

5-7) مستأجر کلیه مسئولیتهای حقوقی، اداری، کیفری و مدنی ناشی از فعالیت خود را در محل مورد اجاره به عهده می گیرد.

6-7) مؤجر در تأمین پارکینگ و امنیت اموال، وسایل و لوازم متعلق به مستأجر یا کارکنان و افراد مرتبط با آن و یا هرگونه حقوق مازاد بر مفاد این قرارداد مسئولیتی ندارد.

7-7) کلیه تعمیرات مورد اجاره جهت استفاده بهینه به عهده مستأجر می باشد.

8-7) (دیگر شرایط اضافی برای قرارداد) :

ماده 8) قانون حاکم و نحوه تفسیر و حل اختلاف قراردادی :

1-8) قوانین و مقررات دانشگاه ناظر بر این قرارداد است. در صورت سکوت آنها، قوانین و مقررات عمومی کشور حاکم بر قرارداد خواهد بود.

2-8) هرگونه ابهام، اجمال و نیاز به تفسیر یا حل اختلاف پیش آمده در اجرای مفاد این قرارداد، بدواً از طریق مذاکره نمایندگان طرفین و با حضور مشاور حقوقی پردیس در چارچوب قوانین و مقررات و با رعایت اصل حسن نیت و اعتماد متقابل حل و فصل می گردد. در غیر این صورت موضوع حسب تقاضای ذینفع یا معترض از طریق مراجع ذیصلاح قانونی پیگیری خواهد شد.

ماده 9) حوادث غیرمترقبه :

در صورت بروز حوادث غیرمترقبه (برابر تعاریف مندرج در قانون مدنی و عدم ایفاء تعهدات از سوی مؤجر یا مستأجر، انجام تعهدات پس از حوادث لازم می باشد. لیکن در مدت بروز حادثه، تکلیفی متوجه طرفین قرارداد نخواهد بود.

ماده 10) تعداد نسخ، امضاء و مبادله قرارداد :

این قرارداد در (10) ماده و در سه نسخه که همگی دارای متن و اعتبار واحد می باشند تنظیم و طرفین در کمال صحت عقل و اراده کامل و اطلاع از مفاد آن و با توجه به قوانین و مقررات مربوط و تصرّف مورد اجاره توسط مستأجر، آن را امضاء نموده اند و از تاریخ ............... لازم الاجراست.

مشخصات مستأجر محل امضاء و تأیید ناظر قرارداد مشخصات مؤجر

مهر، امضاء و تاریخ 1- شاهد اول نام و نام خانوادگی امضاء وتاریخ مهر، امضاء و تاریخ

2- شاهد دوم نام و نام خانوادگی امضاء وتاریخ

مشخصات شهود :

**نسخه اول – مؤجر**

**نسخه دوم – مستأجر**

**نسخه سوم : امور حقوقی دانشگاه**

**(تذکر مهم) : تمام صفحات قرارداد توسط طرفین امضاء گردد.**