**1- مؤجر**

شرکت ......................... (سهامی .......) ثبت شده به شماره ................. و شناسه ملی ........................ به نمایندگی ....................... رئیس هیئت مدیره و ........................... مدیرعامل هر دو صاحبان امضای مجاز شرکت.

**2- مستأجر**

.................... فرزند ................... به نشانی .......................................................... و شماره‌های تماس ............................. و ............................. .

**3- موارد اجاره**

عبارت است از آشپزخانه/ رستوران/کافی شاپ............ که شماره و مشخصات و شرح تجهیزات وسایل آن به عنوان ضمیمه شماره یک بامضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد و تماماً به رویت کامل مستأجر رسیده و مستأجر از کمیت و کیفیت و شرایط آن کاملاً آگاه می‌باشد و مستأجر متعهد است براساس شرایط این قرارداد نسبت به اداره و ارایه خدمات و بهره‌برداری از مکان تحت نظارت نماینده مقیم مؤجر اقدام نماید.

 **تبصره)** استفاده از موارد اجاره صرفاً به عنوان هتل بوده و می باشد.

**4- مدت قرارداد اجاره**

مدت این قرارداد یکسال کامل شمسی از تاریخ ..................... لغایت ................... می‌باشد.

**5- اجاره‌بهاء و نحوه پرداخت آن**

اجاره ماهانه موارد اجاره مبلغ ....................... ریال برای یک ماه و برای تمام مدت قرارداد مبلغ ............................... ریال برابر ............ تومان می‌باشد که مستأجر متعهد و مؤظف است همه ماهه و در دهم هر ماه پرداخت نماید. تأخیر در پرداخت اجاره و با اینکه چکی که بابت اجاره‌بهاء هر ماهه، تسلیم می‌گردد، به هر علت و دلیلی مواجه با عدم پرداخت گردد به شرح این قرارداد برای مؤجر حق فسخ ایجاد می‌نماید.

**6- سایر شرایط**

6-1- مستأجر موظف است برای اداره ................. حقوق و مزایای پرسنل را به شرح و براساس قراردادهای استخدامی ایشان با مؤجر و برابر ضمیمه شماره2 که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد را برابر مقررات قانونی همه ماهه و حداکثر تا پنجم ماه بعد در وجه ایشان پرداخت و تبع آن تمامی کسور قانونی و خاصه کسور بیمه را کسر و به نام مستخدمین و کارفرما (مؤجر) حداکثر تا دهم ماه بعد واریز و لیست ها و قبوض مربوط را تسلیم مؤجر نماید و رسید دریافت نماید.

بدیهی است که هرگونه عدم پرداخت قبوض و یا کسورات قانونی برای مؤجر حق فسخ ایجاد می‌نماید.

6-2- مستأجر مؤظف و متعهد است که با پرسنل موضوع بند6-1 مکان را اداره نماید و مسئولیت نگهداری از فضای سبز و نظافت به بهترین وجه اقدام نماید.

6-3- مؤجر تمامی تعهدات خود با اشخاصی که به هر نحو با مجتمع طرف قرارداد و داد و ستد ارایه خدمات و لوازم و مواد غذایی و غیره بوده‌اند را تا زمان انعقاد این قرارداد به‌طور کامل تصفیه نموده، مستأجر برای خرید خدمات، لوازم و مواد غذایی به‌طور کلی هر نوع خدمت یا اقلام مورد نیاز خود می‌بایست راساً و به نام خود، طرف قرارداد و تعهد قرار گیرد و مراتب را بی درنگ تصفیه و به اطلاع و تأیید نظارت مقیم مؤجر برساند به هر روی مستأجر شخصاً و راساً در مقابل هر ادعا پاسخگوست و مؤجر هیچ‌گونه مسئولیتی ندارد.

6-4- به منظور نظارت برحسن اجرای این قرارداد و صیانت از حقوق مؤجر و مالاً مؤسسه ..................، از سوی مؤجر یک نفر بطور کتبی به عنوان ناظر مقیم معرفی می‌شود، ناظر مزبور براساس اختیارات تفویضی مؤظف است برتمام امور مجتمع و نحوه اجرای این قرارداد نظارت مستقیم، مستمر و استصوابی داشته باشد و مستأجر مؤظف است با ایشان هماهنگی مستقیم داشته باشد و نظرات ایشان را به‌طور کامل اجرا نماید. نظارتی که از سوی ناظر و مؤجر اعمال می شده از مسئولیت مستأجر نخواهد کاست.

6-65- نظر به ماهیت موارد اجاره، مستأجر موظف است نسبت به اخذ مجوزات لازم از مراجع ذیربط و نیز رعایت تمامی شرایط و مقررات قانونی و شرعی مربوط از هر حیث قیام و اقدام نماید. بدیهی است در خصوص موارد مزبور هیچ مسئولیتی متوجه مؤجر نمی‌باشد و چنانچه عدم اخذ مجوزات مربوط و یا عدم رعایت قوانین و مقررات حاکم به نحوی موجب عدم امکان استفاده مستأجر از موارد اجاره گردد و یا مسئولیت و ضمان حقوقی و یا کیفری ایجاد نماید خللی به قرارداد اجاره حاضر و تعهدات مستأجر نسبت به مؤجر وارد نخواهد آورد و مستأجر راساً  مسئول و پاسخگو است.

6-6- تعمیرات کلی و اساسی موارد اجاره بر عهده مؤجر و تعمیرات جزئی از قبیل رنگ آمیزی و هرگونه اقداماتی که برای کمال انتفاع از موارد اجاره می‌باشد بر عهده مستأجر می‌باشد. در ضمن هرگونه تغییر ظاهری موارد اجاره و ساختمان بایستی با اجازه کتبی مؤجر صورت گیرد.

6-7- مستأجر حق انتقال موارد اجاره را مشاعاً یا مفروزاً، کلاً یا جزئاً به هیچ صورت حتی به صورت مشارکت و نمایندگی، صلح حقوق، وکالت و عاملیت غیره را، به غیر ندارند. همچنین مستأجر به طور مطلق حق هیچ‌گونه تغییر در کاربری موارد اجاره به شرحی که در تبصره ذیل بند 1 (هتل) این قرارداد اجاره تصریح گردیده است نداشته و ندارند.

6-8- پس از انقضای مدت اجاره مستأجر فوراً مکلف به تخلیه و تحویل عین مستأجره و انجام و ارائه تسویه حساب کامل از جمله بابت برق، آب، گاز، تلفن و هزینه شارژ و غیره می‌باشند.

6-9- در صورت تأخیر در تخلیه و تحویل موارد اجاره پس از انقضاء مدت قرارداد یا فسخ آن، مستأجر موظف و متعهد گردیدند علاوه بر مبلغ اجاره ماهانه، مبلغ .................. ریال برابر ............... تومان (دو برابر اجاره ماهانه) به عنوان وجه التزام به ازای هر روز تأخیر در تخلیه و تسویه حساب (به صورت روز شمار) به عنوان جریمه تأخیر تحویل موارد اجاره و تسویه حساب، به مؤجر پرداخت نمایند و مؤجر نیز حق خواهد داشت راساً اقدام به برداشت مبلغ خسارت از تضمین مستأجر نماید.

6-10- مستأجر بابت سرقفلی، حقوق صنفی و حق کسب و پیشه و نظایر آن هیچ‌گونه وجهی به مؤجر پرداخت ننمود، لذا در هنگام تخلیه حق مطالبه هیچ وجهی تحت هر عنوان از قبیل حقوق  صنفی، سرقفلی و حق کسب و پیشه و سایر عناوین مشابه نسبت به موارد اجاره نخواهد داشت و متعهد به تخلیه موارد اجاره می‌باشند. ضمناً مستأجر در این خصوص هرگونه حق احتمالی متصوره یا فرضی را از خود ساقط و نیز حق هرگونه ادعا نزد تمامی مراجع اداری، قضائی و شبه قضائی را از خود سلب و اسقاط نمودند.

 6-11- مستأجر ملزم گردیدند در زمان تخلیه موارد اجاره و تجهیزات هتل را در شرایط آماده بهره‌برداری و از هر حیث صحیح و سالم تحویل مؤجر نموده و رسید دریافت دارند. مؤجر در زمان تخلیه موارد اجاره، خسارات وارده توسط مستأجر را محاسبه نموده و مستأجر مکلف به پرداخت و تسویه حساب بدهی‌ها می‌باشند.

6-12- مستأجر علاوه بر پرداخت هزینه‌های متداول آب، برق، گاز، تلفن بایستی نسبت به پرداخت هزینه‌های نگهداری و شارژ مجتمع اقدام نمایند.

6-13- مالیات و عوارض مربوط به مشاغل و موارد استفاده مستأجر به عهده ایشان است.

6-14- هرگاه مؤجر در طول مدت این قرارداد موارد اجاره را به شخص یا اشخاص ثالث به طور  قطعی انتقال دهد متعهد است قبلاً مالک جدید را از وجود مستأجر و قرارداد اجاره حاضر مستحضر و منافع مستأجر را محفوظ بدارد، به‌نحوی که مستأجر تا پایان مدت قرارداد و یا فسخ آن، بتوانند استیفای منافع نمایند.

6-15- به منظور حسن اجرای مفاد این قرارداد اجاره و انجام تعهدات مستأجر و نیز تضمین تخلیه به موقع موارد اجاره، تضمین معتبر مبلغ .......................... ریال از سوی مستأجر به مؤجر تسلیم گردید تا چنانچه مستأجر از هر یک از مفاد قرارداد اجاره حاضر و تعهدات قانونی خویش و خاصه تخلیه به موقع موارد اجاره استنکاف و امتناع نمایند مؤجر بلافاصله نسبت به وصول مبلغ آن اقدام نماید و مستأجر حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و اسقاط نمود. بدیهی است در صورت تسویه حساب کامل قرارداد حاضر و موارد اجاره، چک مذکور مسترد خواهد گردید.

6-16- در صورتی که مستأجر به هر نحو به تعهدات قانونی و نیز قراردادی خویش اقدام ننمایند و خاصه در صورت تأخیر در پرداخت مال الاجاره، مؤجر حق فسخ قرارداد اجاره حاضر که به صرف ارسال یک نامه با پست سفارشی به نشانی مستأجر مندرج در صدر این قرارداد (که برابر ماده 1010 قانون مدنی اقامتگاه قانونی و قراردادی مستأجر می‌باشد) خواهد داشت و مستأجر حق هرگونه  اعتراض را از خود سلب و اقساط نمودند.

6-17- مستأجر مؤظف و متعهد است تمام مکاتبات اداری، تجاری، اعتباری، انتظامی، بهداشتی، منکراتی، امنیتی و مشابه را به رویت و اطلاع مؤجر برساند.

6-18-  مستأجر مؤظف است کلیه حقوق کارکنان و مزایای آنها را هر ماهه طی لیست پرداخت و همچنین، قبوض آب و برق و تلفن و مشابه را به رویت و اطلاع مؤجر برساند.

 6-19- مستأجر مؤظف است تمام استانداردهای و دستورات سازمانهای مسئول را اجرا نماید.

6-20- مستأجر تعهد نموده است تعمیرات سطحی و سرویس تأسیسات و تجهیزات را در طول مدت اجاره به هزینه خود انجام دهد و تعمیرات اساسی و یا خرید تجهیزات خاص که بدون اجرای آن مستأجر متضرر می‌گردد با هزینه مؤجر انجام خواهد پذیرفت.

این قرارداد در اجرا و براساس قانون مالک و مستأجر مصوب 1376 در دو نسخه با ارزش و اعتبار یکسان تنظیم و منعقد گردید و برای طرفین و قائم مقام قانونی آنان لازم الاجرا می‌باشد.