**قرارداد (نمونه) اجاره اماکن آموزشی­ دانشگاه**

**ماده 1) مبنای قانونی قرارداد:**

این قرارداد به استناد بند (ج) ماده 41 آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه خوارزمی ابلاغی (13/7/1398 ) و در چارچوب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376 و سایر قوانین و مقررات حاکم بر دانشگاهها به شرح زیر منعقد ­گردید.

**ماده 2) طرفین قرارداد :**

**الف ) موجر:**  دانشگاه خوارزمی به شماره اقتصادی **411388949791**  و شناسه ملی **14002915720** به نمایندگی آقای ..... فرزند..........به شماره شناسنامه.......... و شماره ملی........ به سمت معاون اداری، مالی و توسعه منابع دانشگاه به نشانی................، تلفن............، کد پستی.......... که از این پس در این قرارداد به اختصار **موجر** نامیده می شود. (در قراردادهای مربوط به کرج، نشانی، تلفن و کد پستی دانشگاه در کرج و در قراردادهای مربوط به تهران، نشانی، تلفن و کد پستی دانشگاه در تهران درج شود).

**ب) مستأجر:** (اگر شخص حقیقی بود) آقای /خانم **............** فرزند................. به شماره شناسنامه **............**و کد ملی **............**به نشانی........................تلفن............... و کد پستی............. که از این پس در این قرارداد **مستاجر** نامیده می شود.

(اگر شخص حقوقی بود) شرکت ................(نوع شرکت مشخص شود) به شماره ثبت............شماره اقتصادی...........و شناسه ملی..................به مدیر عاملی آقای /خانم................. فرزند............به شماره شناسنامه...............و شماره ملی...............به نشانی.....................تلفن................... و کدپستی .........که از این پس در این قرارداد به اختصار **مستأجر** نامیده می­شود. آخرین تغییرات روزنامه رسمی شرکت به پیوست قرارداد ضمیمه شده است.

**تبصره 1:** نشانی های فوق اقامتگاه قانونی طرفین محسوب می شوند. در صورت تغییر نشانی، طرفین مکلفند حداکثر ظرف مدت 48 ساعت مراتب را بصورت کتبی به اطلاع طرف دیگر برسانند. در غیر این صورت کلیه مکاتبات و ابلاغیه­ها، ابلاغ شده تلقی و عذر عدم اطلاع پذیرفته نیست.

**تبصره 2:** مستأجر مدرک مستندی دالّ بر تأیید صلاحیت تخصصی خود به منظور ایفای تعهدات مندرج در مواد 3 و 9 این قرارداد ارائه کرده که به تأیید ناظر قرارداد رسیده و به این قرارداد پیوست شده است.

**ماده 3) موضوع قرارداد :**

اجاره یک یا ......... باب کلاس یا دانشکده یا فضای آموزشی (نوع دقیق فضای آموزشی مشخص شود) (به مساحت .......) دانشگاه خوارزمی (ساختمان مستقر در خیابان ...........، با امکانات و تجهیزات موجود در آن ( به شرح لیست پیوست با ذکر مشخصات مورد اجاره که جزء لاینفک این قرارداد می باشد) جهت برگزاری کلاس/ کارگاه/ دوره آموزشی................ .

مورد اجاره کاملا به رویت مستاجر رسیده و با وقوف از محل وقوع، حدود و مشخصات آن را قبول و اقرار به تصرف آن می نماید. مورد اجاره صرفاً جهت ارائه خدمات آموزشی به اجاره واگذار شده است.

**ماده 4) مدت قرار داد:**

از تاریخ **........** لغایت **......** به مدت...........ماه شمسی تعیین گردید.

**تبصره:** مدت این قرارداد با توافق طرفین قابل تمدید است.

**ماده 5) اجاره بهاء:**

مبلغ کل این قرارداد به میزان .................................ریال(مبلغ به عدد و حروف نوشته شود) است (در صورتی که اجاره بهاء به مبلغ معاملات عمده برسد، اخذ نظر کارشناس رسمی یا منتخب کمیسیون معاملات دانشگاه ضروری است). که به شرح ذیل در ابتدای هر ماه به حساب درآمدهای اختصاصی دانشگاه خوارزمی نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به شماره ---------------------- (‌پرداخت از طریق دستگاه کارتخوان) پرداخت می گردد. (در اینجا نحوه پرداخت به صورت پرداخت ماهانه یا چند ماهانه یا پرداخت به صورت چک و شماره چک­ها و هر موضوع مرتبط با اجاره بهاء درج شود)

**ماده 6) ناظر قرارداد:**

معاونت/مدیریت/ دانشکده ............ دانشگاه خوارزمی به عنوان ناظر بر حسن اجرای قرارداد تعیین شد.

**ماده 7) تضمین:**

مستاجر موظف است در چار چوب آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه ، تضمین مناسب و کافی جهت ضمانت حسن انجام تعهدات قراردادی، به خصوص پرداخت اجاره بها به موجر تودیع نماید.

1) مستاجر جهت حسن انجام و اجرای تعهدات قرادادی، تخلیه عین مستأجره و جبران خسارات وارده احتمالی یک فقره چک تضمین شده یا ضمانتنامه بانکی معتبر ( بانک ....... به شماره .................................... مورخ .../.../... ) **---- میلیون ریال** (مبلغ به حروف و عدد نوشته شود) (به میزان 5 تا 10 % از مبلغ کل قرارداد) نزد مدیریت مالی دانشگاه خوارزمی تودیع کرده است. در صورت ورود هرگونه ضرر و زیان موجر می­تواند خسارات وارده را از ضمانت مذکور کسر نماید و مستاجر حق هیچگونه اعتراضی را نخواهد داشت.

2**)** سپرده حسن اجرای تعهدات در پایان مدت قرارداد پس از تسویه حساب کامل با موجر با تأیید ناظر قرارداد به مستاجر مسترد خواهد شد.

3**)** مستأجر ضمن عقد خارج لازم و با امضای این قرارداد به موجر وکالت بلا عزل داده تا در صورت عدم اجرای تعهدات خود موجر تمام یا بخشی از وجه ضمانت را به نفع خود مصادره و کارسازی نماید. مستأجر حق اقامه هر گونه دعوی و اعتراض را از خود سلب کرده است.

**ماده 8) حقوق و تعهدات موجر :**

1) پرداخت هزینه های آب، برق و گاز مصرفی مستاجر به صورت متعارف بر عهده موجر است.

2) موجر مکلف به تحویل عین مستأجره به مستأجر به نحوی است که متمکن از انحاء تصرفات به منظور حسن اجرای قرارداد باشد.

3) تعمیرات اساسی در عین مستأجره به عهده موجر و تعمیرات جزئی به عهده مستأجر است. لیکن موجر می­تواند اجرای تمام یا بخشی از تعمیرات اساسی را به مستأجر واگذار کند و عنداللزوم بهای آن را با اجاره بها تهاتر نماید. کلیه تعمیرات مربوط به حسن استفاده از مورد اجاره بر عهده مستأجر است.

**ماده 9) حقوق و تعهدات مستأجر :**

1. مستأجر به هیچ عنوان حق واگذاری یا انتقال تمام یا قسمتی از تعهدات موضوع این قرارداد را به شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر حتی به صور مختلف نمایندگی و وکالت و غیره ندارد.
2. مستأجر اقرار کرده که مشمول لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء ونمایندگان مجلسین و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری (مصوب 1337) نیست و از مفاد قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد (مصوب 1390) اطلاع دارد و جزء اشخاص ممنوع المعامله نیست.
3. مستأجر و کلیه پرسنل وی ضمن رعایت کامل مقررات موضوع قرارداد، مکلف به رعایت الزامات فرهنگی، امنیتی و شئونات اسلامی و شغلی و.......... هستند. مسئولیت عدم رعایت موارد مذکور به عهدۀ مستأجر است. ناظر قرارداد موظف است با انجام نظارت­های دوره­ای از رعایت الزامات فوق اطمینان حاصل نماید.
4. مستأجر و پرسنل آن باید از هرگونه برخورد لفظی و فیزیکی با افراد و دانشگاهیان خودداری کنند. در صورت بروز مشکل می‌بایست موضوع را جهت حل و فصل به ناظر قرارداد منعکس نمایند. درصورت مشاهده و یا دریافت گزارش در این خصوص ناظر قرارداد می­تواند نسبت به اعمال ماده 11 قرارداد اقدام کند.
5. حفظ جان افراد، انعقاد قرارداد بیمه و جبران خسارت وارده به اشخاص به عهدۀ مستأجر است چنانچه در مدت قرارداد و بر اثر اجرای آن توسط مستأجر حادثه ای رخ دهد که موجب ایراد صدمه، جراحت و یا فوت اشخصاص و یا افراد ثالث گردد، مستاجر مسئول است و موجر هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص ندارد.
6. پرداخت کلیه حقوق نیروهای به کار گماشته شده توسط مستأجر بر اساس قوانین و مقررات مربوط نظیر نظام وظیفه،کسورات قانونی، حق بیمه، کمک هزینه مسکن، اولاد، عیدی، پاداش سالیانه، حق سنوات برابر آخرین مصوبات شورای عالی کار و حقوق و دستمزد و رعایت کلیۀ مقررات قانون کار و قانون تامین اجتماعی به عهدۀ مستاجر است و موجر در این خصوص هیچ گونه مسئولیتی ندارد.
7. پرداخت کلیۀ کسورات قانونی که به این قرارداد تعلق میگیرد به عهدۀ مستاجر میباشد و موجر در این خصوص تعهد و مسئولیتی ندارد. در صورت پرداخت کسورات مذکور توسط موجر، وی می­تواند معادل آن از تضمینات سپرده شده توسط مستأجر کسر نماید.
8. جمع آوری و تخلیۀ سطل های زباله و نظافت محل مورد اجاره به عهدۀ مستاجر می­باشد.
9. تردد نیروهای مستأجر به دانشگاه منوط به ارائه کارت شناسایی است و مستاجر موظف است اسامی افراد تحت پوشش خود را به اطلاع موجر و ناظر قرارداد برساند.
10. مستأجر ملزم به رعایت مقررات، مصوبات و آیین نامه­های ابلاغی از سوی وزارت آموزش و پرورش، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، شورای عالی انقلاب فرهنگی، سازمان فنی و حرفه­ای کشور و سایر مراجع ذیصلاح حسب مورد می­باشد.
11. حفظ نگهداری و استفاده مناسب از عین مستأجره (منع تعدی و تفریط) و اموال و امکانات مربوط به آن به عهده مستأجر است. در صورت ورود خسارت مستأجر ملزم به جبران خسارات، طبق نظر ناظر قرارداد است. موجر در این خصوص می­تواند وفق ماده 7 این قرارداد اعمال قانون نماید.
12. تغییر کاربری فضای موجود به صورت قطعی و یا طویل المدت، عمدی یا سهوی توسط مستاجر ممنوع است.
13. مستأجر به محض عقد قرارداد کلیه تجهیزات، ابنیه و امکانات موجود در محل مورد اجاره را تحویل گرفته و موظف به رعایت اصول ایمنی و مراقبت ویژه از آنهاست و چنانچه در حین قرارداد وسایل مذکور به هر دلیل دچار آسیب شود هزینه تعمیرات یا خرید مجدد باید از سوی مستأجر پرداخت شود و هنگام تسویه حساب کلیه تجهیزات دریافتی باید سالم و تمیز تحویل موجر گردد.
14. مستاجر مسئول حفظ و حراست از کلیه مصالح، لوازم و تجهیزات موجود در محل مورد اجاره و نیز وسایل و ابنیه مربوط به دانشگاه است. درصورت ایراد خسارت به اموال دانشگاه اعم از منقول و غیر منقول مستأجر مطابق مواد 12 و 13 قانون مسئولیت مدنی متعهد و ملزم به جبران خسارت وارده ناشی از عملکرد خود، پرسنل و اساتید می‌باشد. (درصورتیکه اموال مورد استفاده در واحد متعلق به دانشگاه باشد به ازای مصرف سالانه مستأجر هزینه استهلاک بر حسب نوع استفاده از 10 % تا 20 % از ضمانت نامه یا سپرده مستأجر کسر می­گردد که تشخیص میزان استهلاک با ناظر قرارداد است).
15. انجام یا عدم انجام هر فعلی که سلامت فردی یا عمومی را به مخاطره بیاندازد ممنوع است و مسئولیت آن به عهده مستاجر می­باشد.
16. موجر هیچ گونه تعهدی برای استخدام و به کارگیری افرادی که به اشکال مختلف توسط مستاجر به کار گرفته می‌شوند و یا مورد معامله قرار می­­گیرد، ندارد.
17. مستاجر مکلف به تخلیۀ موضوع قرارداد در رأس انقضای موعد و یا هنگام فسخ یا انحلال قرارداد می­باشد.
18. موجر مکلف به رعایت الزامات و ضوابط سیاسی، اجتماعی، اخلاقی و نیز اجرای ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است.
19. مستاجر مکلف است در پایان هر ماه گزارشی از انجام کار و همچنین لیست بیمه و هرگونه مدارک و گزارش خواسته شده را در اختیار ناظر قرار دهد.
20. مستاجر مکلف است ساعات کاری خود را به نحوی تنظیم نماید که نهایتاَ تا ساعت ...... پایان یابد. مستأجر حق بیتوته کردن در ساعت شب در بوفه را ندارد.
21. مستاجر موظف به رعایت مقررات نظام اخذ شهریه از دانش پذیران و کارآموزان مطابق ضوابط قانونی مربوطه است.
22. تهیه و تامین نیروی انسانی و وسایل مورد نیاز جهت اجرای موضوع قرارداد حاضر کلاً بر عهده مستاجر می­باشد. موجر در خصوص تأمین پارکینگ و امنیت اموال، وسایل و لوازم متعلق به مستأجر و اشخاص مرتبط با وی هیچگونه مسئولیتی ندارد.
23. هرگونه تردد پرسنل و خودروهای مربوط به مستأجر منوط به هماهنگی قبلی و کسب مجوز از حراست دانشگاه است.
24. مستأجر تحت هیچ عنوان حتی در زمان بروز اختلاف، حق تعلیق در انجام تعهدات قراردادی خود را ندارد.
25. مستأجر در طول مدت قرارداد حق مطالبه هیچ گونه کاهش اجاره بهاء را ندارد.
26. در صورت تخطی از مفاد این قرار داد با نظر و تایید ناظر قرارداد جریمه­ای متناسب با خسارات وارده (با تشخیص کارشناس تخصصی موجر) اعمال خواهد شد.
27. مستأجر متعهد است منحصراً از نیروی کار ماهر و آموزش دیده به تعداد کافی و با صلاحیت جهت انجام موضوع قرارداد استفاده نماید. تأمین اشخاص مذکور بر عهده مستأجر است و موجر مسئولیتی در این زمینه ندارد.
28. کلیه شرکت کنندگان در کلاس­های آموزشی در هر سطح مکلف به رعایت حسن سلوک، شرایط اخلاقی و مقررات انضباطی دانشگاه (موجر) می­باشد.
29. در ایام تعطیل عمومی و مواردی که به تشخیص نهادهای ذیصلاح از جمله کمیته اضطرار آلودگی هوا و غیره دانشگاهها و کلاس­های آموزشی تعطیل می­باشد مستأجر اجازه استفاده از کلاس­ها را ندارد و مکلف است موضوع را به اطلاع اساتید و فراگیران برساند.
30. مستأجر مکلف به ارائه مجوزهای قانونی جهت برگزاری کلاس / کارگاه/ دوره آموزشی است.
31. نصب هرگونه تابلو، انتشار آگهی تبلیغاتی، ورود و خروج اموال، برگزاری هر گونه همایش، کنفرانس، مسابقات مختلف نظیر علمی، فرهنگی، پژوهشی، ورزشی، سخنرانی و نظایر آن منوط به اخذ تأییدیه ناظر قرارداد است.

**ماده 10) حل اختلاف:**

کلیه اختلافات ناشی از اجرا، تفسیر و تعبیر مفاد این قرارداد از طریق مدیریت حقوقی دانشگاه خوارزمی حل و فصل می­شود و تصمیم این مدیریت برای طرفین لازم الاتباع است. مستأجر اقرار کرده حق اقامه هرگونه دعوا، اعتراض و شکایت نزد مراجع ذیصلاح را از خود سلب کرده است

**ماده 11) فسخ قرارداد:**

موجر در هر مرحله از قرارداد می­تواند با اعلام قبلی و کتبی سه روزه به صورت یکطرفه قرارداد را فسخ کند. همچنین موجر می­تواند خسارت ناشی از فسخ قرارداد را از محل تضامین مستأجر برداشت نماید.

**تبصره** - چنانچه مستاجر هریک از اقساط اجاره بهاء را در سررسید تعیین شده پرداخت ننماید قرارداد اجاره حاضر بدون هیچگونه تشریفات قانونی و بدون نیاز به مراجعه به محاکم قضایی توسط موجر قابل فسخ است و موجر حق ضبط و وصول تضمین‎های اخذ شده از مستاجر را به نفع خود داراست. مضافاً اینکه مستأجر موظف به تخلیه و تحویل مورد اجاره پس از فسخ می باشد و در صورت عدم تخلیه و تحویل مکلف به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه به ازای هر روز ........ ریال در حق دانشگاه می باشد.

**ماده 12) حوادث غیر مترقبه**

در صورت بروز حوادث غیرمترقبه و عدم امکان ایفای تعهدات از سوی موجر و یا مستأجر، انجام تعهدات طرفین پس از پایان حوادث مذکور، الزامی است- لکن در مدت بروز حادثه، تکلیفی متوجه طرفین قرارداد نخواهد بود. تصمیم گیری در خصوص مدت حوادث مذکور، نحوه انجام تعهدات طرفین و سایر مسائلی که ناشی از حوادث مذکور است، پس از اخذ نظرات و ملاحظات مستأجر بر عهده ناظر قرارداد می­باشد. طرفین مکلف به تبعیت از نظر ناظر می­باشند.

**ماده 13) تعداد نسخ ، امضاء و مبادله قرارداد :**

این قرارداد در 13 ماده و در .............. نسخه که همگی دارای متن و اعتبار واحد می باشند تنظیم شده است. طرفین در کمال صحت عقل و اراده کامل و اطلاع از مفاد آن و با توجه به قوانین و مقررات آن را امضاء نموده­اند. این قرارداد پس از امضاء طرفین، لازم الاجرا و در برابر اشخاص ثالث قابل استناد است.

**موجر: دانشگاه خوارزمی مستاجر :**

**به نمایندگی ........ ............**

**مهر ، امضاء و تاریخ مهر، امضاء و تاریخ**