



اتفاق کوروش

تاریخ قرارداد: ۱۴۰۴/۱۲/۰۶

شماره قرارداد: ۷۴۹۴۲۸۹

صفحه: ۱

قرارداد اجاره

ماده ۱- موجر / موجرین

شرکت / موسسه سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران به شماره ثبت ۱۰۳۳۸۲۱۹۰۱ به شناسه ملی ۱۴۰۰۳۰۰۲۴۵ آدرس میدان ونک بزرگراه حقانی بعد از مترو حقانی بلوار کتابخانه ملی سازمان اسناد و کتابخانه ملی کدپستی ۱۵۳۸۶۳۳۱۱ تلفن ۰۹۱۲۲۰۰۴۰۵۲

ماده ۲- مستاجر

شرکت فروشگاه های زنجیره ای افق کوروش (سهامی عام) ثبت شده به شماره ۲۵۹۳۲۸ دارای کد اقتصادی ۴۱۱۳۵۷۱۶۴۳۹۳ و شناسه ملی ۱۰۱۰۴۰۴۰۳۰۸ به اعتبار امضا آقایان حسین صبوری (مدیر عامل و نایب رئیس هیات مدیره) و حسین صفری (عضو هیات مدیره) به آدرس: یوسف آباد-خیابان اکبری (مستوفی سابق)-پلاک ۷۱ کدپستی: ۱۴۳۳۸۹۴۹۶۱ تلفن: ۸۸۷۰۸۷۰۸۷۰۱ فکس: ۸۸۷۰۷۸۱۵

ماده ۳- مورد اجاره

تمامی شش دانگ یک واحد تجاری به نشانی میدان ونک بزرگراه حقانی بعد از مترو حقانی بلوار کتابخانه ملی سازمان اسناد و کتابخانه ملی ورودی پارکینگ کد پستی ۱۵۳۸۶۳۳۱۱ به مساحت جمعا حدود ۲۱۷۰۰ متر مربع در طبقه همکف، ۰۰۰ متر مربع بالکن و ۰۰۰ متر مربع انبار، فروشگاه با کاربری تجاری و کلیه مشاعات و ملحقات آن مطابق گواهی سند های مالکیت به شماره های ۰ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۵ صادره از شهرداری منطقه ۳ واقع در ملک دارای پلاک های ۰ ثبتی فرعی از ۰ اصلی واقع در بخش ثبتی ۰ که موجرین املاک فوق الذکر را بصورت تجمیع شده در اختیار مستاجر قرار داده و تعهد نمودند در صورت مراجعه شهرداری و ایجاد مانع جهت استفاده مستاجر از مورد اجاره شخصا پاسخگوی شهرداری بوده و در اسرع وقت نسبت به رفع مشکل اقدام نمایند. در غیر اینصورت مشمول بند ۳ شروط این قرارداد خواهند بود.
مورد اجاره دارای ۱ انشعاب برق ۳ فاز ۵۰ آمپر و ۰ انشعاب برق تک فاز ۰ آمپر به شناسه قبض ۰ و ۰ انشعاب گاز با سهم ۰۰۰ درصد به شناسه قبض ۰ و ۱ انشعاب آب با سهم ۱۰۰۰ درصد به شناسه قبض ۰ و تعداد ۰۰۰ عدد روشنایی ۰ وات و تعداد خط تلفن ۰ به شناسه قبض ۰، که هزینه آن توسط مستاجر طبق فیش پرداخت خواهد شد. و نیز کرکره برقی ندارد و سیستم سرمایشی دارد و سیستم گرمایشی دارد و درب اتوماتیک دارد و سیستم آب گرم موتورخانه که مورد اجاره از هر نظر به رویت مستاجر رسیده است.

ماده ۴- مدت اجاره

مدت اجاره ۳۶ ماه است که ابتدای آن از ۱۴۰۵/۱۱/۰۷ و انقضا آن ۱۴۰۸/۱۱/۰۶ می باشد و تمدید مدت اجاره و تجدیدنظر در شرایط این قرارداد منوط به توافق کتبی طرفین است که حداکثر چهار ماه قبل از پایان مدت باید به عمل آید.
تبصره ۱: در صورت عدم تحویل ملک در موعد مقرر شده علاوه بر محاسبه وجه التزام قراردادی مدت تاخیر در تحویل به مدت قرارداد افزوده خواهد شد.

ماده ۵- مال الاجاره

اجاره بهای سال اول قرارداد از تاریخ ۱۴۰۵/۱۱/۰۷ به مدت یک سال، مجموعاً ۳,۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل ۳۲۴,۰۰۰,۰۰۰ تومان از قرار ماهانه مبلغ ۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ تومان توافق گردید که مستاجر مبلغ اجاره بها را در پایان هر ماه پس از کسر کسورات قانونی به موجر پرداخت خواهد نمود.
تبصره ۲: طرفین توافق نمودند در پایان هر ساله این قرارداد، سالانه ۲۰۰۰ درصد به اجاره بهای سال قبل افزوده گردد.
تبصره ۳: مستاجر مبلغ ۰ ریال بعنوان قرض الحسنه به موجر پرداخت خواهد نمود.



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران
معاونت توسعه مدیریت و منابع
رضامندی





افق کوروش

تاریخ قرارداد: ۱۴۰۴/۱۲/۰۶

شماره قرارداد: ۷۴۹۴۲۸۹

صفحه: ۲

تبصره ۴: مستاجر مبلغی معادل با ۰ ریال بصورت پیش پرداخت از تاریخ انعقاد قرارداد به موجر پرداخت خواهد نمود. موجر اجاره داد و مستاجر اجاره نمود مورد اجاره مذکور را در قبال مال الاجاره مرقوم و با رعایت کلیه شروط ذیل که شروط ضمن عقد و لازم الاجرا برای طرفین می باشد.

ماده ۶- پرداخت اجاره

سبب اجاره بهای جهت واریزی

نام و نام خانودگی موجر	شماره حساب	شماره شب	نام بانک	نام دارنده حساب
سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران	۴۰۰۱۰۰۴۰۰۳۰۰۰ ۶۹۵	IR۳۰۰۱۰۰۰۰۴۰۰۱۰۰۴۰۰۳۰۰۰۶۹۵	سرمایه	سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

تبصره ۵: در صورتی که حسابهای معرفی شده از جانب شخص موجر با مشکل مواجه گردد که امکان واریز اجاره بها وجود نداشته باشد یا هر نوع شکایت از موجر اعم از اختلاف در مالکیت ملک که علیه موجر اقامه گردد یا بین شرکا اختلافی در این خصوص صورت پذیرد مبلغ اجاره بها تا رفع اختلاف موجود یا ارائه حکم قطعی در حساب مستاجر باقی میماند.

تبصره ۶: در صورتی که شماره حساب های اعلامی بنام شخص غیر از موجر باشد لذا تمامی مسئولیت های حقوقی و کیفری اعلام این شماره حساب ها متضامنا بر عده صاحبین حساب و موجرین قرارداد می باشد.

ماده ۷- شروط معامله

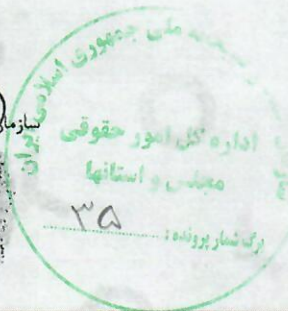
۱- به موجب قرارداد حاضر، وجهی از بابت سرقفلی از مستاجر اخذ نشده است لذا اصولا برای مستاجر حقی از بابت مطالبه حق کسب و پیشه و یا سرقفلی متصور نیست و تمامی شش دانگ عرصه و اعیان و حق سرقفلی و کسب و پیشه به موجرین تعلق دارد و مستاجر هیچگونه حق و ادعایی از بابت سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت نداشته و نخواهد داشت و حق طرح هرگونه ادعا را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۲- موجر متعهد گردید مورد اجاره را ۱۰ روز قبل از شروع زمان اجاره یعنی در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۷ با تنظیم صورتجلسه ای بصورت تخلیه و بدون هرگونه معارض به همراه کلیه توابع و تجهیزات و امکانات مورد توافق تحویل مستاجر نمایند. موجر پس از تحویل ملک مورد اجاره تحت هیچ عنوانی حق مداخله در فعالیت مستاجر ندارد. در صورت تاخیر موجر در تخلیه و تحویل به موقع مورد اجاره به شرح مذکور در مورد اجاره به مستاجر به ازای هر روز تاخیر مبلغ ۵۰ میلیون ریال به عنوان وجه التزام تاخیر به موجر تحمیل گردیده و موجر متعهد به پرداخت آن به مستاجر خواهد بود. ضمن اینکه وجه التزام مذکور با اجاره بها قابل تهاتر خواهد بود. چنانچه پس از مدت تنفس ۱۰ روزه، در صورتی که ملک مورد نظر هنوز فاقد انشعاب برق ۳ فاز ۵۰ آمپر باشد، تاریخ شروع قرارداد به ۵ روز بعد از تاریخ نصب تغییر خواهد کرد. ایام پیش از شروع قرارداد به صورت تنفسی بوده و هیچگونه اجاره پدای به آن تعلق نمیگیرد.

۳- موجر اقرار مینماید که ملک مورد اجاره ملک تجاری بوده و مالکیت عین و منافع مورد اجاره متعلق به ایشان است و قبلا عین و منافع مورد اجاره به غیر واگذار نشده و چنانچه ثالث با ادعای مالکیت نسبت به عین و یا منافع مورد اجاره مزاحم استفاده مستاجر از مورد اجاره و یا مدعی حقی نسبت به آن گردد، موجر متعهد به رفع مزاحمت و مانع ظرف مدت یک هفته و جبران خسارت وارده به مستاجر خواهد بود. با این توضیح که چنانچه این مزاحمت موجب تعطیلی فروشگاه گردد موجر موظف و متعهد است به ازاء هرروز تاخیر در رفع مانع و مزاحمت می بایست مبلغ ۵۰ میلیون ریال به عنوان خسارت به مستاجر پرداخت نماید بدیهی است پرداخت خسارت مذکور بدل از اصل تعهد موجر نسبت به رفع مشکل نبوده و با مطالبات موجر قابل تهاتر می باشد. همچنین شرط مذکور در خصوص تعطیلی مورد اجاره از سوی اداره دارائی، شهرداری و سایر مراجع دولتی، شبه دولتی و قضائی



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران
معاونت توسعه مدیریت و منابع
مستاجر
رضامانی



مستاجر
مکانگاه های زنجیره ای افق کوروش
محمد حسن صوری
حسن صفری



تهران، خیابان ولیعصر، روبروی پارک ساعی، پلاک ۲۲۸۰، کدپستی: ۱۴۳۳۸۹۴۹۶۱، مرکز تماس: ۱۵۷۲

o k c s . c o m o l n f o @ o k c s . c o m



افق کوروش

تاریخ قرارداد: ۱۴۰۴/۱۲/۰۶

شماره قرارداد: ۷۴۹۴۲۸۹

صفحه: ۳

نیز جاری خواهد بود و موجر متعهد به پرداخت خسارت به شرح یاد شده در حق مستاجر خواهد بود مگر اینکه این تعطیلی مشخصاً منتسب به فعل یا ترک فعل خود مستاجر بوده باشد.

۴- مورد اجاره با کاربری تجاری (فروشگاه) و به منظور فعالیت شغلی در صنف فروشگاه‌های زنجیره ای افق کوروش به اجاره واگذار شده است و موجر اقرار و تاکید دارد که هیچگونه مانع و مشکل قانونی برای استفاده تجاری (فروشگاه) از ملک مورد اجاره وجود ندارد و در صورت بروز هرگونه مشکلی در این خصوص موجر متعهد به رفع مانع و جبران خسارات وارده به مستاجر به شرح بند ۳ فوق الذکر خواهد بود.

۵- مستاجر مکلف به پرداخت هزینه‌های جاری استفاده از مورد اجاره از جمله آب، برق، گاز، تلفن و همچنین هزینه‌های قانونی مورد مطالبه از مراجع و مصالح اداری می باشد. در صورت عدم استفاده از هریک از انشعابات توسط مستاجر هزینه نگهداری و آبونمان به عهده موجر است و هزینه مالیات بر کسب و عوارض پسماند به عهده مستاجر و سایر هزینه ها به عهده موجر است.

۶- انجام تعمیرات اساسی در مورد اجاره از جمله تکالیف موجر می باشد که در صورت وقوع چنین امری، می باید مراتب کتبا به موجر ابلاغ گردیده و مشارالیه مکلف به انجام تعمیرات و رفع عیب ظرف ۲ روز از تاریخ اعلام مستاجر می باشد، در صورت عدم انجام این امر توسط موجر ظرف مدت ۲ روز مذکور مستاجر مجاز است تعمیرات ضروری را به تشخیص خود انجام و هزینه‌های مصروفه را از موجر مطالبه نموده و یا از مبلغ اجاره بها کسر و تهاتر نماید.

۷- مستاجر می تواند با اعلام قبلی نسبت به فسخ اجاره نامه اقدام نماید. در این صورت مکلف است یک ماه قبل کتبا مراتب فسخ را به اطلاع موجر رسانده و نسبت به تخلیه ملک اقدام نماید.

۸- چنانچه مستاجر در پرداخت اجاره بها بیش از چهار ماه متوالی تاخیر داشته باشد موجر حق فسخ قرارداد را بصورت یکطرفه دارد. ضمناً از تاریخ اعلام مستاجر جهت فسخ و ابلاغ اظهارنامه به موجر فسخ تحقق یافته و موجر مکلف است مبلغ قرض الحسنه (ودیعه) را همزمان با تحویل ملک و یا اخذ تامین دلیل به حساب مستاجر عودت داده در غیر این صورت بایستی مبلغ ۵۰ میلیون ریال به عنوان وجه التزام روزانه به مستاجر پرداخت نماید این بند در خصوص انقضای مدت قرارداد و عدم عودت مبلغ قرض الحسنه (ودیعه) به حساب مستاجر پس از انقضای قرارداد اعمال میگردد.

۹- چنانچه پس از انقضای مدت اجاره و در صورت عدم تمدید قرارداد اجاره مستاجر نسبت به تخلیه مورد اجاره و تحویل آن به موجر بدون دلیل موجه اقدام ننماید، مشروط به این که مبلغ قرض الحسنه موضوع قرارداد را به مستاجر عودت داده و در قبال آن رسید اخذ نماید متعهد است بابت هر روز تاخیر در تحویل مبلغ ۲۰ میلیون ریال به عنوان وجه التزام خسارت قراردادی علاوه بر مال الاجاره تعیینی در سال آخر اجاره به موجر اقدام نماید ضمن اینکه حق تخلیه مورد اجاره برای موجر محفوظ است و چنانچه موجر پس از انقضای مدت اجاره و یا لدی الفسخ، علیرغم آمادگی مستاجر به تخلیه مورد اجاره، اقدامی جهت تحویل گرفتن مورد اجاره بعمل نیاورند، استحقاقی به مطالبه اجاره بها و اجرت المثل دوران پس از فسخ و یا انقضای مدت اجاره نخواهند داشت و مکلف است روزانه مبلغ ۵۰ میلیون ریال بعنوان ضرر و زیان به مستاجر پرداخت نماید.

۱۰- مالیات مستغلات (مالیات بر اجاره) بر عهده موجر میباشد و مبلغ اجاره فوق الذکر بصورت ناخالص می باشد که مستاجر برابر با تکلیف قانونی خود مالیات را از مبلغ اجاره کسر کرده و به حوزه مالیاتی مربوطه واریز خواهد نمود. بدیهی است که موجر خود اقدام به اخذ مقاصد حساب مالیاتی از وزارت دارایی خواهد نمود.

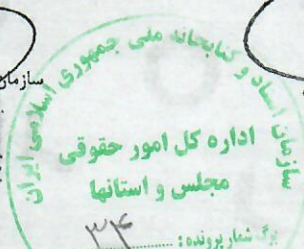
۱۱- چنانچه ملک مورد اجاره به اشخاصی اعم از حقیقی یا حقوقی بدهکار باشد، و این بدهی مانع از فعالیت در فروشگاه گردد و به نحوی فعالیت را مختل کند، موجر متعهد است در اسرع وقت نسبت به پرداخت بدهی اشخاص و رفع مشکل اقدام نماید در غیر اینصورت مستاجر مختار و مجاز است پس از اعلام کتبی به موجر نسبت به پرداخت بدهی اقدام و مبلغ پرداختی را از مال الاجاره کسر نماید و یا اینکه طبق بند سوم از شروط یاد شده به ازای هر روز تعطیلی فروشگاه مبلغ ۵۰ میلیون ریال خسارت با کیفیت اشاره شده در بند سوم مزبور از موجر دریافت دارد.

۱۲- مستاجر می تواند تابلوی فروشگاه را بر روی نمای ساختمان در قسمت بالای درب ورودی و خروجی نصب نماید و همچنین مستاجر می تواند موتورهای یخچال، فریزر و کولر خود را نیز در قسمت خارجی ملک بر روی پشت بام و یا دیوار خارجی ملک نصب نموده (قسمت داخلی ساختمان) و در صورتیکه اشخاص ثالث (اعم از همسایگان و ...) نسبت به محل نصب و یا سر و صدای حاصل از آن اعتراض داشته باشند و مستاجر ناگزیر به جابجایی آنها گردد موجر مکلف است محل نصب و در ثانی هزینه نقل و انتقال آن را متقبل و یا مستاجر حق تهاتر با اجاره بها را دارا می باشد.



موجر

رضاملی



مستاجر

مورخ





۴: صفحہ