



بسمه تعالی

(قرارداد اجاره با انتقال حق سرقفلی)

مقدمه: با عنایت به اینکه شرکت ابنیه و ساختمان پدیده شاندیز در نظر دارد در راستای تسویه بدهی سنواتی خود به شرکت توسعه بین المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز تعدادی از املاک خود واقع در پروژه شاندیز را به آن شرکت واگذار نماید و این پیشنهاد مورد قبول شرکت توسعه نیز قرار گرفته است، لذا قرارداد حاضر به موجب مصوبه شماره ۱۴۰۳/۳۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۰۱ شرکت توسعه و مصوبه شماره ۱۴۰۳/۳۳۷ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۵ شرکت ابنیه بر اساس مفاد قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ و در موارد مسکوت برابر توافق طرفین به شرح مرقوم در این قرارداد و بنا به تجویز ماده ۱۰ قانون مدنی به تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۲ در شهر شاندیز فی مابین طرفین منعقد و مفاد آن برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می باشد.

ماده (۱) طرفین قرارداد:

- ۱-۱- شرکت ابنیه و ساختمان پدیده شاندیز به شماره ثبت ۳۶۵۲۷ و شناسه ملی ۱۰۳۸۰۵۲۰۵۸۰ به نشانی: شاندیز - بولوار میرزا جواد آقادههرانی - پروژه پدیده شاندیز - ساختمان اداری - طبقه پنجم که در این قرارداد **موجر** نامیده می شود.
- ۱-۲- شرکت توسعه بین المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز به شماره ثبت: ۲۲۸۲۹ و شناسه ملی ۱۰۳۸۰۳۸۲۹۹۰ به نشانی: شاندیز - بولوار میرزا جواد آقادههرانی - پروژه پدیده - ساختمان اداری - طبقه ۶ که در این قرارداد **مستاجر** نامیده می شوند.

ماده (۲) موضوع و مشخصات مورد قرارداد:

۲-۱- موضوع قرارداد عبارت است از انتقال سرقفلی و اجاره تمامت منافع واحدهای تجاری مندرج به شرح جدول ذیل با حق استفاده و بهره برداری از فضای مشاعات مرکز خرید بانضمام حق استفاده از امتیازات آب، برق، گاز و سایر امکانات و زیر ساخت های ارتباطی که موقعیت املاک به شرح نقشه های پیوست نزد طرفین معلوم و مشخص می باشد.

ردیف	شرح املاک	مساحت (متر مربع)	ارزش کارشناسی (ریال)	آدرس و پلاک ثبتی
1	۲۸ غرفه تجاری فودهای	۳۳۷۹	۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پلاک ۲۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی - تراز ۶ بلوک ۵ مرکز تجاری پروژه پدیده شاندیز
2	هایپر مارکت پدیده	۱۶۹۷۰	۵,۲۶۰,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پلاک ۲۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی - تراز ۳ بلوک ۸ و ۱۰ مرکز تجاری پروژه پدیده شاندیز
3	مجموعه فان زون	۴۵۳۴	۱,۴۱۰,۴۷۲,۲۱۸,۵۴۰	پلاک ۲۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی - تراز ۶ بلوک ۴ مرکز تجاری پروژه پدیده شاندیز
جمع کل (ریال):			۷,۵۲۱,۱۷۲,۲۱۸,۵۴۰	

Handwritten signatures and official stamps of the parties involved in the contract.

تبصره ۱: مستاجر از موقعیت و محل ملک اطلاع کافی دارد و وضعیت و نواقص احتمالی فعلی را ملاحظه نموده و تعهد نمود شخصاً نسبت به آماده سازی آن اقدام می نماید.

تبصره ۲: با توجه به اینکه در سال ۱۴۰۲ بنا به دستور ریاست محترم دادگستری استان خراسان رضوی، شرکت افسانه سازان با نمایندگی آقای محسن پهلوان مقدم نسبت به تعمیر، تجهیز و بهره برداری از مجموعه فودهایال با هزینه خود عمل نموده است و از آنجائیکه فی مابین شرکت توسعه و شرکت افسانه سازان روابط مالی جاری برقرار است بنا به توافق موجر و مستاجر مقرر شد هزینه های شرکت افسانه سازان در مجموعه فودهایال از سوی شرکت توسعه تسویه گردد.

۲-۲- اخذ مجوزات قانونی برای استفاده از محل نسبت به صنف مربوطه بیمه مسئولیت و تمام خطر ساختمان و رعایت مقررات و آیین نامه راهبری و اداره و ایمنی مجموعه و هر گونه مجوزی که برای انجام فعالیت لازم باشد به عهده ض مستاجر است و رعایت ضوابط فنی و شهرسازی در مورد ساختمان و بنای مرتبط با آن رفع معایب و نواقص موجود در مشاعات ایجاد و تعیین دستگاه نظارت و مدیر بهره برداری جزو حقوق و تعهدات موجر می باشد.

۲-۳- مورد اجاره صرفاً با امتیاز برق اختصاصی و آب و گاز مشترک برای واحدهای با کاربری غیرغذایی تحویل خواهد شد و تحویل این واحدهای تجاری، هیچ ارتباطی به تحویل سایر مشاعات و قسمتهای مشترک کل مجموعه و عملیات ساختمانی پروژه ندارد ولیکن مشاعات ساختمان به صورت کامل سفت کاری و نازک کاری تکمیل و اجرا خواهد شد. هزینه های مربوط به آماده سازی و کف سازی متناسب با شغل مقرر در این قرارداد به عهده مستاجر است.

ماده (۳) مدت قرارداد:

۳-۱- سرقفلی موضوع این قرارداد، به مستاجر صلح شده است و مدت اجاره موضوع این قرارداد از تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۲ لغایت ۱۴۰۸/۱۰/۱۱ به مدت ۵ سال شمسی میباشد که با توافق طرفین قابل تمدید است و طی این مدت مستاجر میتواند از منافع ملک مزبور استفاده نماید. طرفین اقرار نمودند همزمان با امضاء این قرارداد کلیه واحدهای موضوع قرارداد، تحویل و تسلیم مستاجر گردید.

۳-۲- مستاجر متعهد گردید تحت آئین نامه بهره برداری و مدیریت اجرایی مرکز بزرگ خرید پدیده که جزء لاینفک این قرارداد میباشد و یا مواردی که در جهت بهره برداری از سوی نماینده موجر به ایشان ابلاغ می گردد نسبت به آماده سازی و دکوراسیون شایسته و تکمیل تجهیز و افتتاح واحدهای تجاری اقدام نماید.

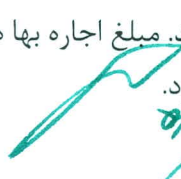
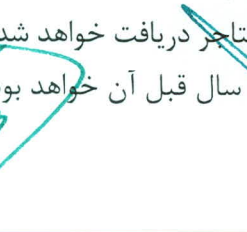
ماده (۴) مبلغ قرارداد:

مبلغ قرارداد حاضر شامل دو بخش میباشد که در بندهای ۴-۱ و ۴-۲ قید گردیده است و مورد تایید طرفین می باشد. ۴-۱- مبلغ حق سرقفلی مجموعاً ۷,۵۲۱,۱۷۲,۲۱۸,۵۴۰ ریال میباشد که بنا به توافق طرفین مقرر گردید، مبلغ مذکور در حساب های فی مابین منظور و از مجموع بدهی موجر به مستاجر کسر شود.

۴-۲- مبلغ اجاره بهای سالانه واحدهای تجاری به ازای هر متر مربع ۲۰,۰۰۰ ریال تعیین و بنا به توافق طرفین در پایان هر سال از مستاجر دریافت خواهد شد. مبلغ اجاره بها هر یک سال ۱۰ درصد افزایش خواهد یافت و ملاک و مبنای افزایش هر سال اجاره سال قبل آن خواهد بود.



۲



۳

ماده (۵) شرایط و آثار قرارداد:

۵-۱- مستاجر متعهد گردید که آیین نامه بهره برداری و مدیریت اجرایی ساختمان و مرکز بزرگ خرید پدیده را رعایت نموده و هزینه های عمومی و تعهدات فراگیر برای کلیه واحدهای آن را پذیرفته و در صورت تخلف نسبت به جبران خسارت وفق مصوبه هیأت مدیره مرکز خرید پدیده شاندیز اقدام نماید.

۵-۲- هرگونه تغییر صنف از ناحیه مستاجر در حدود آیین نامه بهره برداری مرکز بزرگ خرید پدیده که جزء لاینفک این قرارداد می باشد امکان پذیر می باشد.

۵-۳- استیفای منفعت از حقوق مکتسب این قرارداد و واحدهای تجاری مربوطه بالمباشره بوده و هرگونه نقل و انتقال آن توسط مستاجر به هر شکل اعم و هر نحو به صورت رسمی یا عادی و یا عملی باشد پس از اخذ موافقت کتبی موجر و پرداخت ۲ درصد مبلغ روز ارزش سرقفلی و ارائه تسویه حسابهای مربوطه دارایی تامین اجتماعی و عوارض شهرداری

و غیره به موجر و در چارچوب آیین نامه بهره برداری مرکز بزرگ خرید پدیده مجاز خواهد بود. در صورت اختلاف در مورد ارزش روز سرقفلی نظریه اکثریت هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری منصوب موجر مستاجر و مدیر بهره برداری پدیده مناط اعتبار میباشد. هزینه کارشناسی اختصاصی هر یک از طرفین به عهده ایشان و هزینه کارشناس منتخب مدیر بهره برداری به صورت بالمناصفه به عهده طرفین است.

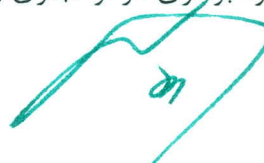
۵-۴- مستاجر متعهد میباشد مقارن با افتتاح و در طول مدت بهره برداری نسبت به انعقاد بیمه مسئولیت شغلی و آتش سوزی واحدهای تجاری خود اقدام نماید.

۵-۵- پرداخت کلیه عوارض قانونی بیمه و مالیات اعم از مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر مستغلات مربوط به مورد اجاره به میزان تمامت شش دانگ به عهده مستاجر خواهد بود.

۵-۶- پرداخت کلیه هزینه های مربوط به قبوض اعم از آب گاز مصرفی اشتراکی و برق اختصاصی و سایر انشعابات و خطوط ارتباطی ناشی از فعالیت مستاجر در مورد اجاره بر اساس تسهیم هزینه های ابلاغی از سوی مدیریت بهره برداری مجتمع تجاری که قطعی و غیر قابل اعتراض است به انضمام پرداخت کلیه عوارض حق بیمه قرارداد و مالیاتهای مترتبه به این قرارداد ناشی از فعالیت مستاجر از هر جهت و هر بابت و پرداخت عوارض پسماند مشاغل و حق بیمه کارکنان به عهده و مسئولیت کامل مستاجر میباشد که باید در زمان مقرر نسبت به پرداخت هر یک اقدام و در زمان تخلیه یا فسخ مفاسد حسابهای مربوطه را به موجر ارائه نماید.

۵-۷- پرداخت هزینههای عمومی حق شارژ اعم از هزینههای مربوط به نظافت نگهداری تعمیر و نگهداری و مدیریت مشاعات و همچنین هزینه های مربوط به تبلیغات بازار قرعه کشی سرویسهای ارائه شده خدمات عمومی بازاریابی و روابط عمومی مربوط به بازار نیز جزو هزینه های عمومی (شارژ) می باشد و میبایستی طبق ریز مبالغ و سرفصلهای اعلامی از سوی مدیریت بهره برداری مرکز تجاری پدیده شاندیز توسط مستاجر پرداخت گردد.





۸-۵- مالکیت عرصه و اعیان واحدهای موضوع قرارداد متعلق به موجر خواهد بود و موجر خارج از واحدهای واگذار شده حق هرگونه تغییر در پروژه و اضافه یا کم نمودن زیربنا به پروژه را (مادامیکه به حقوق مستاجر خللی وارد ننماید) خواهد داشت.

۹-۵- هزینه ایجاد هرگونه تسهیلات اضافی به مجتمع پس از تصویب موجر و هیات مدیره مرکز خرید پدیده شاندیز به نسبت سهم الشرکه از مستاجر دریافت خواهد شد و در صورتی که به تشخیص موجر انجام تغییرات در ساختمان بازار ضروری باشد موجر حق دارد تغییرات مذکور را اعمال نماید.

ماده (۶) شرایط تخلیه و تمدید قرارداد:

۶-۱- با اتمام و انقضای مدت اجاره و یا خاتمه قرارداد به هر نحو، مستاجر ظرف مدت یک هفته ملزم به تخلیه و تسلیم واحدها به موجر می باشد.

۶-۲- هرگاه مدت عقد اجاره منقضی و مستاجر اقدام به تخلیه مورد اجاره نکرده باشد. علاوه بر استحقاق موجر به دریافت اجرت المثل ایام تصرف (بدون لحاظ مبلغ حق سرقفلی با تشخیص کارشناس منتخب موجر که مورد تایید و قبول مستاجر می باشد) همچنین روزانه ۲۰ درصد مبلغ اجرت المثل ماهیانه به عنوان وجه التزام تخلف از انجام تعهد

متعلق حق موجر خواهد بود و در صورت استحقاق مستاجر به مطالبه حق سرقفلی موجر مجاز به کسر آن و سایر بدهکاری های مستاجر از محل حق سرقفلی خواهد بود.

۶-۳- پس از انقضای مدت قرارداد طرفین می توانند نسبت به تمدید و تجدید اجاره توافق نمایند. در صورت عدم توافق، سرقفلی پرداختی توسط مستاجر، توسط اکثریت هیات سه نفره کارشناسان رسمی داگستری منتخب موجر مستاجر و مدیر بهره برداری پدیده مشخص و ملاک عمل قرار می گردد. هزینه کارشناسی اختصاصی هر یک از طرفین به عهده ایشان و هزینه کارشناس منتخب مدیر بهره برداری به صورت بالمناصفه به عهده طرفین است که همزمان با تحویل واحدها، طی صورتجلسه تحویل، موجر مبلغ سرقفلی دریافتی را به نرخ روز کارشناسی به مستاجر پرداخت نماید.

۶-۴- در صورتی که بعد از انقضای مدت اجاره، موجر درخواست تخلیه و استرداد محل اجاره را نداشته باشد تکلیفی به پرداخت حق سرقفلی دریافتی ندارد که در این صورت مستاجر میتواند نسبت به تمدید و تجدید قرارداد اجاره اقدام نماید و یا پس از اعلام کتبی به موجر مبنی بر قصد انتقال حق سرقفلی و عدم تمایل موجر در تملک حق سرقفلی مستاجر مجاز خواهد بود نسبت به انتقال حق سرقفلی به ثالث اقدام نماید.

ماده (۷) مرجع حل اختلاف:

در صورت بروز اختلاف ناشی از تفسیر تعبیر یا اجرای مفاد قرارداد و یا آثار ناشی از انحلال قرارداد و تعلیق آن طرفین موضوع را به داوری ارجاع خواهند داد و به این منظور با توافق یکدیگر آقای سید محسن خبازی به کد ملی ۹۴۱۵۲۲۳۹۳ را به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب نموده و رأی داور به صورت شکلی و ماهوی برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می باشد. مدت زمان اعلام رأی داور حداکثر ۳ ماه از تاریخ ارجاع اختلاف از طریق مکاتبه و دریافت

رسید یا ابلاغ اظهار نامه به داور میباشد و رای داور از طریق اظهار نامه به آدرس طرفین در این قرارداد، ابلاغ و اعلام می گردد. و از طریق محاکم صالحه اجرا خواهد شد. طرفین به داور حق صلح و سازش اعطا نمودند و داور میتواند موضوع داوری را به سازش خاتمه بدهد. هم چنین داور حق ارجاع موضوع به کارشناسی را دارد و مدت کارشناسی به داوری اضافه میشود. داوری شرطی مستقل از این قرارداد بوده و پس از اتمام مدت قرارداد با انحلال آن نیز به قوت خود باقی است و زایل نمی گردد و انحلال و آثار آن از داور درخواست خواهد شد.

ماده ۸) نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۸ ماده و ۱ تبصره در ۳ نسخه متحدالمتن و الاعتبار مطابق مقررات قانون روابط مالک و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن در تاریخ فوق الذکر تنظیم و پس از قرائت مفاد آن توسط طرفین و شهود امضا و سپس نسخ قرارداد مبادله گردید./

مستاجر

شرکت توسعه بین المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز

[Signature]



شهود:

موجر

شرکت آئینه و ساختمان پدیده شاندیز

[Signature]

