

اجاره‌نامه برای مقاصد تجاری و با شروط ثابت

طرف اول:

پراتیکسپرینس ال دی ای، شرکتی که طبق قوانین کشور پرتغال سازماندهی و تاسیس شده است و دفتر ثبت شده آن واقع در آویندا مونته ویدئو، پلاک ۲۸۲، در پرتو می باشد. این شرکت در دفتر ثبت تجاری به ثبت رسیده است دارای شماره مالیاتی ۵۱۴۶۲۰۷۲۲ می باشد. نماینده شرکت گونزالو نونو ماتوس دا کاستا است که در مقام خود به عنوان شریک مدیر انجام وظیفه می نماید. طرف اول زین پس "موجر" نامیده می شود.

طرف دوم:

پروویسکلیمب ۳ ال دی ای، شرکتی است که طبق قوانین کشور پرتغال سازماندهی و تاسیس شده است و دفتر ثبت شده آن واقع در واقع در آویندا مونته ویدئو، پلاک ۲۸۲، در پرتو می باشد. این شرکت در دفتر ثبت تجاری به ثبت رسیده است دارای شماره مالیاتی است. نماینده شرکت جوردی ویلانوا است که در مقام خود به عنوان شریک انجام وظیفه می نماید. طرف دوم زین پس "مستاجر" نامیده می شود. دو طرف مشترکا "طرفین" نامیده می شوند.

باتوجه به اینکه:

- ۱) مستاجر تنها مالک قانونی ساختمان شهری است که واقع در روا جنرال تورس، شماره های ۲۱۵ تا ۲۱۹، اتحادیه شهرک های سانتا مارینها ۱ سائو پدرو دا آفورا، شهرداری ویلانوا د گایا، به شرح مندرج در اولین دفتر ثبت زمین ویلانوا د گایا به شماره ۵۶۳۸ متعلق به محله سانتا مارینها است، و به شماره ۵۴۶۳ در مراجع مالیاتی پرتغال به ثبت رسیده است؛
- ۲) مالک قصد دارد ساختمان را نوسازی، ترمیم و بهسازی کند و کارهای داخلی آن را انجام دهد تا آن را به هتلی با درجه کیفیت متوسط تبدیل نماید که در اینجا از آن به عنوان "پروژه" یاد می شود؛
- ۳) GAIURB - اوربانیسمو ا هییتاچو، ای ام (در اینجا GAIURB) یک طرح معماری را مطابق تاییدیه ضمیمه این قرارداد با نام پیوست ۲ برای اجرای پروژه تصویب کرده است؛
- ۴) موجر مسئول اجرا یا انجام هرگونه تغییر در پروژه معماری کنونی و همچنین اجرای هرگونه پروژه خاص دیگر یا هر پروژه دیگری است که برای انجام این پروژه ضروری باشد؛
- ۵) موجر ملزم به اخذ مجوز ساخت است؛
- ۶) موجر ملزم به اجرای کارهای نوسازی پیش بینی شده در پروژه است؛
- ۷) موجر ملزم به تقبل همه هزینه های پروژه است؛ یعنی هزینه های مربوط به اجرای پروژه های خاص، هزینه مجوز ساخت، هزینه تقویت زیرساخت های شهری، هزینه خسارت عدم تخصیص فضای کافی به بخش عمومی و همه هزینه های ناشی از اجرای کارهای ساختمانی مورد اشاره در قرارداد؛
- ۸) مالک قصد دارد ساختمان ها را به مستاجر اجاره دهد و سپس دوباره آن ها را پس بگیرد.

بدینوسیله موجر از یک سو و مستاجر از سوی دیگر وارد این معامله "اجاره نامه برای مقاصد تجاری و با شروط ثابت" می شوند که تابع دستورالعمل فوق الذکر و همچنین شروط و شرایط معین شده در بندهای ذیل است که به صورت متقابل تعهد می نمایند که آن ها را به انجام برسانند:

۱. مستغلات

۱,۱. موجر، تنها مالک قانونی ساختمان است که در بند ۱ مقدمه قرارداد به آن اشاره شده است.

۲. موضوع

۲,۱. به موجب این اجاره نامه، موجر ساختمان را به مستاجر اجاره می دهد.

۳. هدف

۳,۱. هدف از اجاره این ساختمان منحصر بر پایی و شروع به کار یک هتل با کیفیت متوسط است.

۴. زمان

۴,۱. ۸ سال از

۴,۲. طرفین موافقت می کنند که در صورت موافقت کتبی خود، دوره اول این قرارداد را تا ۱۰ سال تمدید کنند.

۴,۳. در پایان این دوره زمانی، قرارداد هر سال تمدید می شود، مگر اینکه یکی از طرفین مخالف تمدید آن باشد.

۴,۴. طرفین موافقت می نمایند که این اجاره نامه پیش از به سر آمدن دوره زمانی آن که در بند ۴/۱ مشخص شده است، هیچیک از طرفین نتوانند آن را فسخ نمایند.

۵. مبلغ اجاره

۵,۱. سالانه ۴۹۰,۰۰۰,۰۰ (چهارصد و نود هزار) یورو.

۵,۲. مبلغ اجاره پس از گذشت یکسال از کارکرد هتل سررسید می شود.

۵,۳. اولین اجاره باید تا پایان ماه چهارم پس از انتهای سال اول کارکرد هتل پرداخت گردد.

۵,۴. اجاره های ذیل باید به ترتیب هر سال پس از سال دیگر پرداخت گردند.

۵,۵. مبلغ اجاره باید به صورت الکترونیکی به حساب بانکی اعلام شده توسط موجر واریز گردد.

۵,۶. طرفین موافقت می نمایند که اجاره در کل دوره اول قرارداد حاضر تغییر نیابد.

۶. اجاره در اجاره یا واگذاری عملیاتی

۶,۱. بدینوسیله موجر با اختیار کامل و با حسن نیت به مستاجر اختیار می دهد ساختمان را به اشخاص ثالث اجاره دهد، یا اداره یا مدیریت آن را به صورت کلی یا جزئی برای یک یا چند دوره زمانی در ازای اجاره ای مناسب که خود تشخیص می دهد، به اشخاص ثالث واگذار نماید.

۶,۲. نیازی نیست که موضوع اجاره در اجاره یا واگذاری اداره یا مدیریت ساختمان رسماً به موجر ابلاغ گردد.

۶,۳. اگر مستاجر ساختمان را به اشخاص دیگر اجاره دهد یا اداره یا مدیریت آن را به اشخاص ثالث واگذار نماید، ملزم است بندی را در قراردادهای مربوطه بگنجانند که فارغ از دلیل منجر به خاتمه قرارداد، خاتمه آن قراردادها و اجاره نامه حاضر و همچنین جریمه عدم اعتبار آن قراردادها را در آن ها ذکر نماید.

۶,۴. مستاجر همیشه مسئول پرداخت مبلغ اجاره و همچنین متابعت از تمام وظایف و تعهدات ناشی از قرارداد حاضر است، حتی اگر ساختمان را اجاره دهد یا اداره یا مدیریت آن را به اشخاص ثالث واگذار نماید.

۷. وجه الضمان

۷,۱. مستاجر ملزم به سپردن وجه الضمان است تا پس از اولین سال اجاره نامه، تمام مزایای ناشی از سرمایه گذاری مستغلات منتقل شود.

۷,۲. بدینوسیله موجر حسابرسی رسمی وجه الضمان را الزامی می کند تا از عملکرد مناسب آن و ضمانت هایی که باعث بازگشت آن می شوند اطمینان حاصل نماید.

۸. کارها و تعمیرات

۸,۱. موجر ملزم به نوسازی، ترمیم و بهسازی و انجام کارهای داخلی ساختمان طبق پروژه تعریف شده است تا آن را تبدیل به یک هتل با کیفیت متوسط نماید.

۸,۲. موجر مسئول اعمال تمام تغییرات و اصلاحات لازم و همچنین انجام دیگر پروژه های خاص و هر پروژه دیگری است که برای اجرای پروژه اصلی ضروری است.

۸,۳. موجر ملزم به اخذ مجوز ساخت است؛

۸,۴. موجر ملزم به تقبل همه هزینه های پروژه است؛ یعنی هزینه های مربوط به اجرای پروژه های خاص، هزینه

مجوز ساخت، هزینه تقویت زیرساخت های شهری، هزینه خسارت عدم تخصیص فضای کافی به بخش

عمومی و همه هزینه های ناشی از اجرای کارهای ساختمانی مورد اشاره در قرارداد؛

- ۸,۵. صراحتاً به مستاجر اجازه داده می شود تا کارهای غیرساختاری لازم را در هر زمان، در هر موقعیتی و با ریسک خود انجام دهد. همچنین اجازه دارد تغییرات لازم را در انجام پروژه لحاظ نمایندف به شرطی که این تغییر تأثیری در ساختار ساختمان نداشته باشد.
- ۸,۶. همچنین موجر به مستاجر اختیار می دهد پلاک برندی که هتل با آن فعالیت می نماید بر روی نمای ساختمان نصب نماید، به شرطی که مستاجر تمام مجوز های لازم را برای این منظور اخذ نماید.
- ۸,۷. با خاتمه اجاره نامه، مستاجر می تواند در حضور موجر اقدام به برداشتن تمام نماهای ظاهری اعمال شده توسط خود و همچنین تمام متعلقات، اشیاء و دارایی های منقول نماید، به شرطی که انجام این کار آسیبی به ساختمان نرساند.
- ۸,۸. مستاجر ملزم است به نحو معمول و منقول از ساختمان استفاده نماید که بنابر هدف مورد اشاره در این قرارداد، منجر به خرابی هایی غیر از آنچه معمول و معقول است نشود.
- ۸,۹. کارهای نگهداری معمول و همچنین مخارج مربوط به این کار باید در زمان گشایش هتل به روی عموم، توسط مستاجر تقبل گردد.
- ۸,۱۰. در راستای بند ۷/۹، کارهای نگهداری معمول به معنای تعمیرات و نظافت کلی ساختمان و بخش های مربوط به آن و همچنین کارهای نگهداری لازم برای بهره برداری از ساختمان در راستای هدف ذکر شده در این قرارداد است؛ یعنی کارهای ناشی از استهلاک درونی و بیرونی ساختمان و استفاده معمول از آن.
۹. هزینه ها
- ۹,۱. تنها مستاجر مسئول تمام هزینه های ساختمان در زمان گشایش هتل به روی عموم است.
۱۰. بیمه
- ۱۰,۱. موجر باید تنها ساختمان را بیمه آتش سوزی نماید؛ بنابراین مسئولیت مدنی بر عهده مستاجر است که باید ترتیبات لازم را در این زمینه اتخاذ نماید.
- ۱۰,۲. موجر تحت هیچ شرایطی مسئول صدمات فردی یا مالی وارده به مستاجر، مهمانان و/یا دیگر اشخاص در اثر تصادف، انفجار، سیل، سرقت، یا دیگر دلایل اجباری یا اختیاری منجر به آسیب یا منتهی به مسئولیت مدنی نیست، مگر اینکه قابل انتصاب به موجر باشند.
- ۱۰,۳. مستاجر می تواند از تاریخ گشایش هتل به روی عموم، تمام بیمه نامه های لازم برای پوشش ریسک های فوق الذکر را اخذ نماید و خود او نیز باید تمام هزینه ها و تعرفه های مربوطه را پرداخت نماید.
۱۱. حق استفاده از ساختمان
- ۱۱,۱. بدینوسیله مستاجر به موجر و اعضای خانواده او اجازه می دهد مطابق شروط و شرایطی که در آینده تعیین می شود، به ازای هر سال مجوز اقامت خود ۷ (هفت) روز در هتل اقامت نمایند.
۱۲. استرداد ساختمان ها
- ۱۲,۱. با خاتمه قرارداد حاضر فارغ از دلیل آن، مستاجر باید ساختمان را با شرایط استفاده مناسب (غیر از آسیب های ناشی از استفاده معمول) به موجر مسترد کند، که باید در زمان تحویل آن، باید شخصاً یا نهادی که صراحتاً این وظیفه به او محول شده است در حضور مستاجر اقدام به بازرسی از محل کند؛ با انجام بازرسی، گزارشی دربرگیرنده این موارد باید آماده شود: الف) موارد غیرعادی، خرابی ها یا کمبودها که از نظر موجر نتیجه استفاده معمول از ساختمان نباشد، ب) دوره زمانی ثابت داده شده از سوی موجر به مستاجر جهت رفع و رجوع موارد غیرعادی، خرابی ها و کمبودها که در صورت عدم انجام، موجر اینکار را با هزینه مستاجر انجام خواهد داد.
۱۳. واگذاری
- ۱۳,۱. موجر می تواند تمام یا بخشی از موقعیت خود در این قرارداد را واگذار نماید و باید پس از این واگذاری، موضوع را به اطلاع مستاجر برساند.
- ۱۳,۲. مستاجر می تواند تمام موقعیت خود در این قرارداد را با اخذ رضایت کتبی از موجر، به یک شرکت پرتهالی واگذار نماید.
۱۴. شرط مالکیت
- ۱۴,۱. هرگونه تغییر در کنترل مستاجر ناشی از فروش سهام، ادغام، تملک یا دیگر تغییرات شرکتی که به موجب آن کنترل شرکت به دست شخص ثالث بیفتد، باید از پیش به موجر ابلاغ گردد.
۱۵. راه های ارتباطی
- ۱۵,۱. به استثنای موارد پیش بینی شده، هرگونه ابلاغ یا ارتباطی لازم اگر کتبا و به وسیله پست سفارشی همراه با ابلاغ تحویل به آدرس ها و راه های تماس ذیل صورت گیرد، تحویل داده شده تلقی خواهد شد:

موجر:

پراتیکسپرینس ال دی ای.

گونزالو نونو ماتوس دا کاستا

مستاجر:

پروویسکلیمب ۳ ال دی ای.

جوردی ویلاتووا

۱۵,۲. هرگونه تغییر آدرس یا افراد قابل تماس مذکور در بند پیشین باید کتبا همراه این قرارداد به اطلاع طرف دیگر برسد.

۱۵,۳. ابلاغیه ای که طبق بند حاضر در تاریخ امضای رسید تحویل مربوطه، تحویل داده شده تلقی خواهد شد. با این وجود، هرگونه ابلاغیه واصل شده به آدرس های مورد اشاره در بند حاضر در صورتیکه ابلاغیه مربوطه به دلیل امتناع گیرنده از تحویل گرفتن آن رسید و/یا امضای رسید تحویل مربوطه یا به دلیل عدم دریافت ابلاغیه توسط شخص در موعد مقرر پیش بینی شده توسط قوانین ادارات پست عودت داده شود، انجام شده تلقی خواهد شد.

۱۶. تغییر

- ۱۶,۱. این اجاره نامه و پیوست های آن تشکیل دهنده کل قرارداد میان طرفین هستند.
- ۱۶,۲. هرگونه تغییر یا اضافات به این قرارداد تنها در صورتی معتبر است که به صورت کتبی بوده و به امضای هر دو طرف برسد و صراحتاً به بندهایی که تغییر یافته یا اضافه شده اند اشاره شود.
- ۱۶,۳. اگر هر یک از بندهای این قرارداد از اعتبار ساقط گردند، باید در صورت لزوم حدود آن به چهارچوب قانونی ارجاع داده شود تا طرفی که تحت تاثیر این عدم اعتبار قرار گرفته است مورد محافظت قرار گیرد.
- ۱۶,۴. عدم اعتبار کلی یا جزئی هریک از بندهای این قرارداد تاثیری بر اعتبار دیگر مفاد آن نخواهد داشت، مگر اینکه طرف مورد نظر ثابت کند که قرارداد بدون آن بند قابل اجرا نیست.

۱۷. قانون و حوزه قضایی حاکم

- ۱۷,۱. قرارداد حاضر تابع قوانین پرتغال خواهد بود.
- ۱۷,۲. هر سوالی که در رابطه با قرارداد، تفسیر، اجرا و خاتمه آن پیش بیاید، باید توسط دادگاه قضایی محلی که ملک در آن واقع است مورد رسیدگی قرار گیرد.
۱۸. این قرارداد به صورت دو ستونی تنظیم شده است که یک ستون به زبان پرتغالی و دیگری به زبان انگلیسی است. اگر اختلافی بین این دو نسخه برای مقاصد تفسیری وجود داشت، نسخه پرتغالی ملاک خواهد بود.
- پیوست ۱- گواهی های ثبت زمین و دفتر مالیات؛
 - پیوست ۲- تاییدیه پروژه معماری.
- این قرارداد در تاریخ در دو نسخه در شهر پورتو تنظیم شد که یک نسخه به هرکدام از طرفین اعطا می گردد و هر دو نسخه اعتبار واحدی دارند.

پلا پریمیرا کنترانته/

طرف اول

پلا سگوندا کنترانته/

طرف دوم