



**EVEREST MODERN**  
**اورست مدرن**

Everest Modern Pars Chain Stores (P.J.S.C.)  
No.2 , Rostami Alley., Kolahe Douz St .(Doolat)  
Pasdaran, Tehran, Iran  
P : 1 9 5 8 6 1 3 4 7 0  
T : +98(21)91077800

شرکت فروشگاه های زنجیره ای اورست مدرن پارس (سهامی خاص)  
تهران، چهارراه پاسداران، خیابان کلهدوز (دولت)  
دبش کوچه رستمی پلاک ۲  
کدپستی: ۱۹۵۸۶ ۱۳۴۷۰  
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۷۸۰۰

In the Name of God

Number :1498-1404

Date :22/06/1404

## LEASE CONTRACT FOR TRADING UNIT

The present lease contract has entered into between:

Lessor:

Mr. ramin ansarian, National ID number 2909827526, owner of 3 portions out of 6 portions of lease object, as an original owner.

Address:

Infront of park, motahari 2 St, naghdeh

Postal Code :5761656666

Mobile: 09144454392 Tel..... :

(hereinafter in the present contract is referred to as Lessor)

Lessee:

Everest Modern Pars Chain Stores Company (private joint stock), ID. Number 10320634806 and registration number 411889 of General Department for the Registration of Corporations and Non-trading Establishments, with its address in No. 2, roostami, koolahdooz St (doolat), Pasdaran, Tehran. Postal code: 1958613463, signed for by its legal signatories, Mr. Mehmet Tarik Demiryakan, pervasive code 94374923, Turkish National Or Mr. Deniz Ogreten, pervasive code 92148543, Turkish National and use the seal of Comapny. (hereinafter in the present contract is referred to as Lessee)

On the basis of the Lessor and Lessee Act of 1997 and article 10 of the Civil Law, according to the terms of the contract, as binding for the parties and their substitutes.

### Article 1- Object of lease contract:

The entire six portions out of total six portions of a trading unit with 170 square meters in ground floor. Under official deeds No. 826440 s b 96 and 826172 s b 96 and 826173 s b 96 completion construction license No. 203 dated 18/06/1397 under registered number 10568 divided from main plot No. 1

| Page 1

به نام خدا

شماره: ۱۴۰۴-۱۴۹۸

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۶/۲۲

## قرارداد اجاره واحد تجاری

این قرارداد اجاره فیما بین :

مؤجر :

آقای رامین انصاریان، نام پدر: بشیر، شماره ملی ۲۹۰۹۸۲۷۵۲۶، زاد روز: ۱۳۶۲/۱۰/۱۵، مالک شش دانگ عرصه و اعیان مورد اجاره، اصلتا.

آدرس:

نقده، خیابان مطهری ۲، رو به روی فضای سبز

کد پستی: ۵۷۶۱۶۵۶۶۶۶

شماره تلفن ثابت: ..... تلفن همراه: ۰۹۱۴۴۴۵۴۳۹۲

(که از این پس در این قرارداد مؤجر نامیده می شود).

مستأجر :

شرکت فروشگاه های زنجیره ای اورست مدرن پارس (سهامی خاص) به شماره شناسه ملی ۱۰۳۲۰۶۳۴۸۰۶ و شماره ثبت ۴۱۱۸۸۹ اداره کل ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به نشانی: تهران، پاسداران، خیابان کلهدوز (دولت)، رستمی، پلاک ۲. کدپستی: ۱۹۵۸۶۱۳۴۶۳. به اعتبار امضای آقای محمّد طاریک دمیریکان با کد فراگیر ملی ۹۴۳۷۴۹۲۳، دارای ملیت ترکیه به عنوان رئیس هیات مدیره یا آقای دنیز اوغرتن با کد فراگیر ملی ۹۲۱۴۸۵۴۳ دارای ملیت ترکیه به عنوان مدیرعامل به همراه با مهر شرکت.

(که در این قرارداد من بعد مستأجر نامیده می شود)،

بر اساس قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و ماده ۱۰ قانون مدنی، طبق شرایط مشروح ذیل منعقد گردید و بین طرفین قرارداد و قائم مقام قانونی آنها لازم الاتباع است.

ماده ۱- مورد اجاره :

تمامیت شش دانگ منافع یک باب واحد تجاری به مساحت تقریبی ۱۷۰ مترمربع در طبقه همکف براساس اسناد مالکیت رسمی به شماره ۸۲۶۴۴۰ ب ۹۶ و ۸۲۶۱۷۲ ب ۹۶ و ۸۲۶۱۷۳ ب ۹۶ و گواهی پایان کار ساختمان به شماره ۲۰۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۸ به پلاک ثبتی ۱۰۵۶۸



**EVEREST MODERN**  
**اورست مدرن**

Everest Modern Pars Chain Stores (P.J.S.C.)  
No.2, Roostami Alley, Kolahdouz St., (Dowlat)  
Pasdaran, Tehran, Iran  
P: 1958613470  
T: +98(21)91077800

فرکت فروشگاه های زنجیره ای اورست مدرن پارس (سهامی خاص)  
تهران، چهارراه پاسداران، خیابان کلهدوز (دولت)  
دنبش کوچه رستم پلک ۲  
کدپستی: ۱۹۵۸۶۱۳۳۷۰  
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۷۸۰۰

Subdivided and separated from 8901 a subsidiary of the aforementioned main property in plot 1 in section 11, and under registered number 10569 divided from main plot No. 1 Subdivided and separated from 8901 a subsidiary of the aforementioned main property in plot 2 in section 11 naghdeh Property Registration District west azarbayejan Province and under registered number 10571 divided from main plot No. 1 Subdivided and separated from 8901 a subsidiary of the aforementioned main property in plot 4 in section 11, naghdeh Property Registration District west azarbayejan Province. Address: Infront of park, motahari 2 St, naghdeh Postal Code: 5761656666 Transferred in the lessor's name with proportional rights from common parts and standing propertice in accordance with the Apartment Ownership Act and its executive by-laws, with a three-phase 32 Ampere electrical power with a separate supply of water and a separate supply of gas as well as 1 phone lines, with all legal, religious and customary attachments, with no exceptions. The lessee has seen the property and is aware of its place and location. The lessors have declared the possession of the object of lease. The lessors undertook that the object of lease contract is prepared for the lessee's utilization and has jointly use license. Delivery and location of the store will be certified by MOM and attached.

Considering that Generally, according to the lessor's domination and knowledge of all the features and characteristics of his property, the measurement of the lease in the contract was determined by the lessor's announcement and introduced to the lessee by him and reached the lessee's view, and the lessor with full knowledge and information of The exact measurement and other conditions of the leased property, the lease contract is concluded and the leased item is delivered to the lessee originally or by the lessor's representative; If, after the delivery of the property to the lessee, it is determined in any way that measurement more than what is stated in the contract has been placed in the possession of the lessee; According to the rule of action, this case is the lessor's responsibility, and he has no right to claim any rights or compensation, especially rent or compensation, and by signing the contract, he also waived the right to any subsequent claims and objections.

EVEREST MODERN PARS  
اورست مدرن پارس

(سهامی خاص)

شماره ثبت

۳۱۸۸۹

GM

فرعی از ۱ اصلی مفروز و مجزی شده از ۸۹۰۱ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱ بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک نقده، استان آذربایجان غربی و پلاک ثبتی ۱۰۵۷۱ فرعی از ۱ اصلی مفروز و مجزی شده از ۸۹۰۱ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۴ بخش ۱۱ حوزه ثبت ملک نقده، استان آذربایجان غربی نشانی: نقده، خیابان مطهری ۲، رو به روی فضای سبز کدپستی: ۵۷۶۱۶۵۶۶۶۶ و حسب الاقرار موجر به نسبت مقرر در صدر قرارداد در مالکیت ایشان مستقر است. مورد اجاره با قدرالسهم از عرصه و سایر قسمت‌های مشاعی طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن دارای آب تجاری اختصاصی گاز تجاری اختصاصی و برق سه فاز ۳۲ آمپر و ۱ خط تلفن با جمیع توابع و لواحق شرعی و عرفیه آن بدون استثناء که مستاجر با رویت عین مستاجر قبول نمود. مؤجر تعهد و اقرار نمود مورد اجاره دارای مجوز استفاده تجمیعی و تفکیکی بوده و از هر حیث آماده انتفاع مستاجر می باشد؛ همچنین انشعابات آب و برق و غیره بدون عیب و نقص و مورد اجاره فاقد هزینه شارژ است. تحویل عین مستاجر به موجب صورتجلسه تحویل مشخص می گردد. چنانچه موجر دارای واحد تجاری دیگری در مجاورت و اطراف مورد اجاره باشد حق واگذاری آن را به فروشگاه های زنجیره ای و یا به مشاغل مشابه فعالیت مستاجر (عرضه کالاهای سوپرمارکتی) ندارد در غیر این صورت خسارات مندرج در بند ۳-۷ قابل اخذ است.

با توجه به این که علی القاعده حسب تسلط و آگاهی موجر بر کلیه ویژگی ها و اوصاف ملک خود، مساحت مورد اجاره در قرارداد و جانمایی و حدود آن بنا بر اعلام موجر تعیین و توسط وی به مستاجر معرفی و به رویت مستاجر رسیده و موجر با علم و اطلاع کامل از مساحت دقیق و سایر شرایط ملک مورد اجاره، اقدام به انعقاد قرارداد اجاره نموده و بر همین بنیان هم مورد اجاره شخصاً یا توسط نماینده موجر به مستاجر تحویل می گردد؛ چنانچه پس از تحویل ملک به مستاجر به هر نحوی مشخص گردد مساحتی بیش از آن چه در قرارداد آمده، در تصرف مستاجر قرار داده شده است؛ این مورد بنا بر قاعده اقدام برعهده موجر بوده و ایشان حق اعتراض و مطالبه هرگونه حق یا مابه ازایی به ویژه اجاره بها و یا اجرت المثل و اعتراض نسبت به حدود و جانمایی آن را نداشته و با امضای قرارداد نیز حق هرگونه ادعا و اعتراض بعدی را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۱- اسناد مالکیت رسمی مورد اجاره و گواهی پیمانکار ساختمان موجود و تصویر آن ها پیوست قرارداد می باشد.

امضاء





Note 1- Official ownership deeds and completion construction license exist and their copies are attached to this contract.

**Article 2- Duration of lease contract:**

Five years equivalent to 60 months, effective from the date that lessor's handover subject of lease contract to lessee and it determine by the delivery notice and the lessors allow lessee to have construction in subject of lease for twenty days without payment and rent payment will start from twenty days after commencing this contract. (hand over subject of lease contract).

Lessor obliged to pay thirty million IRR per day in the situation of non-delivery the lease object after signing the contract until 31/06/1404 If this situation lasts one month or more since this date, and lessor does not deliver the store, the lessee can ask for the punishment and also can annul the contract. The lessors obliged to deliver the property as described in the contract on the due date, and failure to provide the mentioned documents does not relieve them of their legal responsibility in this regard.

Note 2- Extension of the lease contract should be agreed by both parties in written .

**Article 3- Rental**

The monthly rental will be ~~558,000~~ 558,000,000 Rials. It should be paid to the lessor till 7th day of each solar month. Payment of rent tax will be responsibility of the lessee, so the reduction and increase of tax coefficients will not affect the rent and it belongs the lessee. The lessor agreed and admitted that lessee should pay 100% of the rental to account number 6379586001 at gharzolhasane mehr iran Bank (SHABA Number IR480600302370006379586001) named the lessor. Copy of lessor's bank account passbook is required .

Note 3- The lessee will deposit the amount of 1.000.000.000 Rials (equivalent to One hundred million tomans) as a goodwill loan within one week after handing over the property to the lessor to the lessor's account, which on the day of vacating the property, the lessor is obliged to repay it to the lessor according to the terms of the contract. It was decided all of the lessors are jointly responsible to pay deposit

ماده ۲- مدت اجاره :

پنج سال تمام خورشیدی معادل شصت ماه تمام خورشیدی از تاریخ تحویل عین مستاجر که طی صورتجلسه ای مشخص می گردد و مستاجر به مدت بیست روز پس از شروع قرارداد حق انجام تعمیرات و تغییرات بدون پرداخت هیچ گونه اجاره بها را دارد و اجاره بها از بیست روز بعد از تاریخ شروع قرارداد (تاریخ صورتجلسه تحویل) به موجب تعلق خواهد گرفت. در صورت عدم تحویل مورد اجاره به طور کامل (کلا یا جزا) تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱، موجر متعهد می گردد روزانه مبلغ سی میلیون ریال تا زمان تحویل ملک به مستاجر پرداخت نمایند. چنان چه موجر ظرف یک ماه از آن تاریخ همچنان ملک را تحویل ندهد، مستاجر علاوه بر دریافت مبالغ اخیر، مخیر است قرارداد را کان لم یکن تلقی کند.

تبصره ۲- تمدید قرارداد اجاره با توافق کتبی طرفین بلامانع است.

ماده ۳- اجاره بها :

مبلغ اجاره بهای ماهیانه ۵۵۳,۱۴۵,۰۰۰ ریال خواهد بود که مستاجر متعهد گردید آن را تا هفتم هر ماه به موجب پرداخت نماید. پرداخت مالیات بر اجاره برعهده مستاجر خواهد بود؛ بنابراین کاهش یا افزایش ضرایب مالیاتی تأثیری بر اجاره بها مقرر نخواهد داشت و به مستاجر تعلق دارد. مؤجر موافقت و صراحتاً اقرار نمود که مستاجر ۱۰۰٪ اجاره بها را به شماره حساب: ۶۳۷۹۵۸۶۰۰۱ و شماره شباهت: IR480600302370006379586001 نزد بانک قرض الحسنه مهر ایران شعبه ..... به نام موجر واریز نماید. تسلیم تصویر صفحه اول دفترچه حساب بانکی که اجاره بها به آن واریز می شود از سوی موجر به مستاجر الزامی است.

تبصره ۳- مستاجر مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل صد میلیون تومان) را به عنوان قرض الحسنه ظرف یک هفته پس از تحویل ملک به مستاجر به حساب موجر واریز خواهد نمود که در روز تخلیه ملک مطابق شروط قرارداد موجر مکلف به بازپرداخت آن به مستاجر می باشند. مقرر گردید پس از انحلال قرارداد، کلیه موجر متضامناً مسؤول بازپرداخت مبلغ قرض الحسنه به مستاجر می باشند؛ هرچند مستاجر حسب تراضی و درخواست موجر، مبلغ قرض الحسنه را برابر با قدرالسهم مالکیت آنان واریز ننموده باشد و چنان چه موجر در پایان مدت اجاره مبلغ ودیعه مورد نظر را به مستاجر مسترد ننماید، مستاجر محق است بدون پرداخت اجاره



to the lessee after Contract termination even deposit was not paid to the lessors according their amount of ownership If the lessor does not return the desired deposit amount to the lessee at the end of the lease  
Note 4- The amount of tax on rental income will be specified and paid by the lessee every year based on the coefficient determined by the government and deposited into the account of the relevant tax unit.

Note 5- From the cancellation date or expiry of the contract In any way, including cancellation, expiration, invalidation, mutual consent, non-enforcement, and to the delivery of the property subject of the lease contract, the lessee should pay the rental equal to the last paid rental to the lessor.

Note 6- The parties in general, and each one of the parties, solely- the lessors and lessee- particularly, declared and stated that no money has been paid to the lessors by the lessee as key money, guild and occupation rights, business deposit and such. Therefore, the lessee should evacuate the property at the end of lease contract or expiry/termination of the lease and hand the property over to the lessors. No claims from the lessee such as key money, guilds and busienss rights or trading rights have been paid and by signing this contract and through a collateral binding contract (as concluded between the parties verbally) the lessee waives such claims from his side.

Note 7- If the lessee does not pay the rental for three subsequent months, the lessors will be allowed to cancel the lease contract.

Note 8- The yearly rental increment rate will be increased by 20%.

#### Article 4- Legal documents:

The certified copies of lessors and lessee identity cards and the title deed of the object of lease contract, Construction completion license, any other city official documents, settlement of renovation dues and wages and bank account passbook are attached to this contract. The entire documents are inseparable part of this contract.

#### Article 5- profession duty (job income tax)

بها به انتفاع خود از عین مستاجره ادامه دهد و موجر می تواند مطالبات خود بابت اجور معوقه، اجرت المثل، بدهی برق، آب و تلفن و نظایر آن را از آن مبلغ قرض الحسنه کسر نماید.

تبصره ۴- مبلغ مالیات بر درآمد اجاره هرساله بر اساس ضرایب تعیین شده از طرف دولت، مشخص و توسط مستاجر پرداخت و به حساب واحد مالیاتی مربوطه واریز خواهد شد.

تبصره ۵- از تاریخ انقضای مدت و یا انحلال قرارداد اجاره به هر نحو از جمله فسخ، انفساخ، ابطال، اقاله، عدم تنفیذ و ... مستاجر تا زمان تسلیم عین مستاجره متعهد به پرداخت اجرت المثل معادل آخرین اجرت المسمی به موجر است.

تبصره ۶- طرفین عموماً و هر یک از مؤجر و مستاجر خصوصاً اقرار و اظهار داشته و می دارند که هیچ گونه وجه یا مالی به عنوان سرقفلی، حق کسب و پیشه یا تجارت و نظایر آن از سوی مستاجر به مؤجرین تسلیم و پرداخت نگردیده است. بنابراین مستاجر متعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره لدی الفسخ یا بعد از انقضای مدت به مؤجرین با اخذ رسید کتبی است و هر گونه ادعایی در خصوص سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت را ضمن العقد لازم حاضر و ضمن العقد خارج لازم (که عقد خارج لازم شفاهاً باقرار بین آنان منعقد شده) مستاجر از خود سلب و اسقاط نموده و می نماید.

تبصره ۷- در صورتی که مستاجر سه ماه متوالی بدون عذر موجه اجاره بهایی پرداخت ننماید مؤجر حق فسخ قرارداد اجاره را خواهد داشت. بدیهی است حق فسخ موصوف نافی حق موجر به دریافت اجور معوقه نخواهد بود.

تبصره ۸- اجاره بها هر ساله نسبت به اجاره بهای سال قبل به میزان ۲۰٪ افزایش خواهد یافت..

ماده ۴- مدارک و اسناد قانونی :

کپی مصدق مدارک شناسایی مؤجر و مستاجر و اسناد ملک مورد اجاره و اوراق معتبر شهرداری، تسویه حساب عوارض نوسازی و مشاغل، دفترچه حساب بانکی پیوست این قرارداد بوده کلیه اسناد مذکور و همچنین صورتجلسه تحویل جزء لاینفک این قرارداد است.

ماده ۵- کسب و پیشه (مشاغل) :





From the date of submission of the lease, the lessee is responsible for the payment of taxes related to business and profession (occupations), board fees, waste taxes and insurance premiums for the lessee's employees and all government rights, including social security, property and municipality, and the lessor has no responsibility in this regard. It will not have. Water, electricity, gas receipts and rental income tax receipts are submitted to the lessor at the time of discharge.

Note 9- The lessor should pay renovation duties of building.

**Article 6-Internal changes in the object of lease:**

The lessors allows the lessee to make any internal changes for establishing the shop and better use of lease contract in lessee's expenses without making any damages to the building object of lease contract. After the signature of the lease contract, the lessors is not entitled to make any kind of interference or judgement on these changes. At the time of evacuation, the lessee will remove all its assets including movable items as well as artificial ceiling, doors, composite and panels, lighting system, burglar alarm system, cameras, shutters, metal equipment, cooling and heating system, elevator, emergency electrical power, cables, etc. from the store. If some of the lessor's property is replaced by the lessee's property, such as doors, the mentioned property will be returned to the lessor, or its price will be paid to the lessor based on the lessee's pricing. At the end of the contract, the lessee has no obligation to restitute the store to the previous state.

Note 10- The lessee is authorized to apply for landline subscription for any number of telephone lines in the property and have them fixed or acquire the subscription from telecommunication company and install them.

Note 11- If after the expiry of the period of the contract or its cancellation, the lessee evacuates the property and ask for handing it over to the lessor, and the lessor withdraws from receiving it, the lessee will be authorized to refer to competent judiciary officials and hand over the property to concerned (judiciary) officials.

از تاریخ تسلیم مورد اجاره پرداخت عوارض مربوط به کسب و پیشه (مشاغل)، عوارض تابلو، عوارض پسماند و پرداخت حق بیمه کارکنان مستاجر و کلیه حقوق دولتی از جمله تأمین اجتماعی و دارایی و شهرداری به عهده مستاجر بوده و مؤجر هیچگونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت. در هنگام تخلیه فیش های آب، برق، گاز و فیش مالیات بر درآمد اجاره به مؤجر تسلیم می گردد.

تبصره ۹- پرداخت عوارض نوسازی ساختمان به عهده مؤجر است.

**ماده ۶- تغییرات داخلی مورد اجاره:**

مؤجر به مستاجر اجازه می دهد بدون این که خسارتی به اساس بنای مورد اجاره وارد نماید هر نوع عملیات و تغییراتی که ضروری تشخیص دهد جهت تأسیس فروشگاه و استفاده بهتر از مورد اجاره را به عمل آورد و مؤجر پس از امضای قرارداد اجاره، حق هیچ گونه دخالت و ممانعت و یا اعمال نظر نسبت به تغییرات مورد اجاره را ندارند. هزینه های تغییرات مذکور در این ماده تماماً به عهده مستاجر خواهد بود. مستاجر به هنگام تخلیه، کلیه اموال خود اعم از اموال منقول و هر آن چه را که قابل انتقال باشد به انضمام سایر اموال نظیر سقف کاذب، دربها، کامپوزیت و تابلو، سیستم روشنایی، دزدگیر و دوربین ها، کرکره، اتصالات و آهن آلات منصوبه در بنا، سیستم سرمایشی و گرمایشی، بالابر، برق اضطراری، کابل ها و امثالهم را از فروشگاه خارج خواهد نمود. در صورتی که برخی از اموال مؤجر مستقر در مورد اجاره مانند درب ها حسب نیاز مستاجر با اموال مستاجر جایگزین گردد در پایان قرارداد اموال مزبور اعاده و یا بنا به قیمت گذاری مستاجر بهای آن به مؤجر پرداخت می گردد. همچنین مستاجر در پایان قرارداد تکلیف و تعهدی مبنی بر اعاده فروشگاه به وضع سابق ندارد.

تبصره ۱۰- مستاجر در صورتی که بخواهد می تواند جهت استفاده در مورد اجاره هر چند شماره تلفن خریداری و نصب نموده یا از شرکت مخابرات انشعاب آن را تحصیل و نصب نماید.

تبصره ۱۱- چنانچه بعد از انقضای مدت و یا بعد از فسخ، مستاجر بخواهد مورد اجاره را تحویل مؤجر بدهد چنانچه مؤجر از تحویل گرفتن عین مستاجر خودداری نماید مستاجر حق دارد جهت تخلیه و تحویل مورد اجاره به مؤجر، به مرجع قضایی صالح رجوع نماید.

ماده ۷- تعهدات مؤجر :



#### Article 7- Obligations of the lessor:

۱-۷ The lessors announces and declares that the general and particular interests of the object of lease contract are not transferred or assigned to any third party and there is no obstacle and conflict in concluding this contract. The lessor undertakes to inform the new owner of the contents of this contract in the case of transferring the property to the third party or any transfer of object, interests, mortgages, etc. Furthermore, the document of the transfer should be arranged in such a way that the rights of the lessee during the lease contract period will not be disturbed in any way. In this regard, the lessor acknowledges and declares that he is responsible for paying the rental to the new owner and is responsible for all damages caused to the lessee, and he disclaims any responsibility towards the new owner from the lessee. Therefore, in the case of damage to the lessee as a result of the mentioned items, or the lessee's information of transfer, the lessor gave full authority to the lessee to compensate for the damages without going to the court.

۲-۷ The lessors undertakes that in case of transferring his property to a third party or in case of any forced transfer, he will inform the new owner on the contents of this lease contract in full and if necessary, he will prepare the transfer document in a way that will cause no problems or risk to the best interests of the lessee and his benefits during the lease contract.

۳-۷ In case of any risk to the lessee's interests partially or in whole during the lease contract caused by the obstacles and conflicts, and the force of the owners leading to the evacuation of the property by the lessee, or any willful or forced transfer of the property leading to the evacuation of the property by the lessee, and prevention of officials and public service agents and officers such as municipality or courts that stops or harms lessee's business totally or partly for the reason of failure and acts of the lessors such as his failure in paying the previous debts or problems and defects in the construction certificate or not handing over to lessee in a due time or trade and business permits or prohibition in establishing store in term of place of the property, etc. that in any way causes stop in store activities, if such disorders are

۱-۷ مؤجر تعهد و اعلام نمود که منافع عام و خاص عین مستأجره به شخص یا اشخاص ثالث واگذار نشده و هیچ مانع و معارضی در عقد این قرارداد وجود ندارد. موجر تعهد نمود در صورت انتقال ملک به اشخاص ثالث یا حدوث هر نوع نقل و انتقال ارادی و قهری عین و منافع یا ارتهان و از این قبیل در گذشته و حال و آینده، مالک جدید را از مفاد کامل این قرارداد مطلع نموده و عنداللزوم سند انتقال به نحوی تنظیم شود که به هیچ وجه به حق مستأجر و منافع او در مدت اجاره خللی وارد نیاید. در این راستا موجر اقرار و اعلام نمود مسئول پرداخت اجاره بها و یا اجرت المثل متعلق به مالک جدید و عهده دار کلیه خسارات وارد بر مستأجر بوده و هرگونه مسئولیت حقوقی و قانونی نسبت به مالک جدید را از عهده مستأجر سلب و ساقط می نماید. علی هذا در صورت ورود خسارت به مستأجر در نتیجه موارد مذکور در این بند و یا اطلاع مستأجر به هر نحو از انتقال ارادی یا قهری عین و منافع یا ارتهان و از این قبیل در گذشته و حال و آینده، موجر با امضای ذیل این قرارداد به مستأجر اختیار تام و کامل داد که رأساً و بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی نسبت به جبران خسارات وارده از موجر اقدام نماید.

۲-۷ مؤجر تعهد می نماید در صورت انتقال ملک خود به اشخاص ثالث یا حدوث هر نوع نقل و انتقال ارادی و قهری عین و منافع یا ارتهان و از این قبیل، مالک جدید را از مفاد کامل این قرارداد اجاره مطلع نموده و سند انتقال به نحوی تنظیم شود که به هیچ وجه به حق مستأجر و منافع او در مدت اجاره خللی وارد نیاید.

۳-۷ در صورت ورود هرگونه خلل به حق و منافع مستأجر جزاً و یا کلاً در طول مدت اجاره به جهت وجود هر گونه مانع و معارض و اقدام به تخلیه عین مستأجره از طرف مالکین یا در صورت کشف یا حدوث هر نوع نقل و انتقال ارادی یا قهری اقدام به تخلیه از طرف مالکین جدید یا سابق یا مالک سرقتی و حق کسب و پیشه و یا ممانعت اشخاص حقیقی یا حقوقی، مقامات و مراجع رسمی و مأمور به خدمات عمومی از قبیل شهرداری از ادامه فعالیت و یا خلل در استیفای مستأجر از منافع به صورت جزئی و کلی به جهت تخلفات موجر، مانند عدم پرداخت هر گونه بدهی به شهرداری و یا بانک یا مالیات یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی یا ایراد و اشکال در اسناد مالکیت یا پایان کار و یا عدم ارایه پایان کار در موعد مقرر یا پروانه تجاری ساختمان و یا عدم وجود یا نقصان در کاربری تجاری به میزان مقرر و یا عدم اخذ مجوز استفاده تجمیعی و تفکیکی یا به طور کلی بروز هرگونه مانع و مشکل از سوی کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی، مراجع، دوایر یا سازمان های دولتی و عمومی و قضایی اگر ظرف سه روز







حرکت فروشگاه های زنجیره ای اورت مسترین پارس (سهامی خاص)  
 تهران، چهارم بهارستان، خیابان کلاندوز (حکومت)  
 نبش کوچه رستمیه پلاک ۲  
 کدپستی: ۱۹۵۸۶۱۳۳۷۰  
 تلفن: ۰۲۱-۷۷۸۰۰۰۰  
 ۹۱-۰۲۱

از تاریخ ایجاد مانع، موجر نتواند مانع را برطرف نماید، مستاجر می تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی اقدام به فسخ قرارداد اجاره نماید و موجر مکلف و متعهد به تأدیه وجه التزام معادل ۱۲ ماه آخرین اجاره بهای پرداختی و کلیه هزینه های انجام یافته از طرف مستاجر جهت تغییرات و دکوراسیون عین مستآجره مطابق فاکتورها و دفاتر مستاجر به وی است. لازم به ذکر است حق فسخ مندرج در این بند منصرف از حق فسخ مندرج در ماده ۸ قرارداد می باشد. در صورتی که مستآجر اجاره بهای ماه های بعد را پیشاپیش پرداخت نموده باشد، موجر مکلف به عودت دادن اجاره های پرداخت شده نیز می باشد. همچنین مستاجر این حق را دارد که مبلغ مورد مطالبه بانک و یا شهرداری و غیره را پرداخت نموده و مبلغ پرداخت شده در حکم پرداخت اجاره بها به موجر می باشد و موجر در این خصوص حق هیچ گونه اعتراضی ندارد. بدیهی است این مورد منصرف از تبصره ۷ می باشد. علاوه بر موارد فوق، حتی در صورت استفاده از منافع عین مستآجره در زمان ایجاد مانع، پرداخت اجاره بها اساساً منتفی بوده و اجاره بها به موجر تعلق نمی گیرد؛ بنابراین مستآجر تکلیفی به پرداخت اجاره بهای مقرر تا زمان رفع مانع ندارد. همچنین مدت زمان پلمب فروشگاه یا استقرار مانع فیزیکی به موجب موارد مذکور در بند ۳-۷ و یا به هر علتی که منتسب به موجر باشد؛ داخل در مدت قرارداد نبوده و جزو مدت اجاره فروشگاه محسوب نمی شود و الباقی مدت اجاره از تاریخ رفع پلمب یا رفع مانع محاسبه و اعمال خواهد شد. حسب توافق صریح طرفین، شرط مزبور (بند ۳-۷ از ماده ۷) از قراردادی که متضمن آن است مستقل بوده و به صورت مستقل از قرارداد اصلی و معتبر باقی می ماند و بطلان یا اقاله یا فسخ یا زوال و یا هر وضعیت دیگری که برای قرارداد حادث شود، در اصل اعتبار آن شرط، تأثیرگذار نخواهد بود. در مواردی که ایراد یا مشکل از مصادیق بطلان یا انفساخ قرارداد باشد نیز موجر مکلف و متعهد به تأدیه وجه التزام معادل ۱۲ ماه آخرین اجاره بهای پرداختی و کلیه هزینه های انجام یافته از طرف مستآجر جهت تغییرات و دکوراسیون عین مستآجره مطابق فاکتورها و دفاتر مستاجر به وی است.

۴-۷ در صورتی که به عللی از قبیل عدم پرداخت اقساط وام مشارکت بانک و یا بدهی شهرداری و یا به هر علتی که باعث و موجب انتقال مالکیت عین مستاجر به بانک و یا هر شخص ثالثی از طرق اجرائیه و یا سایر طرق دیگر گردد و در خصوص کلیه موارد قید شده در این بند و همچنین بند های ۱-۷ و ۲-۷ مستاجر می تواند براساس بند ۳-۷ عمل نماید و موجر حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب می نماید.

۵-۷ مؤجر ضمن امضای قرارداد حاضر اعلام و اقرار نمود از اشخاص ممنوع معامله نمی باشند. همچنین در صورت کشف بطلان معامله و کشف یا

4. If lessors refuse to pay his debt to bank or municipality or by any other reason which may cause transferring the ownership of subject of lease to bank or any other third party (ies). In that case and the all mentioned circumstances in 7-1, 7-2 and 7-4 lessee is entitiled to act according to 7-3; the lessors will have no right to object and claim in that respect.

Legal



۵-۷ The lessors meanwhile the signing this contract, announced and confessed in the event that this land belongs to the others in property and benefits, the lessee can act according to the clause 3-7 in this contract.

6-7 Since the lessor obliged to bring valid construction completion, which confirms trade using of whole area of the lease object. So, the lessor will 07- present a cheque by melli Iran Bank No. 9957/459400 in amount of 5.000.000.000 IRR to lessee at the time of signing the contract simultaneously. If lessor will not present wanted documents and due to this reason, any problem happens for lessee, in addition to applying clause 3-7 lessee can cash the cheque also the lessee has the right to pay the monthly rent to municipality on behalf of lessor in which the lessor shall have no objection right thereof. This payment considers as a rent payment. It is obvious that note 7 is not applicable for this clause.

Other obligations of the lessor are:

-۱ Agreement with providing three phone landlines and façade panel and ATM device by the lessee. The dimensions of the internet antenna will be decided as needed by the lessee.

-۲ The lessor undretook to equip the propety for all period of the contract with separate electricity subscription for three-phase 32 ampere, also separate supply of water appropriated for supermarket commercial means as well as 2 phone lines and sewage system, fifteen days before the end of the renovation works by the lessee. Otherwise if current subscription will be usable, lessors is obliged to pay all bills and expences and lessee not only refuses from paying rent, but also is authorized to deduct all bills and expences amount from rental fee. On the other hand, if subscriptions, wholly or individually, do not provide lesse the situation of using of object of lease, till delivery of them, lessors would not be entitled for rental. In this case the lessee will be authorized either to carry on all necessary activities to gain all above mentioned subscriptions on be half of lessors in which he can deduct all expences and damages from

حدوث مستحق للغير بودن عین یا منافع مورد اجاره (جزئا یا کلا)، مستاجر می تواند بدون پرداخت اجرت المثل خسارات مقرر در بند ۳-۷ قرارداد را اخذ نماید.

۶-۷ نظر به اینکه مورد اجاره فاقد کاربری تجاری به میزان مورد تعهد و همچنین فاقد پایانکار تجاری می باشد و موجر اقرار و تعهد نموده که مجوزات لازم جهت کاربری تجاری مورد تعهد را کسب نموده است، از اینرو جهت تضمین موارد فوق الذکر موجر یک فقره چک به شماره ۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ عهده بانک ملی ایران به مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال به مستاجر تحویل می نماید. چنانچه بابت عدم پرداخت بدهی به شهرداری و یا عدم یا وجود نقصان در کاربری تجاری به میزان مقرر در عین مستاجره، مزاحمت و یا ممانعت از حق به هر شکلی جزئا یا کلا برای مستاجر ایجاد گردد، مستاجر می تواند علاوه بر اعمال بند ۳-۷ بدون مراجعه به مراجع قضایی نسبت به وصول چک نیز اقدام نماید. همچنین مستاجر این حق را دارد که مبلغ مورد مطالبه بانک و یا شهرداری را پرداخت نموده و مبلغ پرداخت شده در حکم پرداخت اجاره بها به موجر میباشد و موجر در این خصوص حق هیچ گونه اعتراضی ندارند. بدیهی است این مورد منصرف از تبصره ۷ می باشد.

سایر تعهدات مؤجر عبارت است از:

۱- موجر با تامین سه خط تلفن، نصب تابلو و نصب دستگاه خود پرداز (ATM) توسط مستاجر موافقت نمود. اندازه آنتن اینترنت بنا به ضرورت از سوی مستاجر تعیین خواهد شد.

۲- موجر تعهد نمود حداکثر تا پانزده روز مانده به اتمام عملیات ساختمانی (موضوع ماده دو قرارداد) مورد اجاره را برای کل مدت قرارداد به انشعابات برق سه فاز ۳۲ آمپر اختصاصی، آب تجاری اختصاصی، انشعاب فاضلاب و دو خط تلفن مجهز نماید. بدیهی است تامین و تجهیز انشعابات مذکور به عنوان تعهد اصلی و مستمر موجر در تمام طول مدت قرارداد تلقی خواهد شد؛ در غیر این صورت چنانچه انشعابات موجود، برای مستاجر قابل استفاده باشد (هر چند به نحو نامطلوب)، کلیه هزینه ها و قبوض مصرفی مربوطه بر عهده موجر بوده و مستاجر تا تحویل انشعابات صدر الذکر (مورد توافق) مخیر است ضمن استنکاف از پرداخت اجاره بها کلیه هزینه ها و قبوض مصرفی و خسارات وارده مربوطه را از محل اجاره بها کسر و پرداخت نماید. اما چنانچه هر یک از انشعابات موجود به تنهایی و یا به طریق اولی مجموعاً، قابلیت انتفاع و بهره برداری از مورد اجاره را جزئا یا کلا سلب نماید؛ تا زمان تسلیم انشعابات مورد تعهد، اجاره بها اساساً منتفی و به





future rental or cancel the contract about which the lessors being obliged to return the deposits/advance payments and also compensation of the closed days of store due to lack of subscriptions , as well as all compensation mentioned in clause 7-3. It is obvious that note 7 is not applicable for this clause.

The expenses of any upgrade over 32-ampere electricity subscriptions will be the responsibility of the lessee, and the following up of legal affairs for permits and meters will be carried out by the lessor. The lessor will have no rights over the electricity of the object of lease and its meter during lease contract .

۳- The lessors agreed with installation of air condition, air conditioner motor, refrigerator, CCTV cameras and cash register according to lessee's decision. The lessors also undertakes to provide the lessee with the space necessary for motors and technical equipment according to the lessee's technical advise, as well as all the necessary permits from the Neighbors and official authorities.

۴- The lessor should pay the governmental debts from the date of this contract, including renovation duty, board charges, social security insurance, shopping taxes, city employment taxes, governmental fines and due taxes; In the case of any of the mentioned situations, the lessee can pay the amounts and deduct the paid amounts directly from the monthly rental. Generally, it is possible to adjust all damages of the contract terms from the rental by the lessee. Due to the activity of the chain stores, the lessee can give a part of the store to third parties for commercial, advertising, etc. under lessee's supervision. It is obvious that all the responsibilities will be with the lessee. in case of payment of any of the above cases, as well as generally in cases of discovery or occurrence of any debt and debt under any title that is the responsibility of the lessor and paid by the lessee, the lessee can deduct the paid amounts directly from the rental place. In general, it is possible for the lessee to clear and compensate all direct and indirect damages caused to the lessee from the rent amount according to all the contractual conditions. Also, due to the nature of chain store activity, the lessee is willing to provide a part of the store space under his supervision to a third party or third parties for

موجر تعلق نمی گیرد و مستاجر مخیر است ضمن عدم پرداخت اجاره بها، به وکالت از موجر راسا برای دریافت انشعابات معنونه اقدام و در صورت اخذ، تمامی هزینه ها و خسارات وارده آن را از اجاره بهای ماه های آتی کسر نماید و یا مخیر است در فسخ قرارداد اجاره بدون مراجعه به مراجع قضایی که در این صورت مؤجر می بایست علاوه بر پرداخت خسارات مندرج در بند ۷-۳ و خسارات تعطیلی فروشگاه ناشی از عدم تحویل انشعابات، کلیه مبلغ پیش پرداخت دریافتی را نیز عودت دهد. بدیهی است تمامی مواردیکه مطابق این بند مستاجر ناچار به عدم پرداخت اجاره بهاست منصرف از مفاد تبصره ۷ قرارداد می باشد.

هزینه ارتقاء انشعاب برق به انشعاب برق بالاتر از ۳۲ آمپر به عهده مستاجر و اقدام و پیگیری کلیه امور اداری در اداره برق مربوطه و نصب کنتور به عهده موجر است. مؤجر در مدت اجاره هیچ حقی نسبت به برق مورد اجاره و کنتور آن ندارند.

۳- موجر با نصب تاسیسات و موتورهای کولر، یخچال، دوربین های مدار بسته، صندوق به صلاحدید مستاجر موافقت نمود، همچنین موجر مکلف هستند فضایی برای نصب موتورها و تجهیزات مکانیکی با نظر کارشناس فنی مستاجر تامین نمایند. موارد فوق طبق صورتجلسه تحویل مشخص می گردد.

۴- پرداخت کلیه دیون و بدهی های مورد اجاره قبل از تاریخ تنظیم این قرارداد از قبیل: عوارض نوسازی، عوارض تابلو، بیمه تأمین اجتماعی، عوارض کسب و پیشه و تجارت، عوارض مشاغل شهرداری، تعزیرات حکومتی و هر نوع مالیات و غیره به عهده موجر بوده و در صورت وجود موارد فوق به اطلاع موجر می رسد تا مبالغ را پرداخت نماید. در صورت پرداخت هر یک از موارد توسط مستاجر، مستاجر می تواند مبالغ پرداخت شده را راسا از محل اجاره کسر نماید.

در صورت پرداخت هر یک از موارد فوق و همچنین به طور کلی در موارد کشف یا حدوث هرگونه دین و بدهی تحت هرگونه عنوان که بر عهده موجر باشد و مستاجر پرداخت نماید، مستاجر می تواند مبالغ پرداخت شده را راسا از محل اجاره کسر نماید. به طور کلی تهاثر و جبران کلیه خسارات مستقیم و غیر مستقیم وارده به مستاجر به موجب کلیه شروط قراردادی از مبلغ اجاره بها توسط مستاجر امکان پذیر می باشد. همچنین با توجه به ماهیت فعالیت فروشگاه های زنجیره ای، مستاجر مخیر است در صورت نیاز بخشی از فضای فروشگاه را جهت امور بازرگانی، تبلیغاتی و ... تحت نظارت خود در اختیار شخص یا اشخاص ثالث قرار دهد. بدیهی است تمام مسئولیت های مربوطه بر عهده مستاجر خواهد بود.



**EVEREST MODERN**  
**اورست مدرن**

Everest Modern Pars Chain Stores (P.J.S.C.)  
No.2, Rostami Alley, Kalahdouz St., (Doulat)  
Pasdaran, Tehran, Iran  
P: 1958613470  
T: +98(21)91077800

هرکت فروشگاه های زنجیره ای اورست مدرن پارس (سهامی خاص)  
تهران، چهارراه پاسداران- خیابان کله دوز (دولت)  
دبش کوچه رستمی، پلاک ۲  
کدپستی: ۱۹۵۸۶۱۳۴۷۰  
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۷۸۰۰۰

commercial, advertising, etc. Obviously, all relevant responsibilities will be borne by the lessee.

-۵ If the lessor prevent the lessee to use the store or cause any disturbance in any way during the contract period or after its dissolution (partially or entirely), such as preventing the evacuation of the property, the lessee can deduct the damages from the rental, considering the amount of sales during a similar period in the past, the value of damaged, spoiled, expired or unusable goods, or the costs of the damages as well as 25% of the total damages as the compensation from the rental. Furthermore, the rental of this period will not pay to the lessor.

-۶ If the leased object has any problem due to construction issues such as water and sewage leaks, issues of the building and its facilities, etc, or for any reason that is the responsibility of the lessor to fix (partially or entirely), and the lessor refuse to fix it and compensate for the damages immediately, the lessee can stop paying the rental, fix the problem and deduct the expenses from rental, considering the amount of sales during a similar period in the past, the value of damaged, spoiled, expired or unusable goods, or the costs of the damages as well as 25% of the total damages as the compensation from the rental. Furthermore, the rental of this period will not pay to the lessor.

Note 12- The lessors should provide the lessee with the documents on settlement of municipal taxes, including renovation and employment taxes, at the time of the signature of the contract.

Note 13- If the lessee pays those amounts, the paid amount will be deducted from the rental and the lessors will have no objections and claims in that respect.

-۵ The lessors undertakes to obtain the permit for non-major repairs for lessee's development operations from the municipality in necessary and hand it over to the lessee. The payment of any damage to the lessee resulting from failure to obtain this authorization that may cause the municipality to prevent the lessee's activities in the lease contract will be undertaken by the lessors and will be deducted from the rent.

۵- در صورتی که موجر در اثنای مدت قرارداد یا پس از انحلال آن به هر طریقی جزئاً یا کلاً مبادرت به ایجاد هرگونه ممانعت و مزاحمت از حق مانند ممانعت از تخلیه اموال نماید، مستاجر مخیر است ضمن خودداری از پرداخت اجاره بها تا زمان رفع مانع، تمامی خسارات وارده را طبق محاسبه‌ی مستاجر با در نظر گرفتن میزان فروش بازه‌ی زمانی مشابه در گذشته، ارزش ریالی کالاهایی که تلف یا فاسد شده‌اند یا تاریخ مصرف آن‌ها گذشته است، یا منافع و اموالی که به هر نحو از مستاجر تلف یا اتلاف شده است یا هزینه‌ها و خساراتی که به هر نحو به مستاجر وارد شده است به علاوه‌ی ۲۵٪ مجموع موارد فوق؛ از اجاره بهای کل دوره قرارداد کسر و یا از موجر مطالبه نماید. اجور بازه زمانی وجود مشکل، منتفی و تلف شده تلقی می گردد.

۶- در صورتیکه مورد اجاره به دلیل ایرادات ساختمانی نظیر نشتی آب و فاضلاب، خرابی اموال و تاسیسات و امثالهم و یا بطور کلی به هردلیلی که رفع آن برعهده موجر باشد جزئاً یا کلاً دچار مشکل گردد و موجر سریعاً نسبت به رفع آن و جبران خسارات وارده اقدام ننماید، مستاجر مخیر است ضمن خودداری از پرداخت اجاره بها تا زمان رفع مانع، راساً نسبت به رفع ایراد اقدام و کلیه هزینه‌ها و خسارات وارده را طبق محاسبه مستاجر با در نظر گرفتن میزان فروش بازه‌ی زمانی مشابه در گذشته، ارزش ریالی کالاهایی که تلف یا فاسد شده‌اند یا تاریخ مصرف آن‌ها گذشته است، یا منافع و اموالی که به هر نحو از مستاجر تلف یا اتلاف شده است یا هزینه‌ها و خساراتی که به هر نحو به مستاجر وارد شده است به علاوه‌ی ۲۵٪ مجموع موارد فوق از اجاره بهای کل دوره قرارداد کسر یا از موجر مطالبه نماید. اجور بازه زمانی وجود مشکل، منتفی و تلف شده تلقی می گردد.

تبصره ۱۲- موجر می‌بایست در زمان عقد قرارداد مدارک تصفیه عوارض شهرداری از جمله نوسازی و مشاغل را به مستاجر تسلیم نمایند.

تبصره ۱۳- در صورت پرداخت مبالغ فوق از سوی مستاجر، که به عهده موجر است، مستاجر می‌تواند مبالغ پرداخت شده را از مال الاجاره کسر نماید و موجر در این خصوص حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

۵- موجر تعهد می‌نماید در صورت نیاز مجوز تعمیرات غیر اساسی را جهت شروع کار ساخت و ساز توسط مستاجر از شهرداری اخذ و در اختیار مستاجر قرار دهد. هر گونه خسارت ناشی از عدم دریافت این مجوز که موجب ممانعت شهرداری از فعالیت مستاجر در مورد اجاره شود، بر عهده





Additionally, lessee has the right to apply for the permission and deduct its expenses from rental.

#### Article 8- Cancellation of contract:

۱-۸ From date of conclusion of the contract till the end of the lease contract the lessee will be allowed to cancel or terminate the contract unilaterally. However, if for any reasons the lessee plans to cancel the contract, it should inform the lessor in writing two months in advance via SMS, through their address or through SANA system.

۲-۸ In all cases where the lessor has the right to terminate the contract by the terms of the contract, it is necessary that the lessor inform the lessee via sending a legal declaration. If the problem has not been solved by the lessee after 20 days from the time of the notification, the lessor will be entitled to terminate the contract.

#### Article 9- Lessor and lessee's address:

The addresses and phone numbers of the lessor and lessee are the same as stated in this contract and any notices that are sent or forwarded to lessor cell phones or addresses will be considered as legally notified. Any changes in the lessor's address and phone numbers should be reflected to the lessee in writing.

#### Article 10- Maintenance cost of property:

The major repairs in the object of lease contract will be paid by the lessor. Minor repairs however; that relate to the object of lease will be done by the lessee. The lessee has no responsibility regarding the wear out or damages caused by factors and causes beyond its control and power. If the object of lease contract requires basic repairs and the lessors does not take actions for such repairs within one week (for water, electricity and telephon, this period is 2 days) after receiving the notice, the lessee will be authorized to have those repairs made and deduct the expenses from the rental by presenting the bills and payment receipts.

#### Article 11- Force Majeure:

Obligations of the parties are not limited to the circumstances of major force events such as flood, earthquake, fire, riot, war, etc.

موجر بوده و از اجاره بها کسر خواهد شد. همچنین مستاجر می تواند راسا جهت اخذ مجوز مذکور اقدام و هزینه های آن را از اجاره بها کسر نماید.

#### ماده ۸- فسخ قرارداد :

۸-۱ مستاجر از تاریخ انعقاد قرارداد لغایت پایان مدت قرارداد حاضر حق فسخ یک جانبه قرارداد اجاره را بدون مراجعه به مراجع قضایی دارد. در صورتی که مستاجر به هر دلیلی قصد فسخ قرارداد فی مابین را داشته باشد موظف است مراتب را دو ماه قبل کتباً به مؤجر یا نماینده قانونی ایشان در نشانی اعلامی به هر طریقی از قبیل پست و یا از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک (ثنا) و غیره اعلام نماید. صرف ارسال هر گونه اطلاعیه به شرح مذکور به موجر به منزله ابلاغ تلقی می گردد.

۸-۲ در کلیه مواردی که ضمن شروط قرارداد و در راستای اعمال ضمانت اجرای قراردادی به موجر حق فسخ اعطاء شده است، ایشان می بایست بدو مراتب را به مستاجر از طریق ارسال اظهارنامه قانونی اطلاع رسانی و ابلاغ نماید و در صورت عدم رفع مشکل از جانب مستاجر پس از گذشت ۲۰ روز از زمان ابلاغ، موجر محق به استفاده از حق فسخ می باشد.

#### ماده ۹- آدرس مؤجر و مستاجر :

آدرس و شماره تلفن همراه مؤجر و مستاجر همان است که در این قرارداد قید گردیده و هر خطاری که به آدرس یا شماره تلفن همراه موجر ارسال گردد قانوناً ابلاغ شده محسوب خواهد شد. هر نوع تغییر آدرس و شماره تلفن همراه موجر باید کتباً به اطلاع مستاجر برسد.

#### ماده ۱۰- هزینه نگهداری مورد اجاره:

کلیه تعمیرات اساسی مورد اجاره از قبیل خسارات زیربنائی وارده به مورد اجاره به عهده موجر است. تعمیرات جزئی مربوط به مورد اجاره به عهده مستاجر است. مستاجر در قبال فرسودگی یا خسارات ناشی از عوامل و علل خارج از اراده و حیطه قدرت او مسئولیتی ندارد. چنانچه مورد اجاره احتیاج به تعمیرات اساسی پیدا نماید و موجر ظرف یک هفته (در مورد آب و برق و تلفن ۲ روز) پس از دریافت اخطار اقدام به تعمیر ننماید، مستاجر مجاز خواهد بود تعمیرات لازمه را انجام داده و مخارج آن را با ارائه صورت حساب از اجاره بها کسر نماید.

#### ماده ۱۱- فورس مازور :

تعهدات طرفین شامل مواقع و موارد شرایط فورس مازور از قبیل سیل، زلزله، آتش سوزی، شورش، جنگ و ... نمی شود.





**EVEREST MODERN**  
**اورست مدرن**

Everest Modern Pars Chain Stores (P.J.S.C.)  
No.2, Rostami Alley, Kalahdouz St., (Doulat)  
Pasdaran, Tehran, Iran  
P: 1958613470  
T: +98(21)91077800

شرکت فروشگاه های زنجیره ای اورست مدرن پارس (سهامی خاص)  
تهران، چهارراه پاسداران، خیابان کلاهدوز (دولت)  
نبش کوچه رستمی، پلاک ۲  
کدپستی: ۱۹۵۸۹۱۳۴۷۰  
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۷۸۰۰

#### Article 12- Settlement of disputes:

The parties undertake to settle any disputes in the interpretation and execution of the contents of this contract and other relevant matters that are not specified in this contract through judiciary officials to the final results. This contract has been signed and exchanged on ..... (.....) containing 12 articles, 13 notes in three original copies. The contract has been signed by the parties in presence of trusted witnesses and in case of any disputes, the persian text will be the source.

Signautre of lessor

Signature and seal of lessee

First witness

Second witness

ماده ۱۲- حل اختلافات :

در صورت بروز هر گونه اختلاف طرفین سعی خواهند نمود موضوع اختلاف را از طریق مذاکرات دوستانه و سازش حل نمایند. در صورت عدم حصول نتیجه از طریق فوق، موضوع در مراجع ذیصلاح قانونی جمهوری اسلامی ایران طرح خواهد شد. این قرارداد در ۱۲ ماده، ۱۳ تبصره در سه نسخه که کلیه نسخ حکم واحد را دارند تنظیم و در تاریخ ..... به امضای طرفین و دو شاهد مورد اعتماد آنها رسید. در صورت بروز اختلاف متن فارسی ملاک عمل است.

امضا و اثر انگشت مؤجر  
۱۴۰۲/۰۴/۱۴

مهر و امضای مستاجر

شاهد اول

شاهد دوم





**EVEREST** MODERN  
**اورست مدرن**

Everest Modern Pars Chain Stores (P.J.S.C.)  
No.2 , Rostami Alley., Kolehdoz St ., (Doulat)  
Pasdaran, Tehran, Iran  
P : 1968613470  
T : +98(21)91077800

شرکت فروشگاه های زنجیره ای اورست مدرن پارس (سهامی خاص)  
تهران: چهارراه پاسداران، خیابان کله دوز (دولت)  
نیش کوچه رستمی، پلاک ۲  
کدپستی: ۱۹۵۸۶۱۳۴۷۰  
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۷۸۰۰۰

