



Kabul Historic Gardens Trust
دکابل د تاریخی باغونو موسسه

باغ چهلستون- کابل

شرطنامه برای قرارداد کرایه محل

اخیرا درمورد مدیریت باغ های تاریخی کابل یک موافقتنامه مدیریتی تسوید گردید که درمجلس نهم کابینه جمهوری اسلامی افغانستان بتاريخ 12 سنبله 1397 مطابق 3 سپتمبر 2018 آن متن مسوده به تصویب رسید، و بعدا به تاریخ دوم ماه میزان 1397مطابق 24 سپتمبر 2018 فی مابین شاروالی کابل، وزارت اطلاعات و فرهنگ و شبکه انکشافی آقا خان به امضارسید. این موافقتنامه مدیریت باغهای تاریخی کابل شامل باغهای چهلستون باغ بابر و مقبره و باغ تیمورشاه (باغها) را دربرمیگیرد.

برای تطبیق احکام موافقتنامه فوق الذکر، نهادی داخلی به اسم موسسه باغهای تاریخی کابل (موسسه) ایجاد گردیده است که نزد وزارت محترم اقتصاد جمهوری اسلامی افغانستان ثبت و راجستر میباشد.

این موسسه متشکل از دو بخش میباشد:

- 1- هیئت نظار (بورد) که از متشکل از نمایندگان شاروالی کابل، وزارت اطلاعات و فرهنگ و شبکه انکشافی آقاخان میباشد و مسئولیت طرح و تائید پالیسی ها و نظارت از موسسه را دارد.
- 2- تیم مدیریتی باغ ها که مسئولیت پیشبرد امور یومیه و مدیریت مستقیم باغ های فوق الذکر را بدوش دارد.

بالا اثر احکام بند (i) d 2 این موافقتنامه، و فیصله مجلس بورد موسسه باغهای تاریخی کابل به تاریخ 7 میزان 1397 (مطابق 29 سپتمبر 2018) باغ های شامل موسسه، عواید خویش را از مدرکهای مانند فروش تکت، تدویر محافل و به کرایه دادن بعضی از تسهیلات باغ برای بدست می آورد.

این شرطنامه برای کرایه دادن یک غرفه یا محل (درین محل نام تسهیلات که به کرایه داده میشود، ذکر میگردد) است که از طریق اعلان داوطلبی به کرایه ماهوار داده میشود. داوطلبان لازم است از قبل با شرایط قرارداد آشنا گردیده و در مورد ارایه آفر (پیشنهاد) خویش تصمیم گیری درست نمایند.

بنابراهمیت تاریخی باغ چهلستون و فضای حساس آن و برای ارایه خدمات عالی و با کیفیت به مشتریان باغ، اداره باغ تصمیم دارد تا افراد و موسسات که علاقمند به کرایه گرفتن یک محل کاری درین باغ باشند را دعوت نمایند. بنا داوطلبان میتوانند اسناد قابلیت کارشان در زمینه مطابق به شرطنامه را به اداره باغهای تاریخی کابل بسپارند. اداره باغ با مطالعه اسناد قابلیت کاری داوطلبان در قدمه نخست لست کوتاهی از کاندیدان ترتیب داده بعداً عده موفقتر را به میز داوطلبی و مزائده دعوت میکند. برنده قرارداد کرایه بعد از ارزیابی اسناد و مصاحبه با کاندیدان بعدا اعلان میگردد.

کاندیدان کرایه گرفتن محل در باغ چهلستون خدمات ذیل را میتواند مدنظر بگیرند:

1. خدمات غذایی- رستوران عامه

(این محل باید دارای آشپزخانه، چوکی و میز برای عرضه غذا به مشتریان میباشد) و انواع غذاهای افغانی و مرکب را تهیه و عرضه مینماید.

2. غرفه مواد خوراکی و نوشابه باب

(یک آشپز خانه محدود کوچک میداشته باشد، میز و چوکی اندک دارد یا هیچ ندارد) – مانند کیاسک ها (غرفه های 4متره)، خوراکی ها عاقل و غذا های از قبل آماده شده، نوشابه باب، آیس کریم، میوه خشک و تازه و امثال آن در چنین محل عرضه میگردد.

3. سالون سیورت و بدن سازی (جیم)

4. خورده فروشی ها (دکاکین)

دکاکین به اندازه های کوچک و متوسط و بزرگ با فروشات مختلف النوع ولی محدود با تفاهم با اداره باغ.

شرطنامه هذا درپر تو محتوای مقرر 150 قانون مدنی ترتیب، و مطابق قانون بین دوطرف معامله مستاجر و مستاجر علیه بدون جبر و اکراه طرح و عملی میگردد.

کسانیکه علاقمند برای کرایه محل خدمات غذایی- رستوران عامه اند باید:

- a. داوطلب باید دارای تذکره تا بعیت افغانستان بوده و حد اقل سن 18 را تکمیل نموده باشد.
- b. کاندید در حال حاضر رستوران خوبی را مدیریت می نماید که در آن غذا های افغانی و مرکب عرضه میشود.
- c. کاندید باید ثابت نماید که در فعالیت اش از نظر مالی درسه سال متوالی اخیر مفاد داشته است.
- d. اسنادی که باید کاندید برای ثبوت، بودن واجد شرایط، به اداره باغ تهیه کند، قرار ذیل است:
 - i. موقعیت رستوران فعلی با:
 1. مینوی غذایی
 2. تعداد مشتریان روزانه
 3. اسناد مالی که نشاندهنده صورت عواید و مصارف باشد.
 4. اسناد تحویلی مالیه دولت
 - ii. جواز صنفی و تذکره تا بعیت
 - iii. سند ثبت و راجستر در نهاد مربوطه
 - iv. تصدیق ارزیابی نظافت از طرف وزارت صحت عامه
- e. اداره باغ چهلستون از محل رستوران داوطلب باز دید مینماید.

کسانیکه علاقمند کرایه محل برای مواد خوراکی و نوشابه باب را دارند

- a. داوطلب باید دارای تذکره تا بعیت افغانستان بوده و حد اقل سن 18 را تکمیل نموده باشد.
- b. در حال حاضر غرفه مناسب را مدیریت مینماید که در آن غذا های افغانی و مرکب را عرضه نماید.
- c. یا در گذشته عرضه چنین خدمت را به عهده داشته بود.
- d. باید ثابت نماید که در فعالیت اش از نظر مالی میتواند مفاد داشته باشد.
- e. اسنادی که باید برای ثبوت بودن واجد شرایط به اداره باغ ارائه دارد، قرار ذیل میباشد:

- i. اسناد راجع به موقعیت غرفه عرضه خوراکی و نوشابه:
 - 1. مینوی غذا و انواع نوشابه ها
 - 2. تعداد مشتریان در یک روز
 - 3. اسناد مالی که عواید و مصارف را نشان دهد
 - 4. اسناد تحویلی مالیه دولت
- ii. جواز صنفی و تذکره تا بعیت
- iii. سند ثبت و راجستر در نهاد مربوطه
- iv. تصدیق وزارت صحت عامه در قسمت نظافت و صحتی بودن مواد عرضه شده

کسانیکه علاقمند کرایه سالون سپورت و بدن سازی (جیم) را دارند

- a. داوطلب باید دارای تذکره تا بعیت افغانستان بوده و حد اقل سن 18 را تکمیل نموده باشد.
- b. تجربه مدیریت حال سپورتی را داشته و در حال حاضر سالون بزرگی سپورتی را مدیریت مینماید که در آن خدمات سپورتی مانند ورزش- زیبایی اندام عرضه میگردد.
- c. باید ثابت نماید که در بزنس شان از نظر مالی در سه سال متوالی اخیرمفاد داشته است.
- d. اسنادی که باید برای ثبوت بودن واجد شرایط به اداره باغ تهیه کند، قرار ذیل میباشد:
 - i. اسناد راجع به موقعیت حال سپورتی
 - 1. انواع خدمات سپورتی
 - 2. تعداد مشتریان در یک روز
 - 3. اسناد مالی که عواید و مصارف را نشان دهد
 - 4. اسناد تحویلی مالیه دولت
 - ii. جواز صنفی و تذکره تابعیت
 - iii. سند ثبت و راجستر در نهاد مربوطه
 - iv. تصدیق وزارت صحت عامه، فدراسیون سپورت ویا هم مثل
- e. اداره باغ چهلستون از محل حال سپورتی داوطلب بازدید مینماید.

کسانیکه علاقمند کرایه محل خورده فروشی ها (دکاکین) را دارند

- a. داوطلب باید دارای تذکره تا بعیت افغانستان بوده و حد اقل سن 18 را تکمیل نموده باشد.
- b. در حال حاضر دکان یا مغازه بزرگی رامدیریت نماید که در آن فروشات روزمره دارد.
- c. باید ثابت نماید که در فعالیت شان از نظر مالی در سه سال متوالی اخیرمفاد داشته است.
- d. اسنادی که برای واجد بودن به شرایط باید به اداره باغ تهیه گردند، قرار ذیل میباشد:
 - i. اسنادیکه راجع به موقعیت دوکان فعلی ارائه میکند باید شامل ذیل باشد:
 - 1. انواع فروشات
 - 2. تعداد مشتریان در یک روز
 - 3. اسناد مالی که عواید و مصارف را نشان دهد
 - 4. اسناد تحویلی مالیه دولت
 - ii. جواز صنفی و تذکره تا بعیت
 - iii. سند ثبت و راجستر در نهاد مربوطه
- e. اداره باغ چهلستون از محل دوکان داوطلب بازدید مینماید

شرایط عمومی

5. علاقمندان، که برای عرضه خدمات فوق الذکر کاندید کرایه محل در باغ چهلستون هستند، باید بدانند که اینگونه فضای احیا شده تاریخی مکان تفریح مردم عوام شهر کابل بوده و مستلزم حفظ محیط زیست، حفظ نظافت عامه، حفظ فضای سبز و حفظ ساختمانهای تاریخی و جدید آن میباشد، که همه باید در آن تشریک مساعی داشته باشند.
6. علاقمندان که میخواهند مکانی را به کرایه بگیرند، میتوانند درخواست های تحریری خویش را الی دو یا سه هفته مطابق اعلان و بعد از نشر اعلان، یکجا با اسناد معتبر فوق الذکر و با در نظر داشت نوع خدمات که انتخاب مینمایند، را به شعبه اداری موسسه در باغ چهلستون تسلیم نمایند و یا به ایمیل Kabulhistoricgardenstrust@gmail.com ارسال نمایند.
7. معیاد قرارداد کرایه هر محل مدت دو سال میباشد. اما بورد و اداره باغ چهلستون حق دارند هر زمانیکه منافع عامه و موسسه ایجاب نماید، قرارداد را یکجانبه فسخ نماید، که در اینصورت یکماه قبل به اطلاع قراردادی می رسانند، و در چنین حالت از طرف اداره موسسه کدام جبران خساره به قراردادی پرداخته نمیشود. فسخ قرارداد در موارد استثنایی فوراً عملی میگردد.
8. کرایه دهنده مکلفیت دارد تا کرایه ماهوار خود را در آخرین روز همان ماه (تقویم شمسی) به حساب بانکی باغ چهلستون [دراولین بانک قرضه های کوچک (FMFB) واقع شهر نو، جمع نموده و رسید آن را به اداره باغ بسپارد. در صورتیکه کرایه نشین کرایه خویش را حتی بعد از تاریخ دهم ماه بعدی تحویل نکند 10% جریمه، بعد از تاریخ بیستم 20% جریمه صورت میگیرد، و اگر تا اخیر ماه دوم که مدت کرایه ضمه اش دو ماه میشود نتواند پول کرایه خود را تصفیه کند، بصورت اتومات قرارداد فسخ گردیده و قراردادی مستحق اخذ تضمین خویش نمیشود.
9. قراردادی درین جا شخصی حکمی یا حقیقی است که قرارداد فرآیند این شرطنامه با ایشان رسماً عقد میگردد.
10. کرایه ابتدائی هر محل در ابتدا یک مبلغ به افغانی تعیین میشود و داوطلبان باید برای مقایسه به این نرخ بطور مزایده یک نرخ بلند تر را بصورت آفر سر بسته ارائه دهند.
11. داوطلبان موفق باید مبلغ به افغانی را که سه چند کرایه ماهانه ابتدایی میباشد، به عنوان تضمین به هیئت داوطلبی در میز داوطلبی قبل از آفر گشایی طور امانت میسپارد. آفر تا آخرین لحظه قبل از گشایش نزد داوطلب میباشد. برنده داوطلبی بعد از آفر گشایی توسط هیئت موظف با اساس بلند ترین نرخ داده شده مشخص و اعلان میگردد. پول سایر اشتراک کننده گان که برنده نگردیده اند، فی المجلس برایشان دوباره و بطور مکمل مسترد میگردد. داوطلب که برنده اعلان میگردد، پول تضمین کرایه را (به معادل سه ماه کرایه جدید) نقداً به هیئت داوطلبی به عنوان تضمین نقدی می سپارد. و بعد ازین به صفت "کرایه دهنده" مسمی میگردد.
12. کرایه دهنده میتواند اشیای موافقه شده بین وی و باغ را در محل تعیین شده به فروش برساند.
13. کرایه دهنده فقط در محل مربوط قرارداد خویش (در ساحه تثبیت شده) فعالیت تجارتي داشته، و نمیتواند خارج از آن فعالیت تجاری نماید.
14. کرایه دهنده ضروریات خویش را مانند فریزر، یخچال، اجاق، بالون گاز، و غیره مطابق دیزاین دکان و فرمایش اداره باغ خریداری مینماید و همه اینها را داخل محل کرایه جابجا مینماید، و در بیرون از محل کرایه حق گذاشتن همچو لوازم را ندارد.
15. کرایه دهنده نمی تواند اشیای غیر ضروری که در فعالیت تجاری شان هیچگونه بکار نیست، یا موجودیت شان نمای ساحه داخل یا بیرون دکان صدمه میزند را به داخل باغ انتقال دهد.
16. کرایه دهنده یک محل حق ندارد فعالیت های موازی دیگر را فعال نماید مانند ارائه سماوار، کرمبول، قیلون و دیگر.
17. لوحه مربوطه خدمات هر محل برای هر کرایه دهنده از طرف اداره باغ طرح، دیزاین و ساخته میشود و در اختیار کرایه دهنده در بدل قیمت نقد داده میشود. نصب لوحه های خود سر بدون تائید اداره باغ مجاز نیست. در صورت نصب خود سرانه لوحه ها از طرف اداره باغ برچیده میشوند، و به کرایه گیرنده توصیه شفاهی و در صورت تکرار اخطار تحریری داده میشود.
18. کرایه دهنده محل الی ختم قرارداد نمی تواند محل کرایه را به شخص ثالث به کرایه، گروی و یا شرایط دیگر معامله نماید و در صورت بروز این خطاها و تکرار مکرر آن قرارداد فسخ گردیده مستحق اخذ تضمین نمیشود.
19. کرایه دهنده مکلف به پرداخت مالیه دولت، صکوک مصارفات برق و اخذ جواز میباشد.

20. کرایه دهنده مکلف به رعایت تمام معیارهای حفظ الصحة بوده و همچنان مکلف است محل کرایه و اطراف آن را روزمره پاک نگهداشته، اداره باغ از آن نظارت می نماید.
21. کرایه دهنده نمیتواند در طرح محل کرایه شده کوچکترین تغییر وارد نماید. هرگاه اشد ضرورت احساس گردد، موضوع را با اداره باغ در میان میگذارد. هر نوع تغییرات خورد و یا کلان که سبب خدشه دار شدن نمای بیرونی و داخلی محل کرایه میگردد، جداً کنترل میگردد و از طرف اداره از بین برده میشوند.
22. کرایه دهنده محل حق نصب عکس های اشخاص سیاسی و هیچگونه پوسترها را ندارد.
23. کرایه دهنده محل از پخش موسیقی و شنیدن رادیو با آواز بلند که باعث مزاحمت به سایر بازدید کنندگان میگردد، خودداری می نماید.
24. کرایه دهنده محل مکلف به رعایت مطلق تمام مقررات نافذه باغ بوده و فقط در زمانی کی باغ بروی مردم باز می باشد، فعالیت مینماید. همزمان با تخلیه باغ از وجود بازدید کننده گان، کرایه دهنده مکلف می باشد که دکان خویش را نیز مسدود نماید و از باغ خارج گردد.
25. تضمین اخذ شده در ختم قرارداد بعد از تصفیه کلیه حسابات و باقی داری نزد دولت و اداره باغ محاسبه شده، مبلغ باقی مانده آن دوباره به کرایه دهنده مسترد می گردد.
26. در صورتیکه بنابر تدویر محافل و یا نگرانی های امنیتی باغ بیشتر از 4 ساعت مسدود گردد، اداره باغ متناسب به کرایه ماهوار وقت تلف شده را کرایه اخذ نمی نماید.
27. کرایه دهنده در سایر فعالیت های تجارتي باغ حق دخالت و اعتراض را ندارند.
28. تامین امنیت، حفظ و مراقبت و نگهداری اموال و دارائی داخل محل کرایه شده از مکلفیت های کرایه دهنده میباشد. اداره باغ، در صورت وقوع حادثه، تحت هیچ گونه شرایط مسئولیت رابه عهده نمیگیرد. برای همین منظور کرایه گیرنده باید در صورت عدم موجودیت خودش و مخصوصاً از طرف شب پول نقد و اشیایی قیمتی را بجا نگذارد بلکه با خود ببرد و بطور مطمئن محل خویش را قفل نمایند.
29. کرایه دهنده باید نورم های اسلامی و اخلاقی را جداً رعایت نموده به مشتریان داخلی و خارجی به کمال حرمت و احترام برخورد نماید. در صورت تخلف، اداره باغ موضوع را بررسی مینماید و تا سرحد فسخ قرارداد تصمیم میگیرد.
30. کرایه دهنده محل مکلف است مالیه سالانه خویش را الی اخیر ماه اول سال بعدی در ریاست عواید وزارت مالیه تحویل نماید.
31. کرایه دهنده در جریان معیاد قرارداد تحت هیچ بهانه ای بنام بلند بودن نرخ های بازار یا متضرر بودن وغیره، حق شکایت را ندارد و نمی تواند تخفیف در کرایه را درخواست نماید.
32. هرگاه کرایه دهنده بنا بر ورشکستگی و یا هر دلیل دیگر از ادامه قرارداد منصرف میگردد، درین صورت با فسخ قرارداد مطابق خواهش خودش پول تضمین آن، بحساب عواید باغ انتقال می گردد و مکلف به پرداخت سایر مکلفیت ها مانند مالیه، پول برق وغیره نیز میباشد.
33. فروش و مصرف مشروبات الکولی و موادمخدر، جداً ممنوع بوده در صورت اقدام به این عمل قرارداد فسخ و قراردادی به ارگانهای امنیتی نیز معرفی میگردد.
34. داوطلب/کرایه دهنده با اشتراک خود در مجلس داوطلبی، در اصل موافقت خود را با تطبیق شرطنامه ابراز نموده است.
35. کرایه دهنده در غیاب خود میتواند یک نفر معتمد خود را رسماً به اداره باغ معرفی نموده و در صورت ضرورت میتواند یک الی دوف نفر شاگرد استخدام نماید.
36. کرایه دهنده برای ثبت مشاهدات کنترولران اداره باغ باید کتاب مشاهدات تهیه نماید تا در حین بازدید شان مشاهدات خویش را در آن درج نمایند.
37. کار، فعالیت و برخورد کرایه گیرنده در جریان قرارداد مورد ارزیابی قرار گرفته درج دوسیه وی میگردد. این ارزیابی در زمان تمدید قرارداد برای بار دوم مد نظر گرفته میشود.
38. کرایه دهنده در صورتیکه مرتکب تخطی میگردد، مورد مجازات ذیل قرار میگردد:
 - a. تخطی برای بار اول - توصیه شفاهی
 - b. تخطی برای بار دوم - توصیه شفاهی با درج در کتاب مشاهدات و دوسیه اش در دفتر باغ

- c. تخطی برای بار سوم یا سنگین - اخطار اول تحریری
- d. تخطی برای بار چهارم یا مکرر - اخطار دوم تحریری (اخطار اخیر و ختم قرارداد)
- e. تاخیر در پرداخت کرایه الی ده روز اول ماه بعدی - 10 فیصد جریمه از مبلغ کرایه ماهوار
- f. تاخیر در پرداخت کرایه الی بیست روز اول ماه بعدی - 20 فیصد جریمه از مبلغ کرایه ماهوار
- g. تاخیر در پرداخت کرایه برای مدت دو ماه - فسخ قرارداد
- h. تخطی جدی، جنگ و یا ایجاد خطر برای اداره و یا منافع عامه - فسخ عاجل قرارداد

39. تمدید قرارداد براساس رضایت جانبین، ارزیابی عملکرد گذشته و مطابق قوانین دولت جمهوری اسلامی افغانستان میتواند صورت بگیرد و اما حتمی نیست. در صورت تمدید افزودی کرایه پیش بینی میگردد.

40. شرطنامه هذا به داخل (40) ماده ترتیب و برای داوطلبان در بدل قیمت 100 افغانی بعد از مهر و نشانی شد موسسه، توزیع میگردد.

شرایط برای دریافت شرطنامه:

علاقمندان بعد از موافقت با متن این شرطنامه میتوانند اول حوت 1397 به اداره باغ چهلستون مراجعه نموده یک کاپی شرطنامه محل مورد نظر خویش را دریافت نمایند. درخواست کننده گان باید اسنادی را که در همین شرطنامه لست گردیده اند تهیه نموده به اداره باغ چهلستون بسپارند.

مجلس دواطلبی بعداً تدویر می گردد و واجدین شرایط به آن دعوت می گردند تا آفرهای خویش را در محضر کمیته آفرگشایی باز نمایند.

برای معلومات اضافی به آدرس ذیل مراجعه نمایید:

امان الله صاحب زاده
سرپرست موسسه باغهای تاریخی کابل
موبایل: 0729800633
kabulhistoricgardenstrust@gmail.com

باغ چهلستون - ناحیه 7
کابل - افغانستان