

بسمه تعالی

قرارداد اجاره محل شرکت مستقر در پارک علم و فناوری سلامت

دانشگاه علوم پزشکی جندی شاپور اهواز

این قرارداد تابع قانون مالک و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ و پیرو قرارداد شماره ی مورخ بین: پارک علم و فناوری سلامت (که منبعا پارک نامیده می شود) با نمایندگی خانم دکتر مهنوش ذاکرکیش به سمت رئیس پارک علم و فناوری سلامت به نشانی اهواز- دانشگاه علوم پزشکی جندی شاپور اهواز- معاونت تحقیقات و فناوری که از این پس "موجر" نامیده می شود از یک طرف و شرکت ، به شماره ثبت تاریخ ثبت شناسه ملی به آدرس و پست الکترونیک با نمایندگی آقای/خانم نام پدر به شماره ملی به سمت شرکت که از این پس "مستأجر" نامیده می شود، از طرف دیگر، طبق مفاد و شرایط ذیل منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از اجاره ی فضای کارگاهی به متراژ متر مربع واقع در محل به آدرس و استفاده از خدمات عمومی آن محل به منظور اجرای موضوع قرارداد شماره ی مورخ تبصره ۱- مورد اجاره دارای شرایط، لوازم و تجهیزات مطابق با صورتجلسه ای پیوست می باشد. تبصره ۲- مورد اجاره به رؤیت مستأجر رسیده و مورد قبول وی قرار گرفته است. بنابراین مستأجر حق هرگونه ادعایی از این بابت، از جمله ادعای کاهش اجاره بها را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۲- مدت قرارداد:

مدت قرارداد (مدت اجاره) از تاریخ لغایت به مدت ۱۲ ماه شمسی می باشد و در صورت انجام تعهدات از سوی مستأجر تا ۵ سال تمدید می گردد. تمدید بیشتر از ۵ سال با نظر شورای عالی پارک امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۳- مبلغ اجاره بها و نحوه پرداخت:

اجاره بها به قرار ماهیانه مبلغ ریال (به حروف ریال) با احتساب کسورات قانونی می باشد که برای تمام مدت اجاره جمعاً مبلغ ریال (به حروف ریال) می باشد. مستأجر مکلف است به ازای هر روز تأخیر در پرداخت اجاره بها، علاوه بر اجاره بها، روزانه مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ ریال بابت جریمه تأخیر به موجر پرداخت نماید.

مستاجر می بایست ۲۰٪ از مبلغ کل قرارداد (معادل مبلغ ریال) را هنگام انعقاد قرارداد نقداً به حساب درآمد اختصاصی موجر به شماره حساب ۲۰۱۷۷۵۴۲۶ بانک رفاه شعبه علوم پزشکی کد ۶۴۹ کد شناسه ۹۷۰۵۲۰۱۰۲۱۳۳۰۰۰۰۹ که امور مالی موجر به مستاجر ارائه می دهد واریز نموده و مابقی مبالغ قرارداد یعنی (۸۰٪ کل) را طی شش فقره چک از حساب جاری شخصی خود به شرح جدول ذیل در وجه موجر صادر و چکهای صادره را در هنگام انعقاد قرارداد به موجر تحویل نماید.

ردیف	تاریخ چک	مبلغ	ردیف	تاریخ چک	مبلغ
۱			۴		
۲			۵		
۳			۶		

تبصره ۱: در صورتی که مستأجر مبلغ هر فقره چک تحویلی را قبل از سررسید آن به شماره حساب اعلامی از سوی موجر واریز نماید، با ارائه فیش واریزی قبل از سررسید و پس از تأیید بانک محال علیه، استرداد چک مربوطه به مستأجر بلامانع است.

صفحه ۱ از پنج صفحه

امضاء موجر

امضاء امور مالی موجر

امضاء شاهد دوم

امضاء شاهد اول

امضاء مستأجر

تبصره ۲: در صورت عدم واریز وجه مال الاجاره و یا عدم وصول وجه هریک از چکها، ، موجر می تواند ضمن ضبط تضمین حسن انجام کار و تعهدات، قرارداد را به صورت یکجانبه فسخ نموده و برای تخلیه محل و مطالبه ی ضرر و زیان وارده، همچنین وصول مطالبات خود از سایر اموال و دارائی های مستأجر اقدام لازم را بعمل آورد.

ماده ۴- تضمین

شرکت یک فقره سفته به شماره (سری) به مبلغ ریال به عنوان تضمین حسن انجام تعهدات در اختیار پارک قرار، داد تا در صورتی که به تعهدات خود به طور جزئی و یا کلی عمل ننماید و یا موجبات ضرر و زیان را فراهم سازد و همچنین در صورت عدم تخلیه محل در موعد مقرر، پارک می تواند بدون انجام تشریفات اداری و قضایی تضمین فوق را به نفع خود ضبط نماید. همچنین سفته های مذکور توسط آقای ----- به شماره شناسنامه و کد ملی و آدرس به عنوان ضامن امضا گردیده و در اختیار پارک قرار گرفته و آقای/خانم..... با امضای این سفته به عنوان ضامن تعهد پرداخت وجه آنها و کلیه ی متفرعات و خسارات مربوطه را به نحو تضامنی با صادر کننده (آقای -----) بر عهده گرفت.

ماده ۵- سایر شرایط:

مستأجر اعلام و اقرار نمود علاوه بر الزام به رعایت شرایط مندرج در قرارداد شماره مورخ مکلف است شروط زیر را رعایت نماید:

۱. مورد اجاره صرفاً جهت موضوع مندرج در قرارداد شماره ی مورخ واگذار شده است و مستأجر مکلف است فقط به همین عنوان از آن منتفع شود و تغییر کاربری یا اشتغال به هر کار و حرفه دیگری مجاز نمی باشد و موجب فسخ قرارداد و ضبط تضمین قرارداد به نفع موجر و اخذ کلیه خسارات وارده از مستأجر است. تشخیص مفاد این ماده بر عهده موجر است و مستأجر حق هرگونه اعتراضی در این خصوص را از خود سلب می نماید.
۲. مورد اجاره طی صورتجلسه ای که ضمیمه قرارداد محسوب می شود به مستأجر تحویل گردید و مستأجر متعهد شد در پایان مهلت قرارداد آن را به همان صورت مسترد نماید. فهرست تجهیزات تحویل شده به مستأجر و وضعیت آنها به طور دقیق در صورتجلسه قید شده است و مستأجر متعهد گردید تجهیزات مذکور را در پایان مدت قرارداد به همان صورت به موجر تحویل نماید.
۳. مستأجر حق انتقال و واگذاری مورد اجاره را به غیر کلاً و جزأً حتی به طور اشاعه نداشته و نیز حق تغییر کاربری مورد اجاره و اعمال فسخ یکجانبه قرارداد را نخواهد داشت و حق هرگونه ادعا و اعتراض در اینخصوص را از خود سلب و ساقط می نماید.
۴. مستأجر حق انجام تعمیرات اساسی و تغییر در فضای فیزیکی و احداث بنا در عین مستأجره ندارد مگر با اجازه کتبی موجر.
۵. پرداخت کلیه کسورات قانونی از قبیل بیمه و مالیات و عوارض و غیره بر عهده و به هزینه مستأجر است.
۶. مستأجر مکلف است پس از منفسخ شدن قرارداد یا اعلام فسخ قرارداد اجاره از سوی موجر و یا در پایان مدت قرارداد و در صورت عدم تمدید مدت آن، مورد اجاره را حداکثر ظرف مهلت ۳۰ روز از تاریخ ابلاغ موجر، تخلیه نماید. مستأجر موظف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را به همان وضعی که از موجر تحویل گرفته به موجر تحویل دهد و رسید دریافت نماید. در صورت حدوث خسارات نسبت به عین، مستأجر متعهد به جبران خسارت وارده حسب تشخیص موجر خواهد بود. در صورت عدم تخلیه به موقع، موضوع از طریق قانون و مراجع قضایی پیگیری خواهد شد. در این صورت مستأجر متعهد به پرداخت وجه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال به ازای هرروز تأخیر تا زمان تخلیه کامل به- عنوان وجه التزام می باشد که از محل تضامین ارائه شده از سوی ایشان کسر یا از سایر اموال و دارائی مستأجر وصول خواهد شد.
۷. چنانچه قرارداد فی مابین به هر علتی (انقضاء مدت اجاره، فسخ از سوی موجر) خاتمه یابد، در صورت عدم تخلیه ملک و تحویل آن از سوی مستأجر، موجر حق دارد بدون رعایت هرگونه تشریفات قضایی نسبت به گشایش درب اقدام نماید. در صورت وجود هر گونه اموال، مراتب صورتجلسه و به مستأجر اخطار می گردد که حداکثر ظرف مدت یک هفته نسبت به جمع آوری و تحویل وسایل و اموال متعلق به ایشان اقدام نماید. در غیر اینصورت علاوه بر اعمال وجه التزام معادل یک میلیون ریال به ازای هرروز بابت نگهداری از اموال مستأجر ، هیچگونه مسئولیتی متوجه موجر نخواهد بود و موجر به طریق مقتضی اقدام خواهد نمود. مستأجر هر گونه ادعای بعدی را از خود سلب و ساقط نمود. همچنین صدور مجوز خروج وسایل مستأجر، منوط به تسویه حساب کامل با موجر است.
۸. تعمیرات و تزییناتی که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد پس از تأیید موجر بر عهده و به هزینه مستأجر می باشد.

صفحه ۲ از پنج صفحه

امضاء مستأجر	امضاء شاهد اول	امضاء شاهد دوم	امضاء امور مالی موجر	امضاء موجر
.....				

۹. موجر و مستأجر مکلف هستند در صورت سکوت و یا عدم درج موارد قانونی، الزامات مندرج در قانون مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر و سایر مقررات جاری را در مورد قرارداد رعایت کنند.
۱۰. مستأجر صریحاً اقرار می نماید که هیچگونه وجه یا مالی به عنوان سرقتی، حق کسب و پیشه یا تجارت و نظائر آن تحت عناوین پیش بینی نشده دیگر از سوی مستأجر به موجر پرداخت نگردیده است، بنابراین مستأجر متعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره در زمان منفسخ شدن قرارداد یا در هنگام فسخ یا بعد از انقضای مدت اجاره به موجر می باشد و هر گونه ادعائی در خصوص سرقتی و نظائر آن را ضمن عقد لازم حاضر و ضمن عقد خارج لازم (که عقد خارج لازم شفاهاً به اقرار بین آنان منعقد شده) مستأجر از خود سلب و ساقط نموده و می نماید
۱۱. پرداخت کلیه هزینه های مربوط به انشعابات و امکانات از قبیل مصرف آب، برق، گاز و تلفن در طول مدت قرارداد تا زمان تخلیه مورد اجاره بر عهده و به هزینه ی مستأجر می باشد. مستأجر مکلف است هنگام تخلیه مفاسد حساب قبوض آب، برق، تلفن و گاز مصرفی را به موجر ارائه نماید.
۱۲. مستأجر مسئولیت رعایت قوانین، شنوئات اداری و اسلامی و ضوابط دانشگاه از طرف کارگران خود را بر عهده دارد و در صورت عدم رعایت موارد ذکر شده، مستأجر راساً پاسخگو خواهد بود. همچنین مستأجر موظف است از افراد شناخته شده و صلاحیتدار در امور فوق استفاده نماید.
۱۳. رعایت کلیه دستورالعملها و نکات و تدابیر ایمنی و رعایت حفاظت فنی کار به عهده مستأجر می باشد.
۱۴. موجر حق دارد هر زمان که ادامه قرارداد را به صرفه و صلاح دولت نداند قرارداد را خاتمه داده و مستأجر مکلف است پس از اعلام خاتمه قرارداد اجاره و یا قرارداد شماره ی مورخ از سوی موجر و یا در پایان مدت قرارداد و در صورت عدم تمدید مدت آن، مورد اجاره را بصورت صحیح و سالم در اسرع وقت تخلیه نماید.
۱۵. چنانچه قرارداد شماره ی مورخ به هردلیلی فسخ گردد قرارداد حاضر منفسخ و مستأجر مکلف است وفق بندهای فوق و قرارداد اخیرالاشاره محل را تخلیه و تحویل موجر نماید. در غیر این صورت و تأخیر در تخلیه و تحویل مورد اجاره مطابق با بندهای مذکور تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد شد. مستأجر ترتیب حاضر را پذیرفت و حق هرگونه ادعا و یا اعتراض بعدی را از خود سلب و ساقط نمود.
۱۶. مستأجر موظف است لیست کلیه پرسنل خود را به طور کتبی جهت تردد به محل مورد اجاره به موجر اعلام نماید.
۱۷. حضور حداقل یک نفر نیروی تمام وقت مؤثر و فعال در ساعات اداری در محل اجاره پارک الزامیست.
۱۸. ناظر قرارداد معاون توسعه فناوری پارک می باشد.
۱۹. کلیه کارکنان مستقر در فضای مورد اجاره، کارکنان مستأجر محسوب شده و هیچگونه رابطه استخدامی یا کارگری با موجر نداشته و نخواهند داشت و موجر در این مورد از هرگونه مسئولیتی مبرا است.
۲۰. مسئولیت حفظ و نگهداری از اموال در اختیار مستأجر در طول مدت قرارداد به عهده مستأجر است. لذا چنانچه خسارتی به اموال موجر وارد گردد، موجر حق دارد خسارت وارده را به تشخیص خود محاسبه و از تضامین مندرج در قرارداد بدون نیاز به رعایت هرگونه تشریفات قضایی به نفع خود ضبط نماید.
۲۱. مستأجر متعهد است کلیه قوانین و مقررات مربوطه از جمله مقررات قانون کار و قانون تامین اجتماعی را در انجام وظایف موضوع قرارداد و تعیین مزد و حقوق کارکنان رعایت نماید و هر گونه پاسخگویی به شکایتهای مطروحه از سوی پرسنل زیر مجموعه وی در هیاتهای تشخیص و حل اختلاف اداره کار و امور اجتماعی و سایر تعهدات قانون کار بر عهده مستأجر می باشد.
۲۲. مستأجر موظف است همزمان با مبادله قرارداد کلیه کارکنان خود را با ارسال فهرست اسامی و مشخصات کامل به موجر معرفی نماید.
۲۳. مستأجر تعهد می نماید که خود و کلیه کارکنانش مقررات حفاظتی و ایمنی و بهداشتی و همچنین انضباط اداری و ساعات کار و مقررات مربوط به جلوگیری از بروز حریق و امثالهم در محل اجرای قرارداد را به نحو کامل رعایت نموده و هرگونه تقصیر اعم از بی احتیاطی، عدم رعایت نظامات دولتی و حوادث احتمالی ناشی از اجرای موضوع قرارداد و به طور کلی هرگونه خسارت وارده به اشخاص ثالث و یا کارکنان بکارگیری شده توسط مستأجر، بر عهده و به هزینه مستأجر می باشد و مستأجر ضمن اقرار به عدم مسئولیت موجر در برابر مراجع قضایی و انتظامی پاسخگو و مسئول می باشد.
۲۴. تهیه کلیه ابزار کار و انجام تعمیرات جزئی و خرید قطعات و غیره و ... و هزینه آنها بمعهدده مستأجر می باشد.

صفحه ۳ از پنج صفحه

امضاء مستأجر	امضاء شاهد اول	امضاء شاهد دوم	امضاء امور مالی موجر	امضاء موجر
.....				

۲۵. در صورتی که از طرف مستاجر و عوامل و ایادی ایشان به هردلیل ازجمله بر اثر مسامحه و سهل انگاری خسارتی به موجر وارد شود پیامدهای قانونی و مالی آن برعهده مستاجر بوده و ایشان موظف به جبران خسارت وارده حسب تشخیص موجر خواهد بود.
۲۶. مستاجر متعهد به جبران خسارات وارده به اعیان مورد اجاره و جبران کسر و انکسار درب، پنجره و شیشه، قفل و دستگیره ها و سایر متعلقات مربوطه می باشد که به تشخیص موجر از محل تضامین ارائه شده کسر خواهد شد و مستاجر حق هرگونه ادعا و اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.
۲۷. مستاجر مکلف است در پایان مدت قرارداد مفاسد حساب های قانونی لازم منجمله مفاسدحساب تأمین اجتماعی ، مشاغل تأمین اجتماعی ، دارایی و غیره را به موجر تحویل نماید بدیهی است که تسویه حساب قطعی و استرداد تضمینات مندرج در این قرارداد به مستاجر منوط به ارائه این مفاسد حسابها و تأیید نهایی ناظر می باشد.
۲۸. هرگاه برای موجر محرز شود مستاجر به منظور انعقاد این قرارداد به هریک از کارکنان موجر تحت هر اسم و رسم که باشند حق العمل یا پاداش یا تحف یا هدایایی اعم از نقدی و غیرنقدی داده است و یا آنها و یا واسطه های آنها را در منافع خود سهیم کرده است موجر حق خواهد داشت قرارداد را بدون نیاز به انجام تشریفات قضایی فسخ و تضامین قرارداد را به نفع خود ضبط و موضوع را از طریق مراجع ذیصلاح پیگیری نماید.
۲۹. نصب هر نوع سازه تبلیغاتی در محوطه توسط اشخاص حقیقی و حقوقی (مستاجر) بدوا مستلزم اخذ مجوز از سازمان ارتفاعات شهری و شهرداری و شورای اجرایی پارک می باشد.
۳۰. خرید، نصب و راه اندازی تجهیزات و تاسیسات سرمایشی، گرمایشی و تهویه فضای داخل سوله بر عهده مستاجر است و موجر متعهد به پرداخت هزینه های این بند نمی باشد.
۳۱. در خصوص بیمه حوادث و بیمه مسولیت مدنی کارکنان و کلیه کسانی که به درخواست مستاجر(طرف قرارداد) یا به لحاظ ارتباط موضوع در مکان مورد اجاره و یا محوطه حاضر می شوند و نیز مسائل اورژانسی انتقال به بیمارستان و هیچ مسؤلیتی متوجه مؤجر نبوده و بر عهده مستاجر می باشد.
۳۲. مسؤلیت نگهداری کلی، تعمیر و نظافت و تمیز نگهداشتن داخل، محیط و محوطه مورد اجاره تا پایان مدت اجاره و روز تحویل بر عهده مستاجر می باشد.
۳۳. مستاجر متعهد است پسماندهای (جامد، مایع و...) حاصل از تولید محصولات و فعالیت های خود را منطبق با اصول زیست محیطی دفع و مدیریت کند.
۳۴. مستاجر به موجر با حق توکیل غیر، وکالت می دهد که در صورت عدم تخلیه بموقع محل مورد اجاره و هرگونه اقدام لازم را انجام دهد و هرگونه اعتراض بعدی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می نماید .
۳۵. نصب هرگونه تابلو، بنر و اطلاعیه در محوطه و محل مورد اجاره صرفا با اجازه موجر امکان پذیر است.
۳۶. مستاجر اقرار می نماید از کلیه قوانین ومقررات مربوط به کار، بیمه تامین اجتماعی و بیمه حوادث و حفاظت فنی و بهداشتی و همچنین قوانین مالیات مطلع بوده و متعهد است همه آنها را رعایت نماید. بدیهی است هزینه های مربوطه و مسؤلیت عدم اجرای قوانین و مقررات فوق بر عهده مستاجر است.
۳۷. مستاجر متعهد است مجوز های لازم از هر قبیل که باشد مانند : موافقت اصولی سازمان غذا و دارو، وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی، استعلام محیط زیست، صلاحیت های فنی و اجرائی و پروانه فعالیت و غیره که برای اداره امور اجاره لازم است از مراجع و مقامات ذی صلاح و به تشخیص موجر دریافت نماید.
۳۸. مستاجر اقرار نمود که مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب دیماه ۱۳۳۷ نمی باشد.
۳۹. عدم بهره برداری از مورد اجاره در مدت اجاره هیچ خدشهای بر تعهدات شرکت در زمینهی پرداخت اجاره بها و سایر تعهدات او وارد نخواهد کرد و ملاک برای تعیین میزان بدهی شرکت، زمان تحویل و تخلیه واحد می باشد. صرف اتمام موعد قرارداد به منزله تحویل واحد نمی باشد.

صفحه ۴ از پنج صفحه

امضاء موجر

امضاء امورمالی موجر

امضاء شاهد دوم

امضاء شاهد اول

امضاء مستاجر

.....

.....

.....

.....

.....

ماده ۶- حق فسخ:

علاوه بر آنچه که پیشتر در قرارداد ذکر گردید، در صورت تحقق هریک از شرایط زیر و در مواردی که مستاجر به هر یک از مفاد قرارداد و تعهدات معهوده خود عمل ننماید موجر می تواند پس از ابلاغ ۲ بار اخطار کتبی با فاصله زمانی ۱۰ روزه بدون نیاز به حکم یا دستور مراجع قضایی یا ارسال اظهارنامه قرارداد را فسخ و تضامین قرارداد را به نفع خود برداشت نماید و می تواند با احراز تخلف مستاجر مراتب را به مراجع ذیصلاح منعکس نماید مستاجر حق هرگونه ادعا و یا اعتراض بعدی را از خود سلب و ساقط نمود.

- ۱- عدم رعایت مقررات و دستور العمل های جاری موضوع قرارداد از سوی مستاجر به تشخیص موجر
- ۲- انتقال کلی یا جزیی حقوق ناشی از این قرارداد به شخص ثالث از سوی مستاجر به تشخیص موجر
- ۳- عدم انجام کلی یا جزیی تعهدات ناشی از موضوع قرارداد از سوی مستاجر به تشخیص موجر
- ۴- رها کردن یا تعطیل نمودن محل مورد اجاره بدون اجازه موجر
- ۵- عدم توانایی فنی یا مالی یا تخصصی یا به هر دلیل دیگر از سوی مستاجر در اجرا و ارائه خدمات و تعهدات موضوع این قرارداد (به تشخیص موجر)

۶- قصور یا سهل انگاری مستاجر در اجرای قرارداد و به طور کلی تخلف وی از هر یک از مفاد قرارداد (به تشخیص موجر)

۷- عدم رعایت اصول و موازین فنی و حرفه ای از سوی مستاجر به تشخیص موجر

ماده ۷- شرایط قهریه و غیر مترقبه:

۸- در شرایط قهریه و غیر مترقبه از قبیل جنگ، بحران و بلایای طبیعی که امکان ادامه قرارداد برای طرفین فراهم نباشد، ادامه یا تعلیق یا ختم قرارداد با توافق طرفین میسر خواهد بود.

ماده ۸- حل اختلاف:

در صورت بروز اختلاف، طرفین قرارداد کوشش خواهند نمود کلیه اختلافات ناشی از تفسیر یا اجرای قرارداد را به طریق مسالمت آمیز و از طریق مذاکره حل و فصل نمایند در غیر اینصورت مراتب از طریق کمیسیون ماده ۹۴ آئین نامه مالی و معاملاتی دانشگاه حل خواهد شد. در هر صورت چنانچه نیاز به اقدام قضایی باشد دادگاههای شهرستان اهواز صالح به رسیدگی می باشند.

ماده ۹- نشانی طرفین:

نشانی طرفین همان است که در صدر قرارداد ذکر شده است. هر اخطار و ابلاغی که به نشانی های مذکور و یا پست الکترونیک شرکت فرستاده شود، ابلاغ شده محسوب می شود. طرفین متعهد هستند هر گونه تغییر نشانی یا پست الکترونیک را در اسرع وقت کتباً به اطلاع طرف مقابل برسانند.

ماده ۱۰- نسخه های قرارداد:

این قرارداد طی ده ماده و در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم، امضاء و مبادله گردید. نزد هر کدام از طرفین یک نسخه باقی ماند.

شاهد اول:

نام و نام خانوادگی:

شماره شناسنامه:

کد ملی:

نشانی:

امضاء:

شاهد دوم:

نام و نام خانوادگی:

شماره شناسنامه:

کد ملی:

نشانی:

امضاء