



ماده ۱. طرفین قرارداد:

این قرارداد بین پارک علم و فناوری سلامت شهید سلیمانی دانشگاه علوم پزشکی تهران که در این قرارداد موجر نامیده می‌شود به نمایندگی آقای دکتر محمود بیگلر به سمت رئیس پارک و شماره شناسه ملی ۱۴۰۰۳۴۱۰۷۲۰ و کد اقتصادی ۴۱۱۳۸۸۶۸۹۹۸۱ از یک طرف و شرکت به شناسه ملی و کد اقتصادی و به نمایندگی آقای/ خانم با کد ملی به عنوان مدیر عامل و آقای/ خانم با کد ملی به عنوان رئیس هیات مدیره که مطابق صورتجلسه مورخ که در روزنامه رسمی شماره مورخ آگهی گردیده است، به عنوان دارندگان حق امضاء شرکت مدیر عامل و رئیس هیئت مدیره انتخاب گردیده‌اند و در این قرارداد مستأجر نامیده خواهد شد. استناد به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶، مابین طرفین منعقد و متبع بوده و طرفین متعهد و ملزم به اجرای آن می‌باشند. شایان ذکر است تصویر مصدق اساسنامه شرکت به انضمام تصویر مصدق آخرین صورتجلسه تغییرات شرکت و آگهی روزنامه رسمی پیوست این قرارداد بوده و جزء لاینفک قرارداد مذکور خواهد بود.

ماده ۲. مشخصات و نشانی مستاجر:

الف) نام شرکت:
ب) شماره ثبت شرکت:
ج) شناسه ملی
د) آدرس:
کد پستی:

ماده ۳. موضوع قرارداد:

عبارت است از اجاره منافع یک فضای مبله اداری به مساحت تقریبی متر مربع واقع در طبقه سوم ساختمان ستادی پارک با تجهیزات پیوست و با حق استفاده مشاعی از: آبدارخانه، سرویس بهداشتی، سالن ورودی و آسانسور، که مستاجر با رویت عین مستأجره (مورد اجاره) و وقوف کامل از محل وقوع، حدود و مشخصات و امکانات موجود در آن (طبق پیوست ۱) و چگونگی حق استفاده و بهره‌برداری از آن و تعهد به رعایت دقیق کلیه مقررات و ضوابط معینه که بخشی از آن‌ها در این قرارداد مقید است، به منظور استقرار نیروی اداری مطابق جدول پیوست

ماده ۴. مدت قرارداد اجاره:

مدت این قرارداد از تاریخ لغایت به مدت یک سال شمسی می‌باشد.

ماده ۵. مبلغ قرارداد:

مبلغ کل قرارداد برابر با ریال ریال از قرار ماهی ریال ریال که مستأجر موظف است مبلغ اجاره بها را طبق تاریخ‌های پیوست ۲ به شماره حساب اعلامی از طرف پارک علم و فناوری سلامت شهید سلیمانی دانشگاه علوم پزشکی تهران واریز و اصل رسید واریز را به حسابداری پارک تحویل نماید. (به ازای هر روز تاخیر در پرداخت اجاره بها ۵٪ از مبلغ اجاره بهای ماهانه به عنوان جریمه دیر کرد تعیین می‌شود که مستاجر متعهد است به انضمام اجاره بها ماهانه به موجر پرداخت نماید.)
تبصره ۱: هیچ‌گونه وجهی از سوی مستأجر به عنوان سرقفلی از بابت اجاره محل‌های مذکور به پارک پرداخت نگردیده است و در پایان مدت یا حین فسخ قرارداد مستأجر در خصوص مطالبه حق سرقفلی، هیچ‌گونه حقی نخواهد داشت.

ماده ۶. تعهدات مستاجر:

۶-۱- مستأجر موظف است مبلغ اجاره بهای تعیین شده را در ماده ۵ را طبق صورتجلسه پیوست پرداخت نماید. در صورت عدم واریز در موعد مقرر و استتکاف مستأجر از پرداخت مطالبات پارک ظرف مدت ۳۰ روز کاری پس از ابلاغ کتبی پارک، حق فسخ یک‌طرفه قرارداد و تخلیه مورد اجاره را بدون ارجاع موضوع به کمیسیون حل اختلاف مذکور در ماده ۱۳ و در صورت عدم تخلیه

و تحویل مورد اجاره در مدت مذکور مستاجر به موجر اجازه می دهد که شخصا و راساً مورد اجاره را در اختیار بگیرد و مستاجر حق اعتراض نسبت به اقدامات موجر را از خود سلب می کند.

۲-۶- مستاجر به این وسیله، اعلام اطلاع و تأیید می نماید که مکان استقرار فقط جهت انجام فعالیت های تحقیق و توسعه و تولید محدود در زمینه فناوری های مرتبط با ایده محوری و منحصراً برای استفاده و فعالیت وی در زمینه های دانش محور، امور پژوهشی، آموزشی، فناوری، خدمات مهندسی و مشاوره های تخصصی در حوزه فناوری سلامت به وی به اجاره داده شده و لذا مستاجر متعهد و مکلف به حفظ کاربری معینه و منحصراً بهره برداری در این زمینه از مکان استقرار می باشد. در صورت هرگونه بهره برداری و استفاده مستاجر از مکان استقرار به غیر از کاربری موصوف، موجر مجاز و مخیر خواهد بود این قرارداد را فسخ و طبق ماده ۱۱ اقدام و کلیه خسارات و زیان وارده به موجر را از مستاجر مطالبه نماید.

۳-۶- مستاجر با مطالعه، بررسی و آگاهی کامل از موقعیت استقرار، شرایط محلی و وضعیت جغرافیایی پارک، مقررات، ضوابط و تعهدات در فضای استقرار، آیین نامه ها، دستورالعمل ها، و تعهدات «مستاجر» و منشور اخلاقی پارک، ضمن پذیرش، امضا و دریافت یک نسخه از همه موارد مذکور متعهد به رعایت دقیق آن ها و نیز مقررات مندرج در این قرارداد است، تشخیص استقرار فعال و رعایت سرانه نفرات و فعالیت مستمر در محل واحد مورد اجاره، بر عهده نماینده موجر (آقای دکتر آرمین دادگر) است و نماینده موجر مجاز به بازدید از وضعیت استقرار مستاجر می باشد. در صورت عدم رعایت سرانه نفرات و غیر فعال بودن فضای اجاره شده طبق نظر نماینده موجر این امر به عنوان تخلف شرکت به حساب خواهد آمد و پارک می تواند پس از سه بار اخطار کتبی و عدم رفع آن حداکثر تا ده روز کاری پس از اخطار سوم، قرارداد را فسخ کرده و تائید آن را از کمیسیون ماده ۹۴ دانشگاه اخذ نماید. در غیر این صورت قرارداد به قوت خود باقی خواهد بود.

۴-۶- مستاجر ملزم به رعایت کلیه قوانین مالی و مالیاتی کشور و ثبت اسناد مربوطه و شفافیت درحفظ، نگهداری، بایگانی و ارایه اسناد مثبتته از طریق ثبت کامل و قانونی دفاتر رسمی مالی و ارایه اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر است.

۵-۶- مستاجر ملزم می باشد کارکنان خود را نزد سازمان تامین اجتماعی بیمه نموده و لیست پرداخت ماهیانه حق بیمه را به موجر ارائه کند. در پایان قرارداد نیز نیروهای شرکت در اختیار شرکت بوده و موجر مسئولیتی در قبال آنان نخواهد داشت.

۶-۶- مستاجر حق انتقال و واگذاری مکان استقرار را به صورت کلی، جزئی یا مشاعی تحت هیچ شرایطی و به هیچ عنوان و صورت اعم از مشارکت، نمایندگی، صلح حقوق، وکالت و ... به غیر ندارد. در صورت انتقال این انتقال از اعتبار ساقط بوده و علاوه بر ایجاد حق فسخ قرارداد برای موجر جبران خسارات وارده با تعیین موجر به عهده مستاجر خواهد بود.

۷-۶- انجام کلیه تعمیرات جزئی مکان استقرار با اطلاع و موافقت قبلی و کتبی پارک انجام می پذیرد و پرداخت هزینه های آن بر عهده مستاجر است. تشخیص نوع خسارت از نظر جزئی و کلی بودن با موجر است.

۸-۶- مستاجر مجاز به تغییر در بنای داخلی و ساختار دیوارها و پنجره ها در مورد اجاره نمی باشد مگر با مجوز موجر، چنانچه تغییراتی با اجازه موجر صورت گیرد، پس از اتمام مدت اجاره، مستاجر مستحق دریافت هیچ هزینه ای از بابت اعمال تغییرات نخواهد بود.

۹-۶- در صورتی که مستاجر پس از پایان مدت قرارداد اجاره و یا در صورت فسخ آن پیش از اتمام مدت، به تصرفات خود ادامه دهد موظف است به ازای هر روز، مبلغ جریمه ای (معادل دو برابر مبلغ اجاره در هر روز بر اساس نرخ اجاره روز) را به عنوان اجرت المثل ایام تصرف شماره حساب اعلامی از طرف پارک علم و فناوری سلامت شهید سلیمانی دانشگاه علوم پزشکی تهران پرداخت نماید

که در صورت عدم پرداخت، پارک می‌تواند مبلغ مزبور را از چک تخلیه مستاجر مطابق بند ۲ ماده ۹، وصول نماید و مستاجر حق هیچ گونه اعتراضی از این بابت نخواهد داشت.

تبصره ۲: مستاجر تعهد می‌نماید که نسبت به نگهداری تجهیزات و اموال تحویلی و مکان استقرار و سایر مکان‌ها و فضاهای مشاعی و عمومی موجر، نهایت سعی خود را مبذول داشته و در صورت ورود هرگونه خسارت نسبت به ترمیم و جبران آن در اسرع وقت اقدام نماید. در صورت استنکاف مستاجر از اجرای مفاد بند فوق و این تبصره، موجر مجاز و مخیر خواهد بود که به تشخیص خود نسبت به اجرای مفاد مندرج در این تبصره راساً یا به نحو مقتضی اقدام و هزینه‌های مربوطه را با وضع پانزده درصد (۱۵٪) به عنوان هزینه‌های سربار از محل تضمین دریافتی از مستاجر یا صور دیگر استیفا نماید.

۱۰-۶- مستاجر متعهد و مکلف است در صورت ایجاد کوچکترین اشکال و خرابی در دستگاه‌های تاسیسات حرارتی یا برودتی، آبرسانی، ترکیبگی و گرفتگی لوله‌ها، فاضلاب، آسانسور و سایر موارد ناشی از قصور و سهل‌انگاری مجموعه خود، با رعایت ضوابط پارک و اطلاع رسانی به نماینده موجر، نسبت به پرداخت خسارات وارده اقدام نماید. در غیر اینصورت و ایجاد خرابی بیشتر، موجر مجاز خواهد بود کلیه هزینه‌ها را از محل تضمین دریافتی از مستاجر استیفا نماید.

۱۱-۶- پرداخت عوارض متعلقه به این قرارداد اجاره، به‌عهده مستاجر است.

۱۲-۶- مستاجر متعهد و مکلف است در طول مدت اجاره و استفاده از مکان استقرار، شئونات و موازین اسلامی و اجتماعی و اخلاق حسنه و حسن سلوک نسبت به همسایگان و دیگر استفاده‌کنندگان از ساختمان را بطور کامل مراعات نموده و ضمن پای‌بندی به منشور اخلاقی پارک، کلیه مقررات، ضوابط و دستورالعمل‌های موجود و معینه پارک که از مفاد آن‌ها کاملاً مطلع می‌باشد در این خصوص را به‌موقع اجرا گذارده و حسن اجرای آن‌را از سوی کارکنان تحت سرپرستی خود مراقبت و مواظبت نماید. استفاده از آسانسور‌ها باید مطابق دستورالعمل‌های موجود صورت پذیرد، حمل بار با استفاده از آسانسور‌های نفربر ممنوع است.

تبصره ۳: مستاجر متعهد و مکلف است که حفظ سکوت و آرامش را در مکان استقرار و فضاهای مشاعی مد نظر قرارداد، نظافت و بهداشت کار و حفظ محیط زیست را در مکان استقرار و کلیه اماکن مراعات نماید.

۱۳-۶- مستاجر بدینوسیله پارک را در قبال کلیه دعاوی اشخاص ثالث مطروحه به طرفیت وی یا هرگونه ادعای کارکنان تحت سرپرستی مستاجر و اشخاص ثالث نسبت به وی یا عملکرد وی، که در محل اجرای قرارداد یا در مورد اجرای آن مطرح شود، مصون و مبری نموده و در این‌گونه موارد شخصاً پاسخگو می‌باشد.

۱۴-۶- این قرارداد فقط در چارچوب شروط و مقررات آن برای طرفین معتبر و نافذ است. پس از انقضای مدت یا فسخ قرارداد، هرگونه رابطه قراردادی مابین طرفین، قطع شده تلقی می‌گردد.

۱۵-۶- در راستای اعمال ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶، مستاجر هیچ‌گونه وجهی تحت عنوان سرقفلی به پارک پرداخت ننموده و مکلف است با انقضاء مدت قرارداد نسبت به تخلیه عین مستاجر اقدام نماید. بدیهی است مستاجر به هنگام تخلیه مستحق دریافت هیچ‌گونه وجهی تحت عنوان سرقفلی و یا حق کسب و پیشه نخواهد بود.

۱۶-۶- محل موضوع قرارداد با امکانات و تجهیزات موجود در آن طبق صورتجلسه‌ای با ذکر کامل امکانات و تجهیزات اضافی به مستاجر تحویل داده شده است و مستاجر متعهد است محل موضوع قرارداد و متعلقات آن را در پایان مدت قرارداد به همان صورت اولیه به موجر تحویل دهد هرگونه تخلف و نقص در عین مستاجر و وسایل و تجهیزات آن بجز استهلاک ناشی از استفاده متعارف از منافع، بر عهده مستاجر است و صورتجلسه مذکور جز لاینفک این قرارداد است.

۱۷-۶- موجد هیچ گونه مسئولیتی در قبال کارکنانی که به هر عنوان برای مستاجر کار می کنند به عهده نمی گیرد. افراد مذکور جز کارمندان مستاجر محسوب شده و کلیه مسئولیت های ناشی از قانون کار، ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی و سایر قوانین جاری و پرداخت هر نوع حقوق و مزایای قانونی آنان به عهده مستاجر بوده و در صورت بروز هر گونه حادثه با سانحه ای در حین انجام وظیفه، مسئولیت هزینه های درمانی و خسارت آن ها به عهده مستاجر می باشد. (پرداخت حق الزحمه، سنوات، عیدی، پاداش و سایر مزایای قانونی و تسهیلات رفاهی کارکنان از قبیل هزینه صبحانه، نهار، شام، سرویس ایاب و ذهاب و غیره) به عهده مستاجر می باشد.

۱۸-۶- چنانچه حادثه ای به دلیل عدم وجود وسایل ایمنی و یا عدم رعایت حفاظت فردی و یا هر دلیل دیگری برای مستاجر و یا هر یک از نیروهای تحت پوشش وی پیش آید مسئولیت آن متوجه مستاجر بوده و موجد هیچ گونه مسئولیتی نخواهد داشت و چنانچه خسارتی متوجه موجد شود مستاجر مسئول جبران خسارات جانی و مالی وارده خواهد بود.

ماده ۷. تعهدات موجد:

۱-۷- موجد حسب مورد اختیار دارد، امکان استفاده و بهره برداری مستاجر از برخی خدمات و امکانات موجود در پارک، مانند استفاده از سالن کنفرانس، آزمایشگاه ها، کارگاه ها، اتاق برگزاری جلسات و... که به اطلاع مستاجر خواهد رسید را در قبال دریافت هزینه های مربوطه مطابق تعرفه های معین فراهم نماید.

۲-۷- موجد تجهیزات اداری مطابق لیست پیوست را به صورت امانی در اختیار مستاجر قرار داده و صورت جلسه ای در این خصوص تنظیم خواهد نمود که مستاجر به هیچ عنوان مجاز به خارج کردن اموال مذکور نبوده و در این خصوص مسئولیت قانونی دارد.

۳-۷- موجد از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره معاف است، مستاجر نیز از این معافیت مطلع گشت و در صورت پرداخت آن به حوزه مالیاتی، غیر قابل اعاده خواهد بود.

ماده ۸. ناظر قرارداد:

آقای دکتر آرمین دادگر به عنوان ناظر بر حسن اجرای این قرارداد تعیین گردید و مستاجر متعهد به اعمال نقطه نظرات وی می باشد.

ماده ۹. ضمانتنامه حسن انجام تعهدات:

۱-۹- مستاجر متعهد می شود معادل ۱۰٪ کل مبلغ قرارداد سالانه مندرج در ماده ۵ قرارداد را در قالب ضمانتنامه بانکی به ارزش ریال ریال بابت حسن انجام تعهدات، جهت انجام مفاد قرارداد و حفظ و تخلیه مکان در موعد مقرر در اختیار موجد قرار می دهد تا در صورتی که به یک یا کلیه تعهدات خود به طور جزئی و یا کلی عمل ننماید و یا موجبات ضرر و زیان موجد را فراهم سازد و یا مبلغ قرارداد را در موعد مقرر پرداخت ننماید موجد بدون انجام تشریفات اداری و قضایی و یا ابلاغ رسمی قرارداد را فسخ نموده و سپرده مذکور و کلیه تجهیزاتی که مستاجر جهت انجام موضوع قرارداد به محل آورده به نفع خود ضبط نماید.

۲-۹- مستاجر بابت تخلیه محل یک فقره چک به مبلغ کل قرارداد در اختیار موجد قرار می دهد تا در صورت تخلف مستاجر، موجد بتواند مطالبات خود را با وصول آن استیفا نماید.

ماده ۱۰. منع مداخله کارکنان دولت:

مستاجر اعلام می دارد که مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت مصوب سال ۱۳۳۷ و اصلاحات بعدی نمی باشد در صورت احراز خلاف این امر علاوه بر مسئولیت قانونی و ایجاد حق فسخ برای موجر جبران خسارات وارده با تعیین موجر به عهده مستاجر خواهد بود و حق اعتراض نسبت به خسارات معین و نحوه وصول را از خود سلب می کند.

ماده ۱۱. فسخ و پایان قرارداد:

- ۱-۱-۱ این قرارداد در آخرین روز مدت قرارداد پایان می یابد، به جز در مواردی که بر پایه مفاد این ماده، قرارداد زودتر پایان یابد.
- ۲-۱-۱ پیش آمدن هر یک از رخدادهای زیر، تخلف شرکت به حساب خواهد آمد و پارک می تواند پس از سه بار اخطار کتبی در مورد یک موضوع خاص و عدم رفع آن ظرف مهلت توافق شده پس از اخطار، قرارداد را فسخ کرده و تأیید آن را از کمیسیون ماده ۹۴ دانشگاه اخذ نماید. در غیر اینصورت قرارداد به قوت خود باقی خواهد بود.
- ۱-۲-۱ ناتوانی در پرداخت دیون، انحلال، ورشکستگی و یا اتفاقات مشابه از سوی مستاجر
- ۲-۲-۱ واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات و قرارداد بدون موافقت کتبی پارک
- ۳-۲-۱ عدم انجام وظایف و تعهدات مطروحه در قرارداد
- ۳-۱-۱ تمامی فسخ های مطروحه در قرارداد صرفاً پس از تنفیذ مرجع حل اختلاف معتبر خواهد بود و طرفین ملزم می باشند پس از اعلام فسخ تنفیذ آنرا از مرجع حل اختلاف اخذ نمایند.

ماده ۱۲. فورس ماژور:

- ۱-۱-۲ در صورت بروز وضعیت فوق العاده که با تشخیص موجر "پارک" و در قالب فورس ماژور قابل تعریف باشد و مستاجر نتواند به تعهدات قراردادی خود عمل کند استفاده از محل مورد اجاره به مدت ۱۵ روز متوقف می شود و پس از پایان وضعیت فوق العاده مدت مذکور به مدت اجاره افزوده می شود و در صورت تداوم وضعیت مذکور قرارداد منفسخ و انجام تعهدات موضوع قرارداد تا زمان توقف و فسخ به عهده طرفین می باشد.
- ۲-۱-۲ هر گاه به علت حوادث قهری و غیرمترقبه هر یک از طرفین قرارداد نتوانند تعهدات خود را انجام دهند، اجرای قرارداد متوقف خواهد گردید و به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:
- ۱-۲-۱-۱ مستاجر، بایستی بلادرنگ موضوع را به اطلاع موجر برساند، در طول این مدت، مستاجر موظف است حداکثر تلاش خود را جهت حفظ تعهدات انجام شده به بهترین نحو و با کمترین تاخیر به عمل آورد.
- ۲-۲-۱-۲ در صورتیکه موجر جهت توسعه خدمات خود و هرگونه تغییرات فیزیکی نیاز به مکان داشته باشد پس از اعلام کتبی مراتب به مستاجر، مستاجر ظرف مدت یک هفته مکلف به تخلیه و تحویل مورد اجاره و تسویه حساب تا تاریخ تحویل می باشد.

ماده ۱۳. مرجع حل اختلاف:

در صورت بروز هر گونه ابهام و اختلاف در ارتباط با موضوع قرارداد و انجام وظایف محوله به هر نحوی، چنانچه طرفین نتوانند آن را از طریق مسالمت آمیز حل و فصل نمایند، در این صورت موضوع اختلاف به کمیسیون ماده ۹۴ آیین نامه مالی معاملات دانشگاه به عنوان حکم مشترک و مرضی الطرفین



ارجاع و رای صادره از کمیسیون حل اختلاف که صلحاً صادر می شود قطعی و نسبت به طرفین لازم الاجرا خواهد بود و رای مذکور از طریق کمیسیون به نشانی طرفین که در این قرارداد درج گردیده است به پیوست نامه اداری ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۴. اقامتگاه قانونی:

نشانی اقامتگاه قانونی طرفین در ماده (۱) قرارداد مندرج است، در صورتی که هر یک از طرفین محل قانونی خود را تغییر دهد، باید نشانی جدید خود را ده (۱۰) روز پیش از تاریخ تغییر به طرف دیگر اطلاع دهد، تا وقتی که نشانی جدید به طرف دیگر رسماً اعلام نشده است، کلیه مکاتبات، مراسلات و اظهارنامه های عادی و رسمی که با پست سفارشی به نشانی قبلی ارسال شود، ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۵. نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۵ ماده و ۳ تبصره و در سه نسخه تنظیم و به امضاء طرفین رسیده و مبادله گردیده است. اعتبار کلیه نسخ با هم برابر و هر نسخه به تنهایی حکم واحد را دارا می باشد.

مدیر عامل شرکت
نام تایپ شود

رئیس پارک
دکتر محمود بیگلر

رئیس هیئت مدیره
نام تایپ شود

رئیس حسابداری پارک
لیلا دارابی