با استعانت از الطاف الهی این قرارداد فی مابین ...................... به نمایندگی **..........** با سمت ................. به آدرس ...... با کدپستی .... شناسه ملی ............ و کد اقتصادی ........... بعنوان **طرف اول** از یک سو و شرکت ..... ...... به شماره ثبت ... و شناسه ملی ...... به نمایندگی صاحب امضای مجاز .... با شماره ملی ..... و آدرس: ...... و تلفن همراه .... به عنوان **طرف دوم** از سوی دیگر به شرح زیر منعقد می­گردد.

# موضوع

موضوع قرارداد عبارت است از در اختیار گذاردن فضای کار (منفردا و یا مشاعا) به متراژ **...** متر مربع فضای اداریدر .............. جهت اجرا و بهره برداری از طرح مصوب شده **" ... "** که بطور کامل به رویت طرف دوم رسید و از کم و کیف آن مطلع گردید.

**تبصره 1:** بدلیل محدودیت فضا، پارکینگ، انبار و مواردی از این دست به طرف دوم تعلق نمی­گیرد.

# مدت قرارداد

مدت زمان این قرارداد از تاریخ قرارداد به مدت **.....** ماه شمسی خواهد بود. طرف دوم موظف است پس از خاتمه‌ی مدت قرارداد نسبت به استرداد محل استقرار و تسویه حساب با طرف اول اقدام نماید. بدیهی است در صورت توافق طرفین، مدت قرارداد قابل تمدید خواهد بود.

**تبصره2:** پس از اتمام مدت قرارداد و در صورت تمدید، مبلغ قرارداد براساس نظر جدید کارشناس رسمی دادگستری تعیین خواهد شد. طرف دوم موظف است مبلغ جدید را پس از ابلاغ توسط طرف اول به حساب ارائه شده از سوی طرف اول واریز نماید.

# مبلغ قرارداد

مبلغ قرارداد، با توجه به نظر کارشناس رسمی دادگستری، به ازای هر متر مربع فضای اداری مبلغ... معادل ... ریال وکلاً بابت اجاره­بهای استقرار به مدت .. ماه مبلغ................ ریال معادل **.............** تومان می­باشد.

**تبصره3-** شرکت­ها و واحدهای فناور مستقر در مرکز رشد/مرکز نوآوری از 50 درصد تخفیف مبلغ قرارداد برخوردار می باشند. تخفیف مورد اشاره منوط به عقد قرارداد تا تاریخ اعلام شده توسط طرف اول، پرداخت مبلغ قرارداد به صورت ماه به ماه و اخذ تاییدیه مرکز .... به صورت ماهیانه خواهد بود و چنانچه هر یک از این موارد محقق نگردد مبلغ کامل قرارداد بدون لحاظ تخفیف ماهیانه از شرکت اخذ خواهد شد.

**تبصره3-** دارا بودن حداقل 10 نیروی بیمه شده در شرکت، موجب تخفیف 20 درصدی در مبلغ اجاره­بها خواهد شد.

# تعهدات طرف اول

* 1. طرف اول تعهد می­نماید محل استقرار موضوع این قرارداد را در طول مدت قرارداد در اختیار طرف دوم قرار داده و در صورت بروز هر گونه عیب و نقص کلی مانند انواع تاسیسات پایه ساختمان از قبیل لوله‌کشی، سیم‌کشی و همچنین موارد خارج از اراده طرف دوم، نسبت به رفع آن اقدام نماید.
  2. طرف اول موظف است در صورت نیاز طرف دوم به سالن جلسات و همایش، با توجه به تعرفه خدمات مصوبه ...........، آن را در چارچوب مقررات داخلی در اختیار طرف دوم قرار دهد.

# تعهدات طرف دوم

* 1. به منظور تایید عملکرد و فعالیت­های طرف دوم، پایش فعالیتی توسط ناظر تعیین شده بر عملکرد طرف دوم در فضای موضوع قرارداد انجام می­پذیرد. بدیهی است تداوم فعالیت­های طرف دوم در محل موضوع قرارداد منوط به تایید ناظر خواهد بود.
  2. كليه مسئوليت­ها و تعهدات ناشي از اين قرارداد، اعم از بيمه، ماليات، عوارض و حفاظت از عين موضوع قرارداد و غير آن به عهده طرف دوم است. همچنین طرف دوم متعهد می­گردد محل موضوع قرارداد را با کلیه منصوبات و متعلقات آن به نحو احسن حفظ و نگهداری نماید و هر گونه خسارت وارد شده به آن را که به تشخیص طرف اول، ناشی از تعدی یا تفریط طرف دوم باشد، در اسرع وقت مطابق نظر طرف اول رفع نماید.
  3. طرف دوم موظف است نسبت به صدور بیمه نامه­های مسئولیت و اموال اقدام و یک نسخه از بیمه نامه­ها را تحویل طرف اول نماید.
  4. طرف دوم متعهد می­گردد هزینه­های خدمات قابل ارائه را بر اساس اعلام طرف اول بصورت ماهیانه پرداخت نماید، در غیر اینصورت طرف دوم با اسقاط حق اعتراض از خود، به طرف اول اختیار می­دهد نسبت به قطع موارد فوق راساً اقدام نماید.
  5. طرف دوم می­بایست کلیه اجناس و اقلامی را که به محل موضوع قرارداد انتقال می­دهد، طی یک لیست در سه نسخه مشخص و معین نماید و یک نسخه را به حراست، یک نسخه را به طرف اول و نسخه آخر را نیز تا پایان مدت این قرارداد و تخلیه محل، نزد خود نگهداری نماید.
  6. طرف دوم، حق واگذاری یا انتقال محل موضوع قرارداد را بطور کلی و یا جزئی و به هر نحوی از عناوین ممکن و یا اشتغال به هر شغلی دیگر غیر از موضوع مفاد ماده دو این قرارداد را نخواهد داشت.
  7. طرف دوم متعهد می­گردد اسامی افرادی که در محل موضوع قرارداد مشغول بکار خواهند شد را بطور کتبی به طرف اول اعلام نماید و هر گونه افزایش و کاهش آنها را نیز کتباً به طرف اول اطلاع دهد.
  8. نماینده طرف دوم ملزم به حضور در محل استقرار در همه روزهای غیر تعطیل از ساعات8 لغایت13می باشد. بدیهی است استفاده از فضای دفتری شرکت پس از این ساعت تا پایان ساعت کاری طرف اول نیز بلامانع خواهد بود. تعدیل و یا تغییر ساعات حضور، بنا به صلاحدید طرف اول و تایید ....................... امکان پذیر خواهد بود.
  9. طرف دوم متعهد گردید در طول مدت قرارداد کلیه قوانین و مقررات کشوری و یا مقررات خاص اعلام شده از سوی طرف اول را رعایت نماید.
  10. طرف دوم با سلب حق اعتراض از خود، به طرف اول اختیار داد که در صورت عدم تخلیه بموقع، بدون مراجعه به مراجع اداری، انتظامی، قضایی و شبه قضایی، به تشخیص خود بدون رعایت تشریفات قانونی از ورود یا حضور طرف دوم و همکارانش در محل خودداری نماید و نسبت به تخلیه و خروج کلیه اموال طرف دوم به بیرون از محل موضوع قرارداد اقدام نماید. بدیهی است در صورت بروز خسارت احتمالی به اموال طرف دوم، طرف اول هیچ گونه مسئولیتی نخواهد داشت.
  11. طرف دوم حق هیچگونه دخل و تصرفی اعم از کلی و جزئی نظیرتغییر، تخریب، تغییر بهره برداری و... را بدون هماهنگی و کسب دستور کتبی از طرف اول را نخواهد داشت. طرف دوم مكلف است پس از دریافت اخطار کتبی در هر يك از موارد اعلامي در اين ماده، عين محل موضوع قرارداد را ظرف يك هفته به شكل اوليه تخليه و تحويل نمايد. در غیر اینصورت، قرارداد از سوي طرف اول قابل فسخ است و طرف اول می­تواند كليه خسارات و اجرت المثل زمان تصرف را از طرف دوم دريافت و یا از محل تضامین ارائه شده جبران نماید.
  12. با تنظيم اين قرارداد، هيچگونه حقي اعم از مالكيت، كسب، پيشه، تجارت، شراكت و موارد مشابه براي طرف دوم متصور نيست و طرف دوم ضمن اقرار به عدم پرداخت وجهي از اين بابت به هنگام انعقاد قرارداد، حق مطالبه هیچ مبلغی تحت عناوین فوق و یا حق طرح هر گونه ادعا يا دعوايي در اين خصوص را از خود سلب مي­نمايد.
  13. در صورتی که طرف دوم تمایل به تمدید قرارداد داشته باشد، بموجب این بند موظف است طی درخواست کتبی، حداکثر دو ماه قبل از انقضاء قرارداد، از طرف اول تعیین تکلیف نماید و در صورتی که پاسخ از سوی طرف اول منفی باشد، طرف دوم متعهد و ملزم است در تاریخ سررسید قرارداد با طرف اول تسویه حساب کامل نماید. در غیر اینصورت طرف دوم بایستی مبلغ بیست درصد از مبلغ ماهیانه قرارداد را به ازاء هر روز تاخیر در تخلیه بعنوان وجه التزام اضافه و پرداخت نماید.
  14. حسب اینکه طرف دوم و کارکنان وی هیچگونه رابطه کاری و استخدامی با ................. ندارند، لذا کلیه مسئولیت­های قراردادی، حقوقی، کیفری و همچنین عدم اجرای صحیح قوانین کار، تامین اجتماعی و غیره بر عهده طرف دوم می­باشد. همچنین به جهت آنکه تمهیدات ایمنی و بهداشت کار و محل کار می­بایست راساً توسط طرف دوم تامین گردد؛ حدوث هرگونه حادثه­ای که منجر به خسارت مالی و جانی برای طرف دوم و کارکنان وی گردد و نیز کلیه خسارت­های ناشی از هرگونه سهل انگاری، کم کاری و... طرف دوم بر عهده خود او خواهد بود و بایستی توسط طرف دوم به شکل کامل جبران گردد. طرف اول در این خصوص هیچ­گونه مسئولیتی نخواهد داشت.
  15. طرف دوم متعهد گردید هر گونه تغییر در اساسنامه اعم از تغییر موضوع و حوزه فعالیت، تغییر در صاحبان امضای مجاز و یا هرگونه تغییر کلی یا جزئی در نشانی محل سکونت مندرج در صدر قرارداد به عنوان اقامتگاه قانونی خود را حداکثر ظرف مدت پنج روز کاری از زمان ثبت تغییر، کتباً به طرف اول اعلام نماید؛ در غیر اینصورت طرف دوم، ضامن مشکلات ناشی از آن می­باشد و ارسال هرگونه مکاتبه یا مراسلات به نشانی مندرج در صدر قرارداد یا محل استقرار به منزله ابلاغ واقعی می­باشد.
  16. کارکنان انتظامات طرف اول مجاز می­باشند جهت بررسی موارد ایمنی و حوادثی که منجر به بروز خسارت به اموال و ابنیه محل قرارداد می­گردد، از محل استقرار طرف دوم بازدید بعمل آورده و طرف دوم متعهد می­گردد با عوامل مذکور همکاری نماید.
  17. طرف دوم متعهد و ملزم می­گردد حسب مورد که این قرارداد منتهی به انقضاء، ابطال، فسخ، اقاله و یا انحلال گردد، قبل از تخلیه و خروج تجهیزات خود از محل موضوع قرارداد، با طرف اول تسویه حساب کامل نماید و در اجرای ماده 37 قانون تامین اجتماعی، طرف دوم ملزم است گواهی مفاصا حساب از سازمان تامین اجتماعی حوزه مربوطه اخذ و رونوشت مصدق آن را به طرف اول تحویل و تسلیم نماید.
  18. طرف دوم متعهد می­گردد در صورت نیاز طرف اول، کلیه اطلاعات اعم از مالی، پرسنلی و سایر اطلاعات مورد نیاز را در اختیار این مجموعه قرار دهد.
  19. طرف دوم موظف به رعایت کلیه قوانین تجاری، قوانین بیمه، قانون کار و تامین اجتماعی و قوانین مالیاتی می باشد. در صورتی که عدم رعایت مقررات این بند منجر به صدور اخطاریه از سوی نهادهای ذیربط گردد و مشکل مربوطه از سوی طرف دوم، مرتفع نگردد، قرارداد به صورت یکطرفه فسخ و شرکت از مرکز رشد/مرکز نوآوری حذف می­گردد.
  20. طرف دوم متعهد می­گردد پس از استقرار در محل موضوع قرارداد، در هیچ پارک و مرکز رشد دیگری عضو و مستقر نباشد.
  21. طرف دوم متعهد می­گردد به درخواست طرف اول محصول فناورانه خود را در نمایشگاه های مرتبط ارائه نماید و نهایت همکاری را با طرف اول داشته باشد.
  22. تامین امنیت فضای موضوع قرارداد و پشتیبانی از خدمات ارائه شده توسط طرف دوم، به طور کامل بر عهده خود او می­باشد و طرف اول در این خصوص هیچگونه تعهدی نخواهد داشت. در صورت بروز مشکل در این خصوص طرف دوم بایستی نسبت به حل کامل موضوع اقدام نماید.
  23. طرف دوم متعهد می­گردد در صورت هماهنگی طرف اول جهت بازدید از مجموعه طرف دوم، نهایت همکاری را داشته باشد.

# اتمام قرارداد

* 1. فسخ یا انحلال قرارداد از سوی هر یک از طرفین، با اعلام کتبی از یک ماه قبل و رعایت سایر مفاد قرارداد میسر خواهد بود، در صورت عدم انجام هر یک از تعهدات قرارداد توسط طرف دوم، این قرارداد در هر زمان، بصورت یک طرفه و با اعلام قبلی طرف اول به طرف دوم فسخ و اجرای آن بدون مراجعه به مراجع انتظامی و قضایی قابل اجرا می باشد؛ همچنین خسارت حاصل از نتیجه عدم اجرای تعهدات راساً محاسبه و از محل تضمینات طرف دوم برداشت خواهد گردید.
  2. در صورتي كه مبلغ قرارداد حداكثر تا 2 نوبت متوالي يا 3 نوبت متناوب از سوي طرف دوم به طور منظم پرداخت نشود قرارداد منفسخ خواهد شد و طرف اول حق وصول كليه مطالبات و خسارات را از محل تضمين ارائه شده از سوي طرف دوم و يا از هر محل ديگري كه صلاح بداند را دارد. تشخيص طرف اول در برآورد ميزان مطالبات و خسارات، مورد قبول طرف دوم و غیر قابل اعتراض مي‌باشد.
  3. طرف دوم ملزم به رعایت کلیه شئونات اسلامی در محل استقرار می باشد و عدم رعایت این امر و مواردی از این دست، امکان فسخ یکطرفه قرارداد برای طرف اول امکان پذیر می باشد.
  4. هر اقدامی که باعث سوءاستفاده از نام پارک علم وفناوری استان/مرکز رشد/مرکز نوآوری ..... گردد و حسن اعتبار طرف اول را خدشه دار نماید، موجبات فسخ یکطرفه قرارداد را فراهم می نماید.
  5. چنانچه در پایش مستمری که از فعالیت طرف دوم صورت می­گیرد، وی موفق به کسب شرایط لازم نگردد، طرف اول اختیار فسخ یکطرفه قرارداد و در نتیجه الزام به تخلیه محل استقرار را خواهد داشت.
  6. طرف دوم ضمن عقد خارج لازم به طرف اول وکالت تام و بی قید و شرط داد تا در صورت فسخ قرارداد در نتیجه عدم رعایت تعهدات مندرج در ماده 5 قرارداد و یا انفساخ قرارداد، نسبت به تخلیه محل استقرار و جبران خسارت وارده و وصول مطالبات خود به هر شکل که صلاح بداند اقدام نماید.

# حوادث قهریه و غیر مترقبه

در صورت بروز هر گونه حادثه قهری و غیر مترقبه که در خارج از حیطه اقتدار طرفین باشد و اجرای تمام و یا قسمتی از قرارداد را به طور قهری غیر ممکن سازد، ادامه یا تعلیق یا ختم قرارداد با توافق طرفین میسر خواهد بود.

# حل اختلاف

در صورت وجود ابهام، ایراد، اجمال، تردید، انکار، در مفاد قرارداد و یا نیاز به اظهار، تفسیر و تشریح، ابتدا از طریق مذاکره مستقیم و در صورت عدم حل و فصل، موضوع هیات سه نفره، مرکب از یک نفر نماینده طرفین و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین بعنوان داور موضوع را بررسی می نمایند. در صورت عدم دستیابی به نتیجه مطلوب، موضوع از طریق مراجع ذیصلاح قابل پیگیری خواهد بود.

# تضمین

* 1. به منظور تضمین قرارداد یک فقره چک به شرح پیوست ­از طرف دوم اخذ گردید.

# بدین شکل طرف اول مجاز خواهد بود در صورت بروز هرگونه مشکلی، اعم از عدم تخلیه مکان توسط طرف دوم، فسخ یکطرفه قرارداد ناشی از کوتاهی طرف دوم در انجام تعهدات قرارداد، انفساخ قرارداد و نیز وجود هرگونه بدهی احتمالی پس از اخطار کتبی و عدم رسیدگی طرف دوم، بنا به صلاحدید خود، خسارت وارده را از محل تضامین اخذ شده برطرف نماید.

# ترکیب و تائید

این قرارداد با ترکیب 10 ماده، 33 بند و 2 تبصره در 4 صفحه، فاقد هر گونه دستکاری و لاک گرفتگی تنظیم و در 3 نسخه با حکم واحد، تهیه گردید. طرفین در کمال صحت عقل و اراده آزاد و رضایت قلبی کامل، بدون هر گونه اکراه در .................... اقدام به انعقاد، امضاء و تایید آن نمودند.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **.........**  **............**  **طرف اول** |  | **..............................**  **صاحب امضای مجاز شرکت**  **(طرف دوم)** |

**مشخصات و امضاء شهود :**

**شاهد 1** .......................................................................... **شاهد 2** ...............................................................................

**امضاء امضاء**

رونوشت

**اداره کل امورمالیاتی .....................**

**سازمان تامین اجتماعی ......................**