

دانشگاه صنعتی امیرکبیر
(پلی تکنیک تهران)




نوع سند:	رویه	تاریخ:	۱۳۹۶/۰۷/۰۱
شماره سند:	AUT-PR-2512	ویرایش:	۱
عنوان سند:	رویه استقرار در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر		

اقدام کنندگان:			
اقدامات	نام و نام خانوادگی	واحد سازمانی	امضاء
تهیه کنندگان:	حسین حسینی تودشکی	مدیریت فناوری و توسعه نوآوری معاون	
	حسین خالقی	معاون مدیریت فناوری و توسعه نوآوری	
	شادی برندک	کارشناس مدیریت فناوری و توسعه نوآوری	
تایید کننده:	مسعود برومند	معاون پژوهش و فناوری	
تصویب کننده:	سیداحمد معتمدی	رئیس دانشگاه	


ثبت و نگهداری	نام و نام خانوادگی	امضاء	صور تجلسه مورخ
دبیر هیأت رئیسه دانشگاه	مسعود برومند		۹۶/۰۷/۱۱
مدیر برنامه، بودجه و تحول اداری	عسل آغاز		پرونده: ۲
			قسمت: ۵



AUT-PR-2512		شماره:	رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر		
۱۳۹۶/۰۷/۰۱	تاریخ:	۱			ویرایش:
۱۶	از:	۲			صفحه:


فهرست مطالب

۳.....	هدف:
۴.....	۱- تعاریف:
۵.....	۲- امکانات موجود در پارک علم و فناوری:
۶.....	۳- فرآیند استقرار در پارک علم و فناوری:
۶.....	۲-۳ تنظیم قرارداد ساخت سوله با مجموعه مدیریت فناوری و توسعه نوآوری
۶.....	۳-۳ تنظیم قرارداد اجاره سوله
۷.....	۴-۳ شارژ ماهیانه
۷.....	۵-۳ قرارداد اجاره دفتر اداری
۷.....	۶-۳ محوطه و بام ساختمان
۷.....	۷-۳ محوطه و حیاط اطراف سوله و ساختمان
۸.....	۸-۳ استفاده از امکانات اسکان
۸.....	۹-۳ استفاده از امکانات رستورانی و ایاب ذهاب
۹.....	پیوست ۱ قرارداد اجاره سوله
۱۳.....	پیوست ۲ قرارداد اجاره

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۳	از: ۱۶		


هدف:

شرکت‌های دانش‌بنیان برای فضای کار و تولید محصولات خود نیاز به مکانی مناسب دارند که دارای زیرساخت‌های لازم و شرایط مناسب باشد. بدین منظور دانشگاه فضایی به مساحت ۳۰ هزار مترمربع را در محدوده‌ی شهریار در نظر گرفته‌است. شرکت‌ها می‌توانند کلیه‌ی عملیات اجرایی، ساخت و تولید خود را در این محل که دارای زیرساخت‌های محوطه‌سازی، خیابان‌کشی، فضای سبز و ساختمان اداری است، انجام داده همچنین در ساختمان اداری که در همین مکان وجود دارد دفتر کار خود را مستقر نمایند. نحوه ارائه خدمات استقرار در محل مورد بحث در مستند حاضر شرح داده شده است.

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۴	از: ۱۶		

۱- تعاریف:

- **زمینه فعالیت:** گرایش و زمینه تخصصی که متقاضی در نظر دارد در آن فعالیت نماید.
- **دانشگاه:** منظور دانشگاه صنعتی امیرکبیر می‌باشد.
- **روایلتی:** روایلتی پرداخت مبتنی بر کاربرد و استفاده از یک دارائی و یا مالکیت فکری است که دارنده شرکت به دانشگاه می‌پردازد. روایلتی نوعاً درصدی از فروش ناخالص و یا مبلغ ثابتی به ازای فروش هر واحد از محصول است.
- **قرارداد اجاره سوله:** قراردادی میان دانشگاه و شرکت دانش‌بنیان که طی این قرارداد شرکت می‌تواند تولید محصولات خود در قبال مبلغ اجاره تعیین شده، در سوله‌ی واگذار شده انجام دهد.
- **قرارداد ساخت سوله:** قراردادی میان دانشگاه و شرکت دانش‌بنیان که طی این قرارداد شرکت متعهد می‌گردد در مدت زمان تعیین شده و مطابق با ضوابط تعریف شده، سوله‌ای جهت انجام امر تولید محصولات شرکت دانش‌بنیان، ساخته و در ازای ساخت سوله به مدت مشخص در قرارداد از پرداخت مبلغ اجاره معاف گردد.
- **شرکت دانش‌بنیان:** شرکت‌ها و موسسات خصوصی یا تعاونی که در زمینه گسترش و کاربرد اختراع و نوآوری و تجاری‌سازی نتایج تحقیق و توسعه شامل (طراحی و تولید کالا و خدمات) در حوزه فناوری‌های برتر و با ارزش افزوده زیاد تشکیل می‌شود و دارای گواهی‌نامه‌ی دانش‌بنیان می‌باشند.
- **شرکت دانش‌بنیان دانشگاهی:** شرکت‌های دانش‌بنیانی می‌باشند که اساتید فعال دانشگاه در آنها سهام دارند و یا شرکت‌های دانش‌بنیان رویشی که از مرحله‌ی رشد در مدیریت فناوری و توسعه نوآوری، که مایل به قرار گرفتن در چتر حمایتی دانشگاه می‌باشند.
- **شرکت دانش‌بنیان نوع ۱:** شرکت‌های دانش‌بنیان تحت حمایت مدیریت فناوری و توسعه نوآوری می‌باشند که دانشگاه در آنها سهم ندارد، ولی به دلیل بهره‌گیری شرکت از فناوری‌های توسعه یافته در دانشگاه و یا بهره‌گیری از زیرساخت‌های دانشگاه قرارداد مجوز بهره‌برداری از دانش فنی منعقد نموده و بر اساس آن روایلتی پرداخت می‌نمایند.
- **شرکت دانش‌بنیان نوع ۲:** شرکت‌های دانش‌بنیان تحت حمایت مدیریت فناوری و توسعه نوآوری می‌باشند که دانشگاه در آنها سهم دار است.
- **اساتید فعال دانشگاه:** اساتید موسس و سهامدار (با حداقل ۲۵ درصد سهام) در یکی از شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی نوع ۱ و یا اساتید عضو فعال شرکت دانش‌بنیان دانشگاهی نوع ۲ با حداقل ۱۰ درصد سهام

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۵	از: ۱۶		

• **شورا:** شورایی متشکل از مسئولین ذیربط، مدیران و کارشناسان متخصص در حوزه‌های مرتبط با فعالیت‌ها در مدیریت فناوری و توسعه نوآوری که وظیفه مهم گزینش شرکت‌های دانش‌بنیان متقاضی عضویت را بر اساس معیارها و اهداف این مدیریت بر عهده دارد.

• **کمیته داخلی:** گروهی متشکل از مدیریت، معاونت و کارشناسان مربوطه در مدیریت فناوری و توسعه نوآوری جهت تایید صلاحیت متقاضی به شورا

• **مدیریت:** مدیریت فناوری و توسعه نوآوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر

۲- امکانات موجود در پارک علم و فناوری:

شرکت دانش‌بنیان پس از طی مراحل گزینش و پذیرش در مجموعه مدیریت فناوری و توسعه نوآوری نسبت به استقرار در پارک علم و فناوری اقدام می‌نماید. قوانین و مقررات حاکم بر شرکت‌های دانش‌بنیان (دانش بنیان نوع ۱ و یا نوع ۲) بر شرکت‌های مستقر در پارک علم و فناوری جاری می‌باشد که در رویه هدایت، گزینش، استقرار و حمایت از شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی با شماره مستند **AUT-PR-2503** تشریح گردیده است.


شرکت‌های دانش‌بنیان متقاضی استقرار در پارک علم و فناوری می‌توانند در دو قالب اجاره سوله‌های موجود در پارک علم و فناوری و یا ساخت سوله با دانشگاه وارد قرارداد گردند.

شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی می‌توانند در فضایی به مساحت ۲۰۰ تا ۴۰۰ متر مربع طی قرارداد ساخت که در بند ۲-۳ شرایط آن شرح داده شده است اقدام به ساخت محل تولید خود نمایند.

شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی که امکان ساخت محل تولید را ندارند می‌توانند از فضای تولید (سوله) موجود در پارک علم و فناوری طی قرارداد اجاره سوله که در بند ۳-۳ شرح آن داده شده است استفاده نمایند.

امکاناتی که در محل پارک ارائه می‌گردد شامل:

- استفاده از فضای تولیدی در قالب ساخت و یا اجاره سوله
- استفاده از فضای اداری در قالب اجاره دفتر کار
- استفاده از فضای اسکان در قالب اجاره محل
- استفاده از فضای پارکینگ در قالب اجاره پارکینگ

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۶	از: ۱۶		

- استفاده از خدمات عمومی شامل نگهبانی، آب، برق، گاز و فضای سبز در قالب شارژ ماهیانه
- استفاده از امکانات رستوران و ایاب و ذهاب با صرف هزینه‌های مقرر در محل

۳- فرآیند استقرار در پارک علم و فناوری:

۳-۱ تنظیم نامه درخواست استقرار در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر

۳-۲ تنظیم قرارداد ساخت سوله با مجموعه مدیریت فناوری و توسعه نوآوری

شرکت دانش‌بنیان طی قرارداد ساخت سوله متعهد می‌گردد مطابق با نمونه سوله‌ی ساخته شده در طی زمان مقرر، سوله‌ای با مساحت‌های پیشنهادی ۲۵۰ متر مربع، ۳۵۰ متر مربع و یا ۴۵۰ مترمربع را بنا نماید.
(مبلغ ساخت به طور متوسط برای هر متر مربع ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است که هر ساله منطبق با مبالغ روز بروز رسانی می‌گردد.)


پیش از ساخت شرکت موظف است نقشه سوله که ۲۰ درصد آن شامل فضای اداری و ۸۰ درصد آن فضای سوله‌ای می‌باشد را به تایید مدیریت رسانده و نمای بیرونی را منطبق با نمونه ساخته شده اجرا نماید.

هزینه‌های ساخت و اجرای سوله پیش از اجرا محاسبه و به تایید مدیریت رسیده و پس از ساخت برگه‌های هزینه کرد با آن انطباق داده شده و به عنوان مبلغ صرف شده توسط شرکت در نظر گرفته می‌شود. پیش‌بینی تقریبی هزینه ساخت در سال ۱۳۹۶ مطابق جدول زیر می‌باشد که در سال‌های بعد به روزرسانی خواهد شد.

۴۵۰ متر مربع	۳۵۰ متر مربع	۲۵۰ متر مربع	*
۲,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	پیش‌بینی مبلغ هزینه ساخت هر مترمربع ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال

۳-۳ تنظیم قرارداد اجاره سوله

شرکت دانش‌بنیان طی قرارداد اجاره که در آن میزان اجاره محل منطبق با نرخ اجاره سوله در منطقه محاسبه می‌گردد موظف است نسبت به پرداخت اجاره ماهیانه اقدام نماید. اجاره‌نامه در صورت عدم تخلف از قوانین و مقررات حاکم بر شرکت‌های دانش‌بنیان طی ۱۵ سال قابل تمدید می‌باشد. شرکتی که خود اقدام به ساخت سوله

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۷	از: ۱۶		

نموده‌است از پرداخت اجاره ماهیانه مطابق با جدول ذیل معاف است. مبالغ زیر مطابق نرخ‌های ساخت سوله در سال ۱۳۹۶ می‌باشد و چنانچه سوله در سال‌های بعد ساخته شود، نرخ تورم به میزان اجاره‌های جدول ذیل اضافه می‌گردد.

* ۴۵۰ متر مربع	۳۵۰ متر مربع	۲۵۰ متر مربع	
۲۷,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال	اجاره ماهیانه
۳۲۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲۵۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	اجاره سالیانه

۳-۴ شارژ ماهیانه

شرکت‌های مستقر در پارک موظف به پرداخت مبلغ شارژ ماهیانه می‌باشند و این مبلغ مجزای از مبلغ اجاره سوله بوده و قابل حذف نمی‌باشد. مبلغ آن در هر سال مصوب و به شرکت‌های مستقر اعلام می‌گردد.

۳-۵ قرارداد اجاره دفتر اداری

شرکت دانش‌بنیان در صورت نیاز به دفتر اداری طی قرارداد اجاره مجزا می‌تواند نسبت به دریافت فضای لازم اقدام نماید، شرکت در استفاده از فضای اداری موظف است از قوانین و مقررات حاکم بر ساختمان اداری تبعیت نماید که شامل ساعت کار ساختمان اداری، پرداخت هزینه‌های شارژ، آب و برق و تلفن می‌باشد.


مبلغ اجاره به ازاء هر متر مربع ۷۰,۰۰۰ هزار ریال در سال ۱۳۹۶ شروع می‌شود و در سال‌های بعد با تصویب شورای رشد مبلغ اجاره تعیین می‌گردد.

۳-۶ محوطه و بام ساختمان

محوطه و مساحت بام ساختمان بدون هرگونه امتیاز و بصورت دورچینی با ارتفاع ۱,۲۰ سانتی متر ماهیانه متر مربعی ۲۰۰۰ ریال

۳-۷ محوطه و حیاط اطراف سوله و ساختمان

محوطه و حیاط اطراف سوله و ساختمان بدون هرگونه امتیاز و بصورت محصور ماهیانه متر مربعی ۱۲۰۰ ریال

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۸	از: ۱۶		


۳-۸ استفاده از امکانات اسکان

شرکت جهت اسکان مهمانان و پرسنل در مدت معین می‌تواند از فضای موجود در محل پارک علم و فناوری استفاده نماید مبلغ اجاره محل استقرار منطبق با جدول ذیل می‌باشد.


ماه‌بانه	هفتگی	روزانه (ریال)	*
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	استقرار در سوئیت

۳-۹ استفاده از امکانات رستورانی و ایاب ذهاب

شرکت می‌تواند از خدمات رستورانی موجود در پارک در مقابل پرداخت هزینه استفاده نماید.

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۹	از: ۱۶		

پیوست ۱: دستورالعمل عقد قرارداد اجاره
(AUT-AG-R2512)

شماره: AUT-PR-2512			رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۱۰	از: ۱۶		

قرارداد اجاره سوله

موجر: دانشگاه صنعتی امیرکبیر به نمایندگی آقای، مدیریت فناوری و توسعه نوآوری دانشگاه به نشانی تهران- خیابان انقلاب- نرسیده به چهار راه ولیعصر- کوچه شهید بالاور- پلاک ۷- طبقه اول مستأجر: شرکت به سرپرستی فرزند متولد به شماره شناسنامه صادره از به نشانی

مورد اجاره: یک سوله تولیدی واقع در جاده شهریار-ملارد-بعد از شهریار، نرسیده به پلیس راه صفادشت ملارد، اتوبان امام حسین -بعد از روستای یبارک به مساحت مترمربع که به رویت کامل مستأجر رسیده و با وقوف از محل وقوع، حدود و مشخصات قبول و اقرار به تصرف کرده و حسب الاقرار مورد اجاره صرفاً اجاره داده شده است و لاغیر و مستأجر به هیچ عنوان حق تغییر نوع استفاده مزبور را از مورد اجاره ندارد.

مدت اجاره: از تاریخ لغایت که به اقرار مستأجر از آغاز مدت، استیفای منافع کرده است. مال الاجاره: مبلغ ریال برای تمام مدت مرقوم (به قرار هر ماه ریال) و مستأجر متعهد است مال الاجاره ماهانه را در آغاز هر ماه از مدت به موجر بپردازد.

شروط ضمن عقد:

۱-۶- مورد اجاره به منظور محل تولید محصولات شرکت واگذار شده و مستأجر به هیچ صورت مجاز به تغییر نوع فعالیت نخواهد بود.

۲-۶- مستأجر حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً یا مفروضاً، جزئاً و یا کلاً به هیچ صورت حتی به صورت نمایندگی، صلح و وکالت به غیر را ندارد.

۳-۶- رعایت قوانین کار و امور اجتماعی و بیمه کارکنان احتمالی و ... به عهده مستأجر می‌باشد و از این حیث هیچگونه مسئولیتی متوجه موجر نمی‌باشد.

۴-۶- مستأجر مکلف به رعایت موازین اسلامی و شئونات فضای اداری دانشگاه در عین مستأجره می‌باشد.

۵-۶- مستأجر مکلف به جبران خسارات وارده به عین مستأجره و جبران کسر و انکسار درب و پنجره‌ها و شیشه، قفل و دستگیره و سایر متعلقات مورد اجاره می‌باشد.

۶-۶- اجرت المثل زمان تصرف، بعد الفسخ و یا بعد المده تا روز تحویل به عهده مستأجر است.

۷-۶- حق فسخ قرارداد اجاره در طول مدت اجاره با اطلاع یک ماه قبل و بطور یکجانبه برای موجر محفوظ خواهد بود.



شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱	
صفحه: ۱۱	از: ۱۶	

تبصره ۱: در صورتیکه مستأجر پیش از موعد مقرر، تمایل خود را نسبت به تخلیه واحد مورد اجاره، کتباً اعلام نماید، می‌بایست نسبت به پرداخت کلیه هزینه‌های اشاره شده در ماده ۳ قرارداد و تسویه حساب کامل اقدام نماید.

تبصره ۲: چنانچه بنا به دلایل قانونی، موجر نسبت به فسخ قرارداد بصورت کتبی و بر اساس مستندات ارائه شده اقدام نماید مستأجر متعهد به تخلیه واحد مورد اجاره ظرف مدت ۱۵ روز و تسویه حساب کامل می‌باشد.

۶-۸- طرفین عموماً و هر یک از موجر و مستأجر خصوصاً اقرار و اظهار داشته و می‌دارند که هیچگونه وجه یا مالی به عنوان سرقفلی حق کسب و پیشه یا تجارت و نظایر آن یا تحت عناوین پیش‌بینی نشده دیگر از سوی مستأجر به موجر تسلیم و پرداخت نگردیده‌است. بنابراین مستأجر تعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره لدی‌الفسخ یا بعد از انقضای مدت به موجر می‌باشد و هر گونه ادعایی در خصوص سرقفلی و نظایر آن را ضمن‌العقد خارج لازم (که عقد خارج لازم شفاهاً به اقرار بین آنان منعقد شده) مستأجر از خود اسقاط نموده و می‌نماید.


۶-۹- با امضای این قرارداد عین مستأجره به تصرف مستأجر داده شد و آنان اقرار به تصرف دارند.

۶-۱۰- مستأجر مکلف است با انقضاء مدت، عین مستأجره را تخلیه و صحیحاً و سالمأ تحویل نماید و در صورت نیاز به مورد اجاره و اعلام موافقت موجر، قرارداد اجاره با مال‌الاجاره جدید و مورد توافق قابل تمدید و یا تجدید خواهد بود علی‌ایحال موجر هیچگونه تعهد و تکلیفی به جهت تمدید یا تجدید قرارداد اجاره نخواهد داشت.

۶-۱۱- مستأجر جهت ضمانت تخلیه و حسن اجرای تعهدات یک فقره سفته به مبلغ (کل اجاره در طول مدت اجاره) نزد دانشگاه به ودیعه خواهد گذاشت و مستأجر حق رجوع جهت دریافت سفته را تا تخلیه عین مستأجره و تسویه‌های متعلقه از قبیل برق و تلفن و گاز و ... نخواهد داشت.

۶-۱۲- طبق توافق طرفین، در صورت عدم تخلیه ملک در موعد مقرر یا در صورت عدم پرداخت هزینه برق و گاز و تلفن و هزینه نگهداری (شارژ) و (خسارتی که به سوله وارد آمده باشد) از ناحیه مستأجر، موجر مجاز خواهد بود نسبت به وصل کل آن یا قسمتی از آن به تشخیص خود اقدام نماید. وجه التزام تأخیر در تخلیه و تحویل عین مستأجره، روزانه ۲۰ درصد اجاره بهای ماهانه خواهد بود و چنانچه بدهی مستأجر از مبلغ بند ۶-۱۱ قرارداد بیشتر شود مازاد از طرق قانونی قابل وصول خواهد بود.

۶-۱۳- عدول و تخطی از شروط مندرج در این قرارداد موجب حق فسخ برای موجر و درخواست تخلیه عین مستأجره در طول مدت اجاره محفوظ داشته و مستأجر هر گونه ادعا و اعتراضی از این حیث از خود سلب و اسقاط حق می‌نماید.

شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر	
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱		
صفحه: ۱۲	از: ۱۶		

۶-۱۴- این قرارداد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ماه ۷۶ و شرایط مقرر فیما بین و به شرح منعکس در این قرارداد خواهد بود.

۶-۱۵- مستأجر نشانی خود را به شرح مندرج در صدر این قرارداد اعلام نموده است و تایید می‌نماید که کلیه ابلاغات و مکاتبات و تلگرافهایی را که از طرف موجر به نشانی فوق ارسال می‌گردد ابلاغ شده تلقی و آثار مرتبط به آن معتبر خواهد بود چنانچه در طول مدت قرارداد مستأجر نشانی خود را تغییر دهد باید ظرف مدت سه روز مراتب را با آدرس نشانی جدید کتباً به موجر اطلاع دهد. در غیر اینصورت همان نشانی قبل از نظر موجر معتبر بوده و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۶-۱۶- مستأجر اقرار می‌نماید مشمول مقررات قانون منع مداخله کارمندان دولت مصوب دی‌ماه ۳۷ نمی‌باشد در غیر اینصورت جبران خسارات بعهدہ اوست.


۶-۱۷- این اجاره نامه در مورخ با حضور آقایان ذیل‌الذکر، افراد معتمد موجر و مستأجر که به عنوان شاهد ذیل آن را امضاء کرده‌اند در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم و امضاء و مبادله شد و مفاد و مدلول قرارداد مزبور برای طرفین لازم‌الاجرا بوده و دارای آثار و اعتبارات قانونی است.

مستأجر

.....


موجر

.....

AUT-PR-2512		شماره:	رویه استقرار شرکتهای دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر		
۱۳۹۶/۰۷/۰۱	تاریخ:	۱			ویرایش:
۱۶	از:	۱۳			صفحه:

پیوست ۲: دستورالعمل عقد قرارداد اجاره

(AUT-AG-R2512)

شماره: AUT-PR-2512		
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱	
صفحه: ۱۴	از: ۱۶	

قرارداد اجاره

موجر: دانشگاه صنعتی امیرکبیر به نمایندگی آقای، مدیریت فناوری و توسعه نوآوری دانشگاه به نشانی تهران - خیابان انقلاب - نرسیده به چهار راه ولیعصر - کوچه شهید بالاور - پلاک ۷ - طبقه اول

مستأجر: شرکت به سرپرستی فرزند متولد به شماره شناسنامه صادره از به نشانی

مورد اجاره: یک دفتر اداری واقع در ساختمان اداری پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر واقع در جاده شهریار - ملارد - بعد از شهریار ، نرسیده به پلیس راه صفادشت ملارد، اتوبان امام حسین - بعد از روستای یبارک به مساحت مترمربع که به رویت کامل مستأجر رسیده و با وقوف از محل وقوع، حدود و مشخصات قبول و اقرار به تصرف کرده و حسب الاقرار مورد اجاره صرفاً اجاره داده شده است و لا غیر و مستأجر به هیچ عنوان حق تغییر نوع استفاده مزبور را از مورد اجاره ندارد. (استفاده از اتاق در ساعات اداری مجاز می باشد)

مدت اجاره: از تاریخ لغایت که به اقرار مستأجر از آغاز مدت، استیفای منافع کرده است.

مال الاجاره: مبلغ ریال برای تمام مدت مرقوم (به قرار هر ماه ریال) و مستأجر متعهد است مال الاجاره ماهانه را در آغاز هر ماه از مدت به موجر بپردازد.

شروط ضمن عقد:

۱-۶- مورد اجاره به منظور دفتر شرکت واگذار شده و مستأجر به هیچ صورت مجاز به تغییر نوع فعالیت نخواهد بود.

۲-۶- مستأجر حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً یا مفروزاً، جزئاً و یا کلاً به هیچ صورت حتی به صورت نمایندگی، صلح و وکالت به غیر را ندارد.

۳-۶- رعایت قوانین کار و امور اجتماعی و بیمه کارکنان احتمالی و ... به عهده مستأجر می باشد و از این حیث هیچگونه مسئولیتی متوجه موجر نمی باشد.

۴-۶- مستأجر مکلف به رعایت موازین اسلامی و شئونات فضای اداری دانشگاه در عین مستأجره می باشد.

۵-۶- مستأجر مکلف به جبران خسارات وارده به عین مستأجره و جبران کسر و انکسار درب و پنجره ها و شیشه، قفل و دستگیره و سایر متعلقات مورد اجاره می باشد.



شماره: AUT-PR-2512		رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر
ویرایش: ۱	تاریخ: ۱۳۹۶/۰۷/۰۱	
صفحه: ۱۵	از: ۱۶	

۶-۶- اجرت المثل زمان تصرف، بعد الفسخ و یا بعد المده تا روز تحویل به عهده مستأجر است.

۶-۷- حق فسخ قرارداد اجاره در طول مدت اجاره با اطلاع یک ماه قبل و بطور یکجانبه برای موجر محفوظ خواهد بود.

تبصره ۱: در صورتیکه مستأجر پیش از موعد مقرر، تمایل خود را نسبت به تخلیه واحد مورد اجاره، کتباً اعلام نماید، می‌بایست نسبت به پرداخت کلیه هزینه‌های اشاره شده در ماده ۳ قرارداد و تسویه حساب کامل اقدام نماید.

تبصره ۲: چنانچه بنا به دلایل قانونی، موجر نسبت به فسخ قرارداد بصورت کتبی و بر اساس مستندات ارائه شده اقدام نماید مستأجر متعهد به تخلیه واحد مورد اجاره ظرف مدت ۱۵ روز و تسویه حساب کامل می‌باشد.


۸-۶- طرفین عموماً و هر یک از موجر و مستأجر خصوصاً اقرار و اظهار داشته و می‌دارند که هیچگونه وجه یا مالی به عنوان سرقفلی حق کسب و پیشه یا تجارت و نظایر آن یا تحت عناوین پیش بینی نشده دیگر از سوی مستأجر به موجر تسلیم و پرداخت نگردیده است. بنابراین مستأجر تعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره لدی‌الفسخ یا بعد از انقضای مدت به موجر می‌باشد و هر گونه ادعایی در خصوص سرقفلی و نظایر آن را ضمن‌العقد خارج لازم (که عقد خارج لازم شفاهاً به اقرار بین آنان منعقد شده) مستأجر از خود اسقاط نموده و می‌نماید.

۶-۹- با امضای این قرارداد عین مستأجره به تصرف مستأجر داده شد و آنان اقرار به تصرف دارند.

۶-۱۰- مستأجر مکلف است با انقضاء مدت، عین مستأجره را تخلیه و صحیحاً و سالملاً تحویل نماید و در صورت نیاز به مورد اجاره و اعلام موافقت موجر، قرارداد اجاره با مال‌الاجاره جدید و مورد توافق قابل تمدید و یا تجدید خواهد بود علی‌ایحال موجر هیچگونه تعهد و تکلیفی به جهت تمدید یا تجدید قرارداد اجاره نخواهد داشت.

۶-۱۱- مستأجر جهت ضمانت تخلیه و حسن اجرای تعهدات یک فقره سفته به مبلغ (کل اجاره در طول مدت اجاره) نزد دانشگاه به ودیعه خواهد گذاشت و مستأجر حق رجوع جهت دریافت سفته را تا تخلیه عین مستأجره و تسویه‌های متعلقه از قبیل برق و تلفن و گاز و ... نخواهد داشت.

۶-۱۲- طبق توافق طرفین، در صورت عدم تخلیه ملک در موعد مقرر یا در صورت عدم پرداخت هزینه برق و گاز و تلفن و هزینه نگهداری (شارژ) و (خسارتی که به اتاق وارد آمده باشد) از ناحیه مستأجر، موجر مجاز خواهد بود نسبت به وصل کل آن یا قسمتی از آن به تشخیص خود اقدام نماید. وجه التزام تأخیر در تخلیه و تحویل عین مستأجره، روزانه ۲۰ درصد اجاره بهای ماهانه خواهد بود و چنانچه بدهی مستأجر از مبلغ بند ۶-۱۱ قرارداد بیشتر شود مازاد از طرق قانونی قابل وصول خواهد بود.

AUT-PR-2512		شماره:	رویه استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان دانشگاهی در پارک علم و فناوری دانشگاه صنعتی امیرکبیر		
۱۳۹۶/۰۷/۰۱	تاریخ:	۱			ویرایش:
۱۶	از:	۱۶			صفحه:

۶-۱۳- عدول و تخطی از شروط مندرج در این قرارداد موجب حق فسخ برای موجر و درخواست تخلیه عین مستأجره در طول مدت اجاره محفوظ داشته و مستأجر هر گونه ادعا و اعتراضی از این حیث از خود سلب و اسقاط حق می‌نماید.

۶-۱۴- این قرارداد تابع مقررات قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب مرداد ماه ۷۶ و شرایط مقرر فی مابین و به شرح منعکس در این قرارداد خواهد بود.

۶-۱۵- مستأجر نشانی خود را به شرح مندرج در صدر این قرارداد اعلام نموده است و تایید می‌نماید که کلیه ابلاغات و مکاتبات و تلگراف‌هایی را که از طرف موجر به نشانی فوق ارسال می‌گردد ابلاغ شده تلقی و آثار مرتبط به آن معتبر خواهد بود چنانچه در طول مدت قرارداد مستأجر نشانی خود را تغییر دهد باید ظرف مدت سه روز مراتب را با آدرس نشانی جدید کتباً به موجر اطلاع دهد. در غیر اینصورت همان نشانی قبل از نظر موجر معتبر بوده و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۶-۱۶- مستأجر اقرار می‌نماید مشمول مقررات قانون منع مداخله کارمندان دولت مصوب دی‌ماه ۳۷ نمی‌باشد در غیر اینصورت جبران خسارات بعهدہ اوست.

۶-۱۷- این اجاره نامه در مورخ با حضور آقایان ذیل‌الذکر، افراد معتمد موجر و مستأجر که به عنوان شاهد ذیل آن را امضاء کرده‌اند در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم و امضاء و مبادله شد و مفاد و مدلول قرارداد مزبور برای طرفین لازم‌الاجرا بوده و دارای آثار و اعتبارات قانونی است.

مستأجر

.....

موجر

.....