



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنایع و معادن

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

مدیر عامل محترم شرکت شهرک های صنعتی (کلیه استان ها)

موضوع: نحوه واگذاری دفاتر مرکز خدمات فناوری

تاریخ: ۱۵/۴/۲۲
شماره: ۱۱.۰۷.۴۴.۰۹
پیوست: ۱

با سلام، بدینوسیله متن مصوبه مورخ ۸۵/۳/۲۲ هیأت مدیره سازمان در خصوص نحوه واگذاری دفاتر مراکز خدمات فناوری و کسب و کار در شهرک های فناوری و در شهرک های صنعتی بزرگ (شهرک های دارای حداقل یکصد واحد صنعتی به بهره برداری رسیده)، به شرح زیر جهت اطلاع و اقدام لازم اعلام می گردد.

الف) واگذاری دفاتر به متقاضیان منتخب در قالب قرارداد استیجاری یکساله با تعرفه کارشناس رسمی صورت می گیرد و در صورت مثبت بودن نتایج ارزیابی عملکرد متقاضی، قرارداد اجاره تمدید می شود. تبصره ۱: هیأت مدیره شرکت استانی مجاز است به آن دسته از واحدهایی که عملکردشان فعال تلقی می شود، صد در صد اجاره بهای سه ماهه اول، پنجاه درصد اجاره بهای سه ماه دوم و ۲۵ درصد اجاره بهای شش ماهه دوم را مشمول بخشودگی قرار دهد.

تبصره ۲: شرکت هایی که موفق به اخذ کار و انعقاد قرارداد با واحدهای صنعتی گردند، تسهیلات لازم برای استقرار آنها در شهرک از طریق واگذاری عرصه برای ساخت و ساز، کارگاه و یا کانکس و همچنین آپارتمان در ساختمان های بلندمرتبه به صورت اجاره، اجاره به شرط تملیک، فروش اقساطی و یا فروش قطعی فراهم خواهد گردید.

ب) ارزیابی عملکرد شرکت ها و همچنین فعال بودن آنها هر شش ماه یکبار و در قالب دستورالعمل پیوست مورد بررسی سازمان و شرکت های تابعه قرار می گیرد.

ج) مسئولیت اجرای دقیق این مصوبه به عهده مدیران عامل شرکت های استانی می باشد. ضمناً به پیوست فرم قرارداد اجاره دفاتر فوق نیز که با هماهنگی و همکاری دفتر حقوقی سازمان نهایی گردیده است ارسال و دستورالعمل ارزیابی عملکرد (پیوست مذکور در بند ب فوق) نیز متعاقباً ارسال خواهد شد.

مسعود شفیعی
معاون آموزش و فناوری

رونوشت: مدیر عامل محترم سازمان خدمات (سوق)

- معاونین محترم سازمان جهت اطلاع

- دفتر معاونت آموزش و فناوری

- دفتر ارتقاء بهره وری، کیفیت و فناوری

شهرکهای دارای بیش از صد واحد صنعتی به بهره برداری رسیده

ردیف	نام استان	نام شهرک	تعداد واحدهای
۱	تهران	شمس آباد	۵۶۸
۲	تهران	عباس آباد	۵۴۰
۳	خراسان رضوی	مشهد (طوس)	۴۷۸
۴	اصفهان	پایگاه هشتم (جی)	۴۵۹
۵	تهران	اشتهارد	۴۳۶
۶	قم	شکوهیه (قم ۲)	۳۷۲
۷	اصفهان	سه راهی مبارکه	۳۵۴
۸	سمنان	سمنان	۳۵۳
۹	اصفهان	مورچه خورت	۲۹۴
۱۰	فارس	آب باریک	۲۸۷
۱۱	فارس	بزرگ شیراز	۲۷۵
۱۲	تهران	علی آباد	۲۷۲
۱۳	آذربایجان شرقی	شهید سلیمی	۲۶۱
۱۴	آذربایجان شرقی	شهید رجایی	۲۶۱
۱۵	یزد	یزد	۲۳۹
۱۶	اصفهان	اشترجان	۲۰۷
۱۷	چهارمحال و بختیاری	شهرگرد	۲۰۴
۱۸	خراسان رضوی	مشهد (کلات)	۱۹۹
۱۹	تهران	چرمشهر و سالاربه	۱۹۴
۲۰	زنجان	زنجان (۱)	۱۹۳
۲۱	اصفهان	اسفندو جان	۱۶۳
۲۲	مازندران	آمل	۱۶۱
۲۳	اصفهان	منتظریه	۱۵۶
۲۴	اردبیل	اردبیل (۱)	۱۵۵
۲۵	اصفهان	دهق	۱۴۶
۲۶	قزوین	لیا	۱۴۶
۲۷	همدان	یوعلی	۱۴۵
۲۸	کرمان	کرمان ۲ (خضراء)	۱۴۴
۲۹	مرکزی	اراک	۱۳۸
۳۰	اصفهان	امیر کبیر گلستان	۱۳۷
۳۱	سیستان و بلوچستان	زاهدان میرجاوه	۱۳۱
۳۲	کردستان	سندج ۱	۱۳۰
۳۳	سمنان	ابواتکی	۱۱۸
۳۴	خوزستان	اهواز ۱	۱۱۶
۳۵	چهارمحال و بختیاری	بروجن	۱۰۸
۳۶	اصفهان	گلستان (۱) (راوند)	۱۰۷
۳۷	سیستان و بلوچستان	زاهدان کارگاهی	۱۰۶
۳۸	کرمان	کرمان ۱	۱۰۶

تاریخ: / /

فرم قرارداد اجاره

شهرک فناوری

شماره:

شرکت شهرکهای صنعتی

بسمه تعالی

ماده ۱ - طرفین قرار داد :

این قرار داد در تاریخ / / فیما بین شرکت شهرکهای صنعتی به شماره ثبت و به نمایندگی رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرکهای صنعتی و عضو هیأت مدیره شرکت شهرکهای صنعتی بعنوان موجر از یک طرف و شرکت با شماره و تاریخ ثبت و به نمایندگی فرزند به شماره شناسنامه صادره از بعنوان مستاجر به شرح ذیل منعقد گردید .

ماده ۲ - مورد اجاره « موضوع قرارداد » :

یک واحد دفتری به شماره طبقه بخش واقع در مرکز خدمات فناوری به آدرس شهرک فناوری به متراژ متر مربع دارای سرویس بهداشتی ، آبدارخانه با کابینت و اجاق برقی ، انشعابات آب، برق و خط تلفن و تاسیسات حرارتی و برودتی و با امکانات و تجهیزات ذکر شده در پیوست شماره ۱ این قرار داد که صرفاً جهت ارائه خدمات در اختیار مستاجر قرار می گیرد.

ماده ۳ - مبلغ قرارداد (اجاره بها) و نحوه پرداخت :

مبلغ قرارداد (اجاره بها) عبارتست از :
مبلغ اجاره بها از قرار ماهیانه ریال (بر اساس تعرفه کارشناس رسمی) می باشد که دین مسلم مستاجر بوده و مستاجر موظف است در پایان هر ماه نسبت به پرداخت آن از طریق واریز به حساب معرفی شده توسط موجر اقدام نماید .
تبصره ۱- مستاجر باید اجاره ثابت ماهیانه را طی ۱۲ فقره چک به تاریخ پایان هر ماه (یا کل مبلغ قابل پرداخت اجاره سالیانه) از تاریخ تحویل دفتر ، در قبال اخذ رسید (پیوست شماره ۲) به موجر بپردازد .
تبصره ۲ - هیأت مدیره شرکت استانی مجاز است به ان دسته از واحدهایی که بر مبنای گزارش ارزیابی موجر (در قالب دستورالعمل های مربوطه) فعال تشخیص داده می شوند، صد درصد اجاره بهای سه ماهه اول، پنجاه درصد اجاره بهای سه ماهه دوم و ۲۵ درصد اجاره بهای شش ماهه دوم را مشمول بخشودگی قرار داده و آنرا مسترد نماید. در صورتیکه فسخ قرارداد به هر دلیلی توسط موجر اعلام گردد کلیه دیون مربوط حال گردیده و مستاجر موظف به تخلیه و تحویل مال الاجاره و پرداخت اجاره بها و هزینه های شارژ برای مدت تصرف طبق این قرارداد می باشد.

ماده ۴ - مدت قرارداد :

مدت اجاره از تاریخ / / به مدت ۱۲ ماه کامل خورشیدی تا تاریخ / / می باشد .

ماده ۵ - تعهدات مستاجر :

- الف) پرداخت هر گونه هزینه مثل عوارض و مالیات و سایر کسورات قانونی و تأمین اجتماعی خدمات ارائه شده بعهدہ مستاجر میباشد .
- ب) مورد اجاره صرفاً برای ارائه خدمات مندرج در ماده ۲ بوده و مستاجر حق تغییر فعالیت شغلی و یا استفاده دیگر و یا واگذاری آن تحت هر عنوان کلاً یا جزاً به غیر را ندارد .
- ج) مستاجر موظف است نسبت به پرداخت حق شارژ خدمات، خدمات عمومی آب و برق، تاسیسات حرارتی و برودتی و هزینه های عمومی بهره برداری متعلقه به نسبت سهم تعیین شده توسط قسمت اداری ساختمان ظرف مدت یک هفته پس از ابلاغ یا اعلام در تابلو اعلانات مجتمع اقدام نماید.
- د) مستاجر موظف است در ارائه خدمات، اولویت را به شرکتهایی که از طریق مرکز خدمات فناوری معرفی می شوند بدهد .
- ه) مستاجر تعهد مینماید گزارش فعالیتهای انجام شده خود را هر سه ماه یکبار به مرکز خدمات فناوری گزارش نماید .

فرم قرارداد اجاره

تاریخ:

شماره:

شهرک فناوری

شرکت شهرکهای صنعتی

و) مستاجر تعهد مینماید فعالیتهای انجام شده در ارتباط با موارد معرفی شده از مرکز خدمات فناوری را هرماه یکبار به مرکز خدمات فناوری گزارش نماید.

ز) مستاجر حق تغییر در وضعیت ظاهری و فیزیکی مورد اجاره را ندارد و در صورت خرابی یا بروز هر مشکلی جهت رفع عیب باید طی هماهنگی با مدیریت ساختمان اصلاح صورت پذیرد. همچنین استفاده از علامت، تابلوی آویز و تبلیغات در فضاهای عمومی بدون اطلاع مدیریت مرکز مجاز نمی باشد و در صورت تخلف مستاجر، موجر می تواند موارد مزبور را به هزینه مستاجر برداشته و یا جمع آوری نماید.

ح) مستاجر تعهد می نماید از اسراف در مصرف آب و برق و بکار گیری تجهیزات پرمصرف و غیر متعارف خودداری نماید.

ط) در صورتیکه مستاجر قصد تخلیه یا تمدید اجاره مورد اجاره را داشته باشد باید یکماه قبل از تخلیه یا تمدید اجاره تصمیم خود را کتبا به مدیریت مرکز اعلام نماید. اعلام مزبور تکلیفی را برای موجر ایجاد نمی نماید و هرگونه اقدام بعدی مستلزم اعلام نظر کتبی موجر می باشد.

ی) مستاجر باید ضوابط و مقررات و شئون حاکم بر شهرک فناوری را رعایت نماید.

ک) مستاجر متعهد و ملزم گردید که در پایان مدت اجاره با در صورت فسخ قرارداد حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ تعیین شده مورد اجاره را تخلیه کرده و آنرا صحیح و سالم و به صورتی که تحویل گرفته به موجر تحویل نماید.

ل) رعایت مقررات و ضوابط جاری حراست و ایمنی مربوطه، همچنین تضمین رعایت این مقررات و ضوابط از سوی تمام کارکنان مستاجر الزامی است.

م) مستاجر محل و دفتر مورد اجاره را با امکانات مشخص شده در پیوست شماره ۱ تحویل گرفته و موظف است در موقع تخلیه به همان نحو صحیح و سالم مسترد نماید و چنانچه در هریک از وسایل مذکور خدشه و خرابی یا نقصانی عمداً یا سهواً ایجاد شده باشد مستاجر موظف به پرداخت خسارات وارده بر طبق نظر شهرک فناوری خواهد بود.

تبصره ۱: با توجه به لحاظ شرایط تشویقی و انگیزشی در این قرارداد جهت ارائه خدمات مورد نظر موجر توسط مستاجر در صورت عدم تمدید قرارداد یا اعلام فسخ قرارداد توسط موجر به هر دلیل، مستاجر علاوه بر الزام به تخلیه و تحویل موظف است به ازای هر روز تأخیر معادل ۱۰ درصد اجاره یک ماه را پرداخت نماید.

ماده ۶ - تعهدات موجر:

الف) موجر حق استفاده از امکانات، اماکن و فضاهای عمومی با مجوز مرکز خدمات فناوری را به مستاجر تفویض می نماید.

ب) در صورت فسخ قرارداد از طرف مدیریت مرکز خدمات فناوری موجر یک ماه به مستاجر فرصت می دهد تا مورد اجاره را تخلیه و تحویل مستاجر دهد.

ماده ۷ -

این قرارداد بر اساس قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ مجلس شورای اسلامی و همچنین ماده ۱۰ قانون مدنی بین طرفین منعقد گردید و موارد پیش بینی نشده با توافق طرفین قرارداد قابل انجام بوده و در صورت بروز اختلاف، مرجع رفع اختلاف در این قرارداد قانون فوق خواهد بود.

ماده ۸ - فسخ قرارداد:

در صورت عدم رعایت هر یک از تعهدات مندرج در قرارداد و ضوابط اعلام شده توسط مرکز خدمات فناوری و همچنین در صورت عدم پرداخت هزینه ها و یا برگشت حتی یک فقره از چکهای مربوط به هزینه ها، موجر قبل از موعد مقرر حق فسخ قرارداد اجاره و تخلیه محل مورد اجاره و واگذاری محل را به سایر متقاضیان مربوطه خواهد داشت.

تبصره ۳ - چنانچه مستاجر به تعهدات خود مطابق با ماده ۵ عمل ننموده و یا کیفیت خدمات ارائه شده از سوی مستاجر مورد تایید مرکز خدمات فناوری نباشد موجر حق دارد نسبت به فسخ قرارداد مطابق با شرایط بند ب ماده ۶ بصورت یکطرفه اقدام نماید.

فرم قرارداد اجاره

تاریخ:

شماره:

ماده ۹ -

مستاجر اقرار و اظهار می نماید به اینکه هیچگونه وجهی بابت سرقتی به موجر نپرداخته و در پایان مدت اجاره یا فسخ قرارداد حتی مطالبه هیچگونه وجهی را بابت عناوین مذکور و تحت هیچ عنوان دیگر از موجر ندارد.

ماده ۱۰ - تضمینات

مستاجر به میزان ده برابر اجاره سالیانه واحد به مبلغ ریال سفته با ظهر نویسی معتبر در اختیار موجر قرار می دهد که در صورت عدم تخلیه (در مواردی که طبق این قرارداد موظف به تخلیه می باشد) موجر می تواند وجه سفته را مطالبه و وصول نماید. این امر منافاتی با مطالبه مال الاجاره و هزینه های جاری در مدت تصرف مستاجر را نخواهد داشت.

ماده ۱۱ - اعتبار نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده و سه تبصره و در دو نسخه که هر کدام دارای اعتبار یکسان میباشد تنظیم شده است و پس از امضاء یک نسخه از آن نزد موجر و نسخه دوم نزد مستاجر قرار خواهد گرفت.

مهر و امضاء

مستاجر

مهر و امضاء

موجر

نام و امضاء شاهد دوم:

نام و امضاء شاهد اول:

فرم پیوست شماره یک

تاریخ:/...../.....

مربوط به قرارداد اجاره شماره

بسمه تعالی

ردیف	نوع تجهیزات	تایید تقاضی	هزینه هر واحد	جمع هزینه ها	ملاحظات

۱۳۸۷

—————

پیوست شماره دو

ردیف	شماره چک	تاریخ سررسید	مبلغ چک	بانک / شعبه	صاحب چک	ملاحظات
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						
۶						
۷						
۸						
۹						
۱۰						
۱۱						
۱۲						
۱۳						
۱۴						
۱۵						
۱۶						

مربوط به قرارداد اجاره شماره
 نام و نام خانوادگی:
 سمت:
 امضاء تحویل گیرنده:
 تاریخ:

فقره چک با مشخصات فوق توسط آقای / خانم تحویل اینجانب گردید.

۱۳/۲

مس