



بسمه تعالی



شیوه نامه واگذاری اراضی پارک علم و فناوری گلستان

به شرکت ها و موسسات مستقر در پارک

تهیه کننده: معاونت فناوری

نگارش اول

زمستان ۱۳۹۷

شناسنامه ی سند

عنوان:	شیوه نامه واگذاری اراضی پارک علم و فناوری گلستان به شرکت ها و موسسات مستقر در پارک
طبقه بندی:	عادی
نوع:	قابل استناد
تهیه کنندگان:	عماد آیدانی، احمد سعیدی
تایید کننده:	دکتر موسی حسام
تاریخ تهیه:	پاییز ۱۳۹۷
شماره ویرایش:	۱

فهرست مطالب

۱- مقدمه
۲- تعاریف
۳- موضوع شیوه نامه
۴- مخاطبان
۵- نحوه محاسبه اجاره بها
۶- تضامین
۷- مدت زمان قرارداد
۸- تسویه حساب و خاتمه
۹- فسخ پیش از موعد قرارداد
۱۰- نحوه تغییر مفاد شیوه نامه
پیوست ۱
پیوست ۲

۱- مقدمه

در راستای تحقق اهداف مندرج در نقشه جامع علمی کشور و به استناد اصلاحیه آیین نامه واگذاری اراضی پارک های علم و فناوری، مصوب اولین نشست عادی از دور دوم هیات امنای منطقه سه فناوری مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۳۱، اصلاحیه شیوهنامه ی واگذاری اراضی به شرکت ها و موسسات واجد شرایط، تدوین شده است. هدف از تدوین این اصلاحیه، فراهم آوری زمینه ی لازم برای حمایت حداکثری از فعالیت های فناورانه شرکت ها و موسسات فناور و دانش بنیان مستقر در پارک علم و فناوری گلستان است.

۲- تعاریف

به منظور رعایت اختصار، واژگان زیر در این شیوه نامه تعریف شده است:

- پارک: منظور پارک علم و فناوری گلستان است.
- اراضی: منظور از اراضی در این شیوه نامه، آن قسمت از زمین های در تملک پارک علم و فناوری گلستان است که برای واگذاری به شرکت ها و موسسات متقاضی در نظر گرفته شده است.
- ناظر: ناظر معرفی شده از طرف پارک است که مسوولیت نظارت و ارزیابی احداث مستحدثات شرکت، مطابق با نقشه ها و برنامه زمان بندی ارایه شده شرکت که به تایید پارک رسیده، را به عهده دارد.
- شورای پارک (شورای علمی فناوری): منظور از شورای پارک، شورای موضوع ماده اساسنامه ی پارک است.
- شورای فناوری پارک: منظور شورایی است که به منظور تسریع در فرآیند انجام کار تشکیل و برخی از وظایف شورای پارک به آن تفویض می شود.
- سال پایه: سال پایه در این شیوه نامه، سال ۱۳۹۷ است.
- متقاضی: منظور شرکت متقاضی اجاره اراضی و طرف قرارداد پارک در این شیوه نامه است.
- مستاجر: منظور شرکتی است که با تایید کارگروه مربوط واجد شرایط واگذاری اراضی پارک باشد و قرارداد اجاره با وی منعقد شود.

۳- موضوع شیوه نامه:

موضوع این شیوه نامه تعیین چارچوب واگذاری اراضی به شرکت ها و موسسات مستقر در پارک، به منظور ساخت و ساز و ایجاد فضای کارگاهی، تولیدی، آزمایشگاهی توسط شرکت های واجد شرایط و تولید و معرفی محصولات خود طبق ضوابط و مقررات است.

بر اساس این شیوه نامه، پارک می تواند پس از تامین زیرساخت ها در چارچوب طرح جامع و طرح تفکیکی اراضی پارک که به تصویب هیات امناء رسیده است و در چارچوب این شیوه نامه، نسبت به واگذاری اراضی به صورت اجاره بلند مدت به واحدهای فناور پذیرفته شده در پارک و یا واحدهای خدماتی و یا پشتیبانی پذیرفته شده در پارک، اقدام نماید.

تبصره: مطابق با نظر شورای پارک، بررسی و پذیرش تقاضای استقرار شرکت در فضاهای قابل واگذاری پارک، به شورای فناوری پارک (پس از تصویب درخواست مذکور در کارگروه واگذاری اراضی) تفویض می شود.

۴- مخاطبان

مخاطبان این شیوه نامه شرکت ها و موسسات مستقر در پارک، واحدهای خدماتی و پشتیبانی و سرمایه گذاران هستند و پارک می تواند تا قبل از تصویب طرح جامع عمرانی و طرح تفکیکی اراضی در هیات امناء، به صورت موردی مجوز واگذاری اراضی به آنها را از هیات امناء اخذ نماید.

تبصره ۱: واگذاری زمین به شرکت ها و موسسات مستقر در پارک، برای ساخت و ساز و ایجاد فضای کارگاهی، تولیدی، آزمایشگاهی و فضای کاری مناسب برای معرفی محصولات آنها است.

تبصره ۲: واگذاری زمین به سرمایه گذاران به صورت اجاره بلند مدت، به منظور احداث ساختمان جهت اجاره به واحدهای پذیرفته شده در پارک و مراکز رشد، در چارچوب اصلاحیه آیین نامه واگذاری اراضی پارک های علم و فناوری، مصوب اولین نشست عادی از دور دوم هیات امناء منطقه سه فناوری مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۳۱ و اصلاحیه شیوه نامه ی واگذاری اراضی به شرکت ها و موسسات واجد شرایط امکان پذیر است.

تبصره ۳: شرکت هایی می توانند از مزایای این شیوه نامه و استقرار در اراضی پارک بهره مند شوند که حداقل دو سال سابقه فعالیت در قالب استقرار در مراکز رشد و یا ساختمان های چند مستاجر در پارک را به تشخیص کارگروه واگذاری اراضی، داشته باشند.

۵- نحوه واگذاری اراضی

واگذاری اراضی به صورت اجاره بلند مدت، پس از ارایه درخواست واحد متقاضی، بررسی و اعلام نظر کارشناسی و تصویب شورای پارک یا کارگروه واگذاری اراضی و در قالب یک قرارداد حقوقی که مفاد آن با توجه به شرایط و مقتضیات پارک و سیاست‌های ذکر شده در ذیل تنظیم شده و به امضای رییس پارک و یا نماینده مجاز او میرسد انجام می‌گیرد.

- واگذاری به گونه‌ای صورت می‌گیرد که مالکیت پارک بر زمین تضمین شود.
- حداکثر زمان اجاره اراضی، ۹۹ سال است.
- حداقل زمین قابل واگذاری به هر واحد فناور ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تا پنج درصد (۵٪) اراضی قابل واگذاری است. برای واگذاری بیش از این مقدار، مصوبه هیات امنای مورد نیاز است.
- احداث بنا در اراضی واگذار شده به هزینه مستاجر و بر اساس نقشه‌ها، دستورالعمل‌ها، و ضوابط مورد تایید پارک انجام می‌شود.
- حداکثر پانزده درصد (۱۵٪) اراضی قابل واگذاری، میتواند به واحدهای خدماتی و پشتیبانی اختصاص داده شود.
- در مواردی که مستاجر ضوابط استقرار در اراضی و مستحذات پارک را رعایت ننماید، قرارداد قابل فسخ خواهد بود.
- در کلیه اختلافاتی که ممکن است برای اجرای قرارداد بین طرفین رخ دهد، چنانچه موضوع اختلاف مربوط به تفسیربندها و تبصره‌های قرارداد باشد؛ نظر کارشناس امور حقوقی پارک لازم‌الاتباع خواهد بود. در غیر این موارد، چنانچه نتوان اختلاف فیما بین را از طریق مذاکره حل و فصل نمود، موضوع در جلسه‌ای متشکل از رییس پارک، ناظر قرارداد و شرکت یا نماینده تام‌الاختیار وی، مورد بررسی قرار گرفته و در صورتی که به هر دلیل، اختلافات ظرف مدت یک ماه از تاریخ حدوث (که با تشخیص پارک تعیین می‌شود) به طریقه فوق حل و فصل نشود؛ موضوع قابل طرح در مراجع ذی‌صلاح، که با توافق طرفین دادگاه-های شهرستان گرگان تعیین شده است، خواهد بود.
- واگذاری قرارداد اجاره زمین و اعیانی ایجاد شده توسط مستاجر به غیر در پارک، در چارچوب سیاست‌های مصوبه هیات امنای و دستورالعملی که به تصویب شورای پارک و هیات رییس پارک میرسد، مجاز خواهد بود.

- هزینه‌های مورد نیاز برای تامین امنیت در پارک، فضای سبز و نگهداری آن، آب، برق، گاز، تلفن و نظیر آنها به نسبت بهره‌برداری، توسط مستاجرین در اراضی تامین می‌شود.
- پارک بر استفاده از زمین واگذار شده نظارت نموده و در صورت عدم استفاده و یا بهره‌برداری غیرمجاز، با رعایت قوانین و مقررات و حفظ حقوق پارک، زمین را به سایر متقاضیان واگذار می‌نماید.

۶- مدت زمان قرارداد

قرارداد واگذاری اراضی، مطابق با متن قراردادهای پیوست شماره ۱ این شیوه‌نامه، با اعتبار ۵ سال منعقد می‌شود و در صورت انجام کلیه تعهدات طرف قرارداد به تشخیص پارک و درخواست وی برای تمدید، پارک قرارداد را تا مدت ۲۰ سال تمدید خواهد کرد. همچنین در دوره‌های بعد، در صورت حصول شرط فوق، قراردادهای واگذاری اراضی با توافق طرفین به صورت دوره‌ای و حداکثر تا ۹۹ سال قابل تمدید است.

۷- نحوه محاسبه اجاره بها

- قرارداد واگذاری اجاره بلندمدت اراضی پارک به متقاضیان، باید با توجه به موارد زیر منعقد و جاری شود.
- قیمت پایه بر اساس هر متر مربع برای برآورد اجاره بهای اراضی واگذار شده به شرکتهای متقاضی برای واگذاری ۹۹ ساله، بر اساس ارزیابی کارشناسی رسمی دادگستری از قیمت فروش قطعی زمین در زمان ارزیابی و به میزان حداقل ۹۰٪ آن تعیین می‌شود.
 - ارزیابی قیمت پایه حداکثر هر ۳ سال یکبار صورت می‌گیرد و در فواصل دوره‌های ارزیابی به پارک اجازه داده می‌شود با توجه به شرایط و مقتضیات محلی و نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی، درصدی به نرخ پایه ارزیابی شده توسط کارشناس رسمی دادگستری اضافه نماید.
 - در اجاره بلندمدت کمتر از ۹۹ سال، قیمت پایه در برآورد اجاره بها، متناسب با مدت زمان اجاره و بر اساس قیمت پایه تعیین شده برای اجاره ۹۹ سال، تعیین و محاسبه می‌شود.
 - با توجه به نوع فعالیت مورد نظر مستاجر و مشروط به رعایت تعهدات از سوی مستاجر، پارک مجاز است، در واگذاری های اولیه، حداکثر تا سقف ۲۵ درصد اراضی قابل واگذاری را با حداکثر ۵۰ درصد تخفیف و پس از آن حداکثر با ۲۵ درصد تخفیف به مستاجر واگذار نماید. تخفیف بیش از ۵۰ درصد و یا تغییر در سقف‌های اعلام شده، نیازمند مصوبه هیات امن است.

– مستاجر موظف است اجاره بهای اراضی را حداکثر ظرف مدت ۳ سال به پارک پرداخت نماید و پارک موظف است، درآمد حاصل از اجاره زمین های واگذار شده را به حساب درآمد اختصاصی پارک واریز نموده و در چارچوب سرفصل های مصوب هیات امنای هزینه نماید

۸- تضامین

به منظور تضمین حسن اجرای تعهدات قرارداد، از متقاضی استقرار در اراضی پارک، پس از تصویب تقاضا در شورای فناوری پارک، مطابق با ارزش زمین و مدت قرارداد، و سازوکار تعریف شده از سوی هیات ریسه پارک، تضمین لازم اخذ می شود.

۹- تسویه حساب و خاتمه

در صورت پایان مدت قرارداد و عدم تمایل هر یک از طرفین به تمدید قرارداد و یا در صورت فسخ آن، ابنیه و مستحدثات ساخته شده که پلانها، نقشه ها و در کل نحوه ساخت مستحدثات آن قبل و در حین ساخت و همچنین تغییرات اساسی و عمده در آنها پس از ساخت به تایید پارک رسیده باشد؛ در صورت وجود اعتبار لازم و پس از تعیین قیمت کارشناسی و کسر کلیه بدهی های مستاجر اعم از اجاره بهای معوقه، خسارات وارده، هزینه های شارژ و ... با لحاظ دیرکدهای آن، مطابق دستورالعمل های مورد استناد و تایید پارک، از مستاجر خریداری می شود و در صورتی که ایجاد مستحدثات یا اعمال تغییرات اساسی در آن، بدون مجوز پارک صورت گرفته باشد و همچنین در صورت عدول مستاجر از تعهدات قراردادی، در پایان قرارداد یا فسخ آن، مستاجر مستحق دریافت هیچگونه مبلغی نبوده و موظف است بدون هیچگونه ادعایی فوراً ملک را تحویل پارک نماید.

۱۰- فسخ پیش از موعد قرارداد

نحوه فسخ و خاتمه قرارداد اجاره زمین در قرارداد منعقد که نمونه ای آن پیوست این شیوه نامه است، ذکر شده است.

۱۱- تصویب شیوه نامه

این شیوه نامه در ده ماده و سه تبصره با توجه به تصویب اصلاحیه آیین نامه واگذاری اراضی پارک های علم و فناوری در اولین نشست عادی از دور دوم هیات امنای منطقه سه فناوری مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۳۱، اصلاح و در تاریخ ----- به تصویب شورای پارک رسیده و از تاریخ ابلاغ، لازم الاجرا است.

پیوست ۱

قرارداد اجاره اراضی پارک علم و فناوری گلستان

در راستای انجام اهداف و مأموریت‌های مندرج در اساسنامه و به استناد اصلاحیه آیین نامه واگذاری اراضی پارک - های علم و فناوری، مصوب اولین نشست عادی از دور دوم هیات امنای منطقه سه فناوری مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۳۱ و اصلاحیه شیوه‌نامه‌ی واگذاری اراضی به شرکت‌ها و موسسات واجد شرایط، این قرارداد بین پارک علم و فناوری گلستان به نمایندگی آقای دکتر موسی حسام که از این پس به اختصار «پارک» نامیده می‌شود از یک طرف و شرکت **** به شماره ثبت **** و شناسه ملی **** به نمایندگی **** فرزند **** به شماره شناسنامه **** شماره ملی **** به عنوان **** و نشانی آدرس محل سکونت **** و شماره همراه **** که از این پس به اختصار «مستاجر» نامیده می‌شود از طرف دیگر، با شرایط و مفاد زیر منعقد می‌شود.

ماده ۱: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از اجاره **** مترمربع از اراضی پارک علم و فناوری گلستان بر طبق نقشه‌ی پیوست (پیوست ۱ قرارداد) به منظور ساخت ابنیه و مستحدثات مطابق ضوابط و معماری مورد تایید پارک (پیوست ۲ قرارداد) برای اجرای برنامه کاری موضوع پیوست ۳ قرارداد، که همگی جزء لاینفک این قرارداد هستند.

تبصره: مستاجر محل اجاره را رویت کرده، خدمات قابل ارایه را تفاهم نموده و با علم به کلیه شرایط موجود، تمامی مفاد قرارداد را قبول نموده است.

ماده ۲: مدت قرارداد

مدت قرارداد اجاره از تاریخ تحویل مورد اجاره به مدت ۵ (پنج) سال خورشیدی است.

تبصره ۱: مدت قرارداد در صورت ایفای تعهدات مستاجر و با توافق طرفین به صورت دوره‌ای، حداکثر تا ۹۹ سال قابل تمدید است.

تبصره ۲: در صورت پایان مدت قرارداد و عدم تمایل هر یک از طرفین به تمدید قرارداد و یا در صورت فسخ آن، ابنیه و مستحدثات ساخته شده که پلان‌ها، نقشه‌ها و در کل نحوه ساخت مستحدثات آن قبل و در حین ساخت و

همچنین تغییرات اساسی و عمده در ابنیه و مستحدثات احداثی پس از ساخت به تایید پارک رسیده باشد؛ در صورت وجود اعتبار لازم نزد پارک، پس از تعیین قیمت کارشناسی و کسر کلیه بدهی های مستاجر اعم از اجاره-بهای معوقه، خسارات وارده، هزینه های شارژ و ... با لحاظ دیر کردهای آن، مطابق دستورالعمل های مورد استناد و تایید پارک، از مستاجر خریداری می شود و در صورتی که ایجاد مستحدثات یا اعمال تغییرات اساسی در آن، بدون مجوز پارک صورت گرفته باشد، در پایان قرارداد یا فسخ آن، مستاجر مستحق دریافت هیچ گونه مبلغی نبوده و موظف است بدون هیچ گونه ادعایی فوراً ملک را تحویل پارک نماید.

ماده ۳: مبلغ اجاره بها و نحوه پرداخت

مستاجر متعهد به پرداخت مبالغ ذیل است:

الف- قیمت پایه (هر متر مربع)، برای واگذاری ۹۹ ساله اراضی، بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری در سال پایه (سال ۱۳۹۷)، به میزان حداقل ۹۰ درصد قیمت فروش قطعی زمین در زمان ارزیابی، از قرار هر مترمربع ریال محاسبه شده است که در این قرارداد، با توجه به واگذاری اراضی به مدت (قیمت پایه برای برآورد اجاره بها، متناسب با مدت زمان اجاره و قیمت پایه در اجاره ۹۹ ساله)، از قرار هر متر مربعریال و برای کل عرصه مورد اجاره ماهانه مبلغ ریال است.

تبصره ۱: با توجه به لزوم تعیین و به روزرسانی مبلغ اجاره بها در دوره های ۳ ساله، اجاره بهای اراضی قابل واگذاری هر سه سال یکبار با نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و در فواصل دوره ارزیابی قیمت پایه، با توجه به شرایط و مقتضیات محلی و نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی، درصدی به نرخ پایه ارزیابی شده توسط کارشناس رسمی دادگستری اضافه خواهد شد.

تبصره ۲: مستاجر موظف است اجاره بهای اراضی را حداکثر ظرف مدت ۳ سال به حساب درآمدهای اختصاصی پارک پرداخت نماید در هر حال اجاره بهای تعیین شده به روش فوق قطعی بوده و اعتراض مستاجر در این مورد مسموع نخواهد بود .

ب- مستاجر مکلف است سایر هزینه ها اعم از هزینه های شارژ ماهیانه بابت نگهداری مجموعه، حفظ، توسعه و نگهداری فضای سبز، هزینه تامین برق محوطه ها و سایر موارد مشترک که به پیشنهاد اداره موسسات به تصویب شورای پارک میرسد را به عنوان بهای خدمات هر سه ماه یکبار به پارک پرداخت نماید.

تبصره ۳: در صورت عدم پرداخت هر یک از مبالغ فوق در مواعید مقرر، به این دیون جریمه‌ای معادل ۲۰ درصد سالانه اضافه شده و در صورت عدم تسویه هر یک از دیون یک دوره، بیش از یک سال، پارک میتواند قرارداد اجاره را به صرف اعلام یک ماه قبل فسخ نموده و مطابق این قرارداد با مستاجر رفتار نماید. در هر حال پرداخت خسارات فوق و اصل دین، مجموعاً، بر عهده مستاجر بوده و هیچ عاملی رافع مسوولیت مستاجر در پرداخت آن نخواهد بود.

ماده ۴: تعهدات

۱. مستاجر حق واگذاری قرارداد اجاره زمین و اعیانی ایجاد شده به غیر را بدون رعایت سیاستهای مصوبه هیات امناء و دستورالعمل تصویب شورای پارک و هیات ریسه پارک ندارد. در مورد تخلف مستاجر از این بند، پارک به عنوان وکیل بلاعزل ضمن این قرارداد، حق خواهد داشت اقدام به ابطال سند انتقال غیرمجاز اعیانی از طریق مراجع صالحیت دار نموده و بعد از صدور حکم قطعی نسبت به انتقال تاسیسات و اعیانی مستحده به نام خود یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی طبق بند ۲۲ این ماده اقدام نماید.

۲. مستاجر هیچ گونه مبلغی تحت عنوان سرقفلی، قرض الحسنه و ... به پارک پرداخت ننموده و تمدید قرارداد ولو به طور مکرر و متوالی، هیچ گونه حقی اعم از حق کسب و پیشه، سرقفلی و ... برای مستاجر ایجاد نخواهد کرد.

۳. مستاجر مکلف است در محل مورد نظر شئون اخلاقی و اسلامی را رعایت نموده و لیست کلیه کارکنان و وسایل نقلیه و در صورت لزوم، لیست مراجعان خود را جهت صدور کارت شناسایی در اختیار پارک قرار دهد.

۴. مستاجر مکلف است نماینده یا نمایندگان خود که در ورود یا خروج اموال شرکت صاحب اختیار می‌باشند را به صورت کتبی به پارک اعلام نموده و در صورت تغییر نماینده، مراتب را حداکثر ظرف مدت ۷۲ ساعت به اطلاع پارک برساند.

۵. مستاجر مبلغ.....ریال (.....ریال) ضمانت از نوع سفته (با ضمانت دو نفر ضامن مورد تایید پارک) برای حسن اجرای تعهدات قرارداد به پارک تودیع می‌نماید. بدیهی است در صورتی که مستاجر تعهدات قرارداد را مطابق با نظر پارک اجرا نموده و بدهی‌ها و سایر خسارات وارده به تشخیص پارک را تماماً پرداخت نماید، هم زمان با تخلیه و تحویل مورد اجاره سفته‌های دریافتی عیناً مسترد خواهد شد.

۶. تامین سرمایه و منابع مالی و اخذ هر نوع مجوز مورد نیاز جهت ساخت و ساز و بهره‌برداری از ابنیه، مستحدثات و تجهیزات و تامین آب، برق، گاز، تلفن و اینترنت و پرداخت هزینه‌های مصرفی آن و همچنین تامین و پرداخت هزینه تجهیزات حفاظتی و امنیتی، نگهداری از فضاهای اختصاصی، فضای سبز، برق چاه، نگهداری و تعمیرات، شبکه آب، شبکه آبیاری قطره‌ای، جمع‌آوری زباله و نخاله، فاضلاب و امثال آنها بر عهده مستاجر بوده و نامبرده مکلف است کلیه بناهای مورد نظر خود را مطابق نقشه‌ها، دستورالعمل‌ها و ضوابط مورد تایید پارک احداث نماید. در غیر این صورت، پارک می‌تواند قرارداد را به صورت یک طرفه فسخ نموده و مستاجر نیز ضامن کلیه خسارات وارده به تشخیص پارک خواهد بود.

۷. هزینه‌های مورد نیاز برای تامین امنیت در پارک، فضای سبز و نگهداری آن، آب، برق، گاز، تلفن و نظیر آنها به نسبت بهره‌برداری، توسط مستاجرین در اراضی تامین می‌شود.

تبصره: اجاره بهای تعیین شده با توجه به شرایط فعلی اراضی بوده و پارک می‌تواند در حد امکان و در صورت تامین اعتبار لازم، نسبت به آماده‌سازی و اجرای شبکه آب، برق و تلفن اراضی اقدام نماید و در این صورت هزینه‌های مربوط، به نسبت اراضی مورد اجاره از مستاجرین اخذ خواهد شد. هزینه انتقال و اخذ انشعاب اختصاصی برای اراضی مورد اجاره مستاجر بر عهده وی خواهد بود.

۸. مستاجر مکلف است حداکثر پس از دو ماه از تاریخ انعقاد قرارداد، برنامه زمانبندی خود را برای احداث مستحدثات و ابنیه به پارک ارائه نماید و پارک نیز پس از گذشت یک ماه از دریافت برنامه مذکور، اعلام نظر نموده و مستاجر باید بر اساس اعلام نظر پارک برنامه را اصلاح و احداث مستحدثات را آغاز نماید.

تبصره: در صورتی که به تشخیص پارک، پس از گذشت شش ماه از تاریخ تحویل زمین، مستاجر برای اجرای تعهدات خود در شروع به احداث ابنیه و مستحدثات و اجرای برنامه کاری مطابق برنامه زمانبندی، بر اساس نقشه‌ها و پلان‌های مورد تایید پارک اقدامی ننماید و یا آن را به صورت نیمه‌کاره به مدت بیش از شش ماه رها نماید، پارک می‌تواند به صورت یک طرفه قرارداد را فسخ و در صورت وجود اعتبار نسبت به خرید مصالح و مستحدثات مذکور راساً و به تشخیص خود اقدام نموده و مطالبات خود و خسارات وارده را نیز از اموال طرف قرارداد، قیمت مصالح و مستحدثات و یا تضمین‌های دریافتی کسر نماید.

۹. اشخاصی که برای اجرای موضوع قرارداد بکار گرفته می شوند و کارکنان مستاجر، هیچگونه رابطه استخدامی و یا کارگری با پارک نداشته و مستاجر مکلف است کلیه پرسنل و محل کار ایشان را به هزینه خود بیمه نموده و تمهیدات ایمنی لازم را به کار بندد تا برای کارکنان تحت پوشش حادثه ای رخ ندهد. در هر صورت مسوولیت هر گونه خسارتی که در اثر اقدامات مستاجر به کارکنان، مراجعین، اشخاص ثالث و اموال وارد آید به عهده مستاجر است.

۱۰. کلیه مسوولیت های ناشی از عدم رعایت نکات فنی و ایمنی بر عهده مستاجر بوده و در صورت عدم رعایت نظامات دولتی و استانداردهای لازم از ناحیه پرسنل وی نیز، هرگونه تبعات و خسارات مالی و جانی متوجه مستاجر است.

۱۱. پارک در خصوص اختلافات و دعاوی احتمالی که بین مستاجر و طرف های وی در طول اجرای این قرارداد حادث شود مسوولیتی نداشته و مستاجر مکلف است در روابط خود با اشخاص ثالث، این امر را به اطلاع ایشان برساند. ۱۲. مستاجر ضامن هرگونه عیب و نقصی است که از تعدی و تفریط وی حاصل شده باشد.

۱۳. مستاجر متعهد است در صورتی که فعالیت وی در اراضی پارک، متضمن ایجاد آلودگی هوا، صوتی، آب های زیرزمینی و هر نوع آلودگی زیست محیطی دیگر باشد، مجوزهای لازم برای انجام فعالیت مورد نظر را از مبادی ذیربط اخذ نموده و نسبت به رفع یا کاهش آن تا حد مجاز اقدام نماید.

۱۴. اخذ مجوز از کلیه سازمان ها، نهادهای ذیربط و غیره جهت انجام ساخت و ساز، نصب تجهیزات و کلیه فعالیت های مستاجر در محل مورد اجاره به عهده مستاجر می باشد و پارک در این خصوص هیچ گونه تعهدی ندارد.

۱۵. در صورت انحلال، ادغام، راکد ماندن فعالیت مستاجر و نظایر آن، انتقال ابنیه و مستحدثات احداثی و سایر حقوق مستاجر بر مورد اجاره به اشخاص ثالث توسط مستاجر غیرممکن بوده و مستاجر به پارک وکالت می دهد که رأساً بهای ابنیه و مستحدثات احداث شده را به نرخ کارشناسی روز و پس از کسر کلیه خسارات، بدهی های معوق و دیرکردهای مرتبط با آن، محاسبه نموده در صورت وجود اعتبار لازم، به مستاجر یا قائم مقام قانونی وی پرداخت نماید و کلیه مستحدثات و تجهیزات را تصرف نموده و به مالکیت خود درآورد.

۱۶. مستاجر متعهد است مورد اجاره را صرفاً جهت بهره برداری در راستای اجرای برنامه کاری مندرج در درخواست ارایه شده، که به تایید پارک رسیده است، بکار گیرد.

۱۷. مستاجر در تمام طول مدت قرارداد متعهد به اجرای مفاد آیین نامه پذیرش و استقرار واحدهای فناوری، مصوبات شورای پارک، مصوبات شورای فناوری پارک، مصوبات هیات امنای پارک و نیز ابلاغیه‌ها و دستورالعمل‌های وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دولت جمهوری اسلامی، مجلس شورای اسلامی و یا سایر سازمانها و دستگاه‌های ذیربط و سایر آیین‌نامه‌ها و قوانین و مقررات جاری که به هر دلیل، از جمله جهل هر یک از طرفین به وجود آن، در این قرارداد در نظر گرفته نشده است و همچنین آنچه در آینده وضع خواهد شد، بوده و مفاد تعهدات مستاجر با توجه به آخرین تغییرات در مقررات جاری کشور قابل تغییر خواهد بود و متقابلاً پارک نیز امتیازات احتمالی که در آینده حسب مورد طبق مقررات جاری تعیین شده و مستاجر مشمول آن می‌شود را به مستاجر اعطا می‌نماید. در هر صورت قوانین و مقررات جاری دولت جمهوری اسلامی ایران بر این قرارداد حاکم خواهد بود.

۱۸. در مواردی که به تشخیص پارک، طرف قرارداد مرتکب یکی از اعمال بندهای ماده ۱ آیین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه (موضوع مصوبه شماره ۷۳۳۷۷/ت/۳۰۳۷۴ هـ تاریخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۲ هیات محترم وزیران) گردد؛ این پارک حق فسخ یک طرفه قرارداد را داشته و انعقاد هر گونه قرارداد دیگر با طرف قرارداد به مدت پنج سال ممنوع خواهد بود.

۱۹. در صورت کوتاهی مستاجر در انجام هر یک از تعهدات فوق، تعدی و تفریط در مورد اجاره یا عدم رعایت ضوابط استقرار موسسات در اراضی پارک در طول مدت قرارداد، مستاجر ضمن این قرارداد پارک را وکیل بلاعزل خود با اختیارات تامه لازمه قرارداد کرده که نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید و جایگزین نمودن اشخاص دیگری به جای وی اقدام و در قبال آن معادل ۵۰٪ پنجاه درصد قیمت کارشناسی مستحدثات مستاجر را پس از کسر بدهی‌های مستاجر و غیره به مستاجر پرداخت نماید. در سایر موارد، طبق تشخیص ناظر قرارداد و تصویب شورای پارک، پارک می‌تواند با اعلام یک ماه قبل، قرارداد را به طور یک طرفه و بدون نیاز به رعایت تشریفات خاصی فسخ نموده و در صورت وجود اعتبار، بهای ابنیه و مستحدثات احداثی را صرفاً مطابق تبصره ۲ ماده ۲ قرارداد، پس از کسر کلیه بدهی‌ها و خسارات وارده ناشی از عدم انجام تعهدات راساً به مستاجر تادیه نماید و یا آن را به شرکت‌های متقاضی به تشخیص خود واگذار نماید و مستاجر حق هیچ گونه ادعایی در مورد خسارات وارده نخواهد داشت و چنانچه ابنیه و مستحدثات احداثی مطابق این قرارداد نباشد به مفهوم مستاجر غیرمأذون در ساخت بنا بوده و هیچ مبلغی بابت آن

به مستاجر پرداخت نمی‌شود. در هر حال پارک اختیار دارد که مطالبات خود را از محل اموال و یا تضمین‌های دریافتی کسر نموده و هیچ‌گونه اعتراضی از سوی مستاجر در این خصوص مسموع نخواهد بود.

۲۰. مستاجر باید در خاتمه مدت قرارداد به هر دلیل (اتمام مدت، عدم تمدید، فسخ مطابق با مفاد قرارداد و) مورد اجاره را تخلیه نموده و به پارک تحویل نماید. در صورت عدم تخلیه به موقع و یا ترک محل مورد اجاره بیش از شش ماه در دوره بهره برداری، که از موجبات فسخ این قرارداد توسط پارک است؛ پارک مجاز است پس از اخطار کتبی به مستاجر، روزانه معادل مبلغ سه برابر آخرین اجاره‌بهای ماهانه را به عنوان خسارت به اصل دین اضافه نموده و مبلغ مذکور را از ضمانت حسن اجرای تعهدات مستاجر، قیمت ابنیه و مستحدثات ساخته شده مطابق ماده ۲ قرارداد، مصالح مستاجر و سایر اموال وی در پارک، راساً برداشت نماید و هیچ‌گونه تعهدی به حفظ اموال مستاجر در مورد اجاره نیز ندارد.

۲۱. مستاجر اقرار می‌نماید از مفاد این قرارداد، دستورالعمل‌های مربوطه و کلیه قوانین و مقررات حاکم بر آن اطلاع و آگاهی کامل داشته و متعهد بر انجام آن می‌باشد و هیچ موردی باقی نمانده که بعداً استناد به جهل خود نماید.

۲۲. در صورتی که مستاجر در طول مدت اجاره، مبادرت به فروش مورد اجاره به غیر به صورت اسناد عادی نماید؛ مشمول فروش مال غیر بوده و مطابق با عمل / اعمال مجرمانه، قابل پیگرد و تعقیب کیفری است.

۲۳. مستاجر متعهد است مورد اجاره را صرفاً به منظور اجرای برنامه کاری مصوب (موضوع پیوست ۳) بهره‌برداری نموده و از استفاده از مورد اجاره به عنوان محل اسکان، محل تجاری و ... خودداری نماید.

۲۴. مستاجر مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در مورد اجاره، مراتب را بلافاصله به پارک و مراجع ذیربط اطلاع دهد. تخلف از این بند موجب فسخ قرارداد می‌باشد. همچنین مستاجر مکلف است کلیه قوانین مربوط به آثار و ابنیه باستانی مکشوفه در مورد اجاره را به موقع اجرا بگذارد و در صورتی که طبق مقررات مربوط و با تایید پارک ادامه بهره‌برداری مستاجر به لحاظ قانونی متعذر باشد؛ مکلف است مورد اجاره را رفع تصرف و به پارک تحویل نماید.

ماده ۵: حل اختلاف

در کلیه اختلافاتی که ممکن است برای اجرای قرارداد بین طرفین رخ دهد، چنانچه موضوع اختلاف مربوط به تفسیربندها و تبصره‌های قرارداد باشد؛ نظر کارشناس امور حقوقی پارک لازم‌الاتباع خواهد بود. در غیر این موارد، چنانچه نتوان اختلاف فی‌مابین را از طریق مذاکره حل و فصل نمود، موضوع در جلسه‌ای متشکل از رییس پارک، ناظر قرارداد و شرکت یا نماینده تام‌الاختیار وی، مورد بررسی قرار گرفته و در صورتی که به هر دلیل، اختلافات ظرف مدت یک ماه از تاریخ حدوث (که با تشخیص پارک تعیین می‌شود). به طریقه فوق حل و فصل نشود؛ موضوع قابل طرح در مراجع ذیصلاح، که با توافق طرفین دادگاه‌های شهرستان گرگان تعیین شده است، خواهد بود.

ماده ۶: نظارت

اداره موسسات پارک برای نظارت بر حسن اجرای تعهدات موضوع این قرارداد به‌عنوان ناظر قرارداد تعیین می‌شود. بدیهی است ناظر در حدود اختیارات محوله، وظیفه نظارت و ارزیابی فعالیت‌های طرف قرارداد را داشته و گزارشات ارائه شده از سوی ناظر، پس از تایید معاون فناوری و اعمال نظر ریاست پارک، مالک ارزیابی فعالیت‌های طرف قرارداد است.

تبصره ۱: مراجعه ناظر قرارداد به هر دلیل و در هر زمان، بدون نیاز به رعایت هیچ‌گونه تشریفات به محل ممکن بوده و هیچگونه اعتراضی در این خصوص از جانب طرف قرارداد مسموع نخواهد بود و طرف قرارداد موظف است نهایت همکاری را با ناظر قرارداد به عمل آورده و در صورت اعلام ناظر مبنی بر عدم همکاری وی، گزارش ناظر مالک تصمیمات پارک خواهد بود.

تبصره ۲: پارک می‌تواند در صورت لزوم، وظیفه نظارت بر فعالیت‌های طرف قرارداد را به شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر واگذار نماید.

ماده ۷: فسخ قرارداد

عدم رعایت ضوابط استقرار در اراضی و مستحدثات پارک از سوی مستاجر به هر شکل و عنوان و عدم انجام تعهدات این قرارداد، سبب فسخ قرارداد از سوی پارک خواهد بود.

ماده ۸: پیوست‌های قرارداد

۱. نقشه‌های جانمایی زمین مورد اجاره در سایت پارک

۲. دستورالعمل و ضوابط معماری و سازه‌های احداث مستحدثات در محل مورد اجاره که به تایید رسیده است.

۳. برنامه کاری مستاجر که به تصویب شورای فناوری و کارگروه واگذاری اراضی پارک رسیده است.

۴. صورتجلسه تحویل زمین ماده

ماده ۹: فورس ماژور

در صورت بروز فورس ماژور و یا حوادث قهری غیرقابل پیشبینی از قبیل سیل، زلزله، جنگ، اعتصابات، شورش، آشوب و ... که ایجاد و رفع آنها خارج از حیطه قدرت طرفین باشد و در اثر آن، هر یک از طرفین قادر به انجام تعهدات مربوطه در این قرارداد نباشد؛ وی باید مراتب را بلافاصله به طرف دیگر اعلام نماید. در صورت ادامه فورس ماژور به شرح فوق، قرارداد تعلیق می‌گردد و چنانچه مدت شرایط فورس ماژور بیش از ۶ ماه به طول بینجامد؛ پارک می‌تواند قرارداد را به صرف اعلام کتبی فسخ نماید.

تبصره: نوسانات شدید اقتصادی مشمول فورس ماژور نمیباشد.

ماده ۱۰: اقامتگاه قانونی

اقامتگاه طرفین از حیث ارسال و ابلاغ مکاتبات به شرح زیر تعیین گردیده و در صورت تغییر نشانی، طرفین می-بایست ظرف ۴۸ ساعت آدرس جدید را کتباً به طرف مقابل اعلام نمایند و در صورت عدم اعلام، ارسال نامه‌ها، اظهارنامه، ابلاغ قانونی و قضایی، اختاریه‌ها و سایر مکاتبات به نشانی ذیل، به منزله ابلاغ قانونی است.

پارک علم و فناوری گلستان: گرگان- شهرک صنعتی آق قلا- کدپستی ۴۹۳۱۱۶۹۷۱۵

طرف قرارداد:.....

ماده ۱۱: نسخ قرارداد این قرارداد در ۱۱ ماده و ۱۱ تبصره و در ۳ نسخه که از متن و اعتبار یکسان برخوردارند در پارک علم و فناوری گلستان و در تاریخ تنظیم و امضا شده و از تاریخ امضای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

موسی حسام

.....

رییس پارک

مدیرعامل / نماینده شرکت

دستورالعمل اخذ تضامین برای طرح های پژوهشی و استقرار در پارک

به استناد مواد ۱۳ و ۲۱ از فصل چهارم- هزینه ها و پرداخت ها- آیین نامه مالی و معاملاتی منطقه ه فناوری، به منظور حصول اطمینان از بازگشت به موقع منابع و همچنین دریافت تضامین کافی برای پرداخت تسهیلات، جدول تضامین دریافتی در برابر پرداخت تسهیلات اعطایی پارک و اجرای طرح های پژوهشی شرایط به شرح ذیل مورد تصویب قرار گرفت.

جدول تضامین مجاز دریافتی برای پرداخت تسهیلات

ردیف	مبلغ تضامین (میلیون ریال)	انتخاب یکی از ستون های الف، ب و ج برای تضامین الزامی می باشد		
		الف	ب	ج
۱	تا سقف ۱۵۰	سفته به میزان تعیین شده در قرارداد با تعهد و امضای مجاز شرکت و ضمانت صاحبان امضا و یک نفر کارمند رسمی دولت	سفته به میزان تعیین شده در قرارداد با تعهد و امضای مجاز شرکت و ضمانت صاحبان امضا و یک نفر کاسب با پروانه کسب معتبر	امکان جایگزینی دو نفر کارمند بازنشسته یا دو نفر کارمند قراردادی یا ترکیبی از هر یک از این دو به جای یک کارمند رسمی دولت یا یک کاسب با پروانه کسب معتبر وجود دارد.
۲	۱۵۰ تا ۶۰۰	سفته به میزان تعیین شده در قرارداد با تعهد و امضای مجاز شرکت و ضمانت صاحبان امضا و دو نفر کارمند رسمی دولت	سفته به میزان تعیین شده در قرارداد با تعهد و امضای مجاز شرکت و ضمانت صاحبان امضا و دو نفر کاسب با پروانه کسب معتبر	امکان جایگزینی دو نفر کارمند بازنشسته یا دو نفر کارمند قراردادی یا ترکیبی از هر یک از این دو به جای یک کارمند رسمی دولت یا یک کاسب با پروانه کسب معتبر وجود دارد.
۳	۶۰۰ تا ۱۰۰۰	سفته به میزان تعیین شده در قرارداد با تعهد و امضای مجاز شرکت و ضمانت صاحبان امضا و ارایه ضمانت نامه بانکی	سفته به میزان تعیین شده در قرارداد با تعهد و امضای مجاز شرکت و ضمانت صاحبان امضا و ارایه ضمانت نامه از صندوق های پژوهش و فناوری	در صورت انتخاب مورد ج: ۱- علاوه بر استعلام صورت گرفته در زمینه سند ارایه شده، از ادارات بت اسناد، دارایی و شهرداری، تعهد باید نسبت به عدم فروش ملک تا قبل از تاریخ قرارداد، تعهد کتبی ارایه نماید. ۲- ارزش ملک طبق نظر کارشناسی توسط پارک علم و فناوری گلستان و ارزش ملک باید حداقل ۱۲۰٪ مبلغ تسهیلات دریافتی باشد.
تبصره ۱	در صورت بهره مندی اعضای هیات علمی دانشگاه ها و موسسات آموزش عالی و پژوهشی، از تسهیلات موضوع ردیف ۳، می توان شرایط تضامین مندرج در ردیف ۲ را، با ارایه نامه ی کسر از حقوق از دانشگاه محل کار، لحاظ نمود.			
تبصره ۲	در صورتی که شرکت فقط دارای یک فرد صاحب امضای مجاز باشد، سفته ها به تایید دو نفر از اعضای هیات مدیره نیز رسانیده شود.			
تبصره ۳	در تمامی اقسام تضامین ردیف های پایین برای ردیف های بالا قابل اجرا و بکارگیری است.			
تبصره ۴	دستورالعمل اخذ تضامین از واحدهای مرکز رشد مصوب هیات رئیسه مورخ ----- به قوت خود باقی است.			

