

((قرارداد فروش قطعی زمین))

این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی ماکو به نمایندگی محمدرضا عبدالرحیمی به عنوان رئیس هیات مدیره و مدیرعامل و امید عارفی به عنوان مدیر امور مالی به نشانی منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲ جاده ترانزیتی بازرگان و شماره تماس ۰۴۴-۲۴۳۲۷۷۷۷۱ که در این قرارداد سازمان نامیده می شود و محمد نوراله زاده به شماره ملی ۲۸۲۰۳۷۲۸۱۶ به نشانی ماکو، شهرک ولیعصر، فلکه دوم فرمانداری، شیرینی فروشی مجلسی و شماره تماس ۰۹۱۴۱۶۱۸۱۰۰ که در این قرارداد سرمایه گذار نامیده می شود به شرح مواد آتی منعقد و طرفین ملزم و متعهد به اجرای مفاد و انجام تعهدات خود در آن می باشند.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

عبارت است از فروش قطعی عرصه یک قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ متر مربع از راضی ملی پلاک ۴۳۵ فرعی از ۱۳ اصلی واقع در روستای کوسج جهت اجرای طرح احداث باغ مطابق با کروکی مورد تایید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی سازمان و تاییدیه معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان طی نامه شماره ۹۸/۱۰۰/۱۰۳/۵۷۰۵ مورخ ۹۸/۷/۱۴ متضمن تایید به تکمیل صد در صدی طرح.

ماده ۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

۱- برای هر مترمربع زمین موضوع این قرارداد مبلغ دویست و نود هزار (۲۹۰/۰۰۰) ریال تعیین گردید که کل مبلغ قرارداد یکصد و شانزده میلیون (۱۱۶/۰۰۰/۰۰۰) ریال می باشد.
سرمایه گذار همزمان با انعقاد قرارداد کل مبلغ قرارداد به مبلغ یکصد و شانزده میلیون (۱۱۶/۰۰۰/۰۰۰) ریال را طی فیش واریزی شماره ۲۴۵ به حساب اعلامی سازمان واریز نمود.

ماده ۳- تحویل زمین:

سرمایه گذار موظف است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قرارداد جهت تحویل زمین به مدیریت املاک و اراضی سازمان مراجعه و نسبت به تنظیم و امضای صورتجلسه تحویل زمین اقدام نماید.

ماده ۴- تعهدات سرمایه گذار:

۱- هرگونه تغییر در وضعیت طرح منوط به اخذ موافقت کتبی سازمان و اصلاح موضوع مجوز سرمایه گذاری صنعتی توسط معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان می باشد.

تبصره: در صورتی که تخلف از کاربری تعیین شده، تراکم مجاز و یا پروانه صادر شده در زمین های واگذاری سازمان از سوی سرمایه گذار به عمل آمده باشد موضوع در کمیته ای که به این منظور توسط هیات مدیره و با حضور واحد های تخصصی ذیربط سازمان تشکیل می شود مطرح و در صورت عدم مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی بر اساس جدول تادیه خسارتی که به تایید هیات مدیره سازمان می رسد و حداقل ارزش آن برای هر متر مربع از پنجاه درصد ارزش هر متر مربع زمین مندرج در قرارداد کمتر نخواهد بود و به تناسب مترات تخلف صورت گرفته به مبلغ قرارداد اضافه و پروانه اصلاحی صادر می شود. در صورت مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی به تایید کمیته مذکور در این تبصره با متخلف برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد شد.

۲- سرمایه گذار مکلف است پروانه بهره برداری صادره از سازمان را سالانه تمدید نماید.

۳- سرمایه گذار موظف است مقررات و دستورالعمل مربوط به محیط زیست را در حین بهره برداری و اجرا رعایت نماید.

تبصره: سرمایه گذار موظف است در راستای اخذ مجوز بهره برداری نسبت به اخذ مجوز از اداره حفاظت محیط زیست اقدام نماید. در غیر اینصورت هرگونه مسئولیت اعم از حقوقی و کیفری بر عهده سرمایه گذار خواهد بود.



۴- سرمایه گذار تعهد می نماید ضمن رعایت مفاد قانون و مقررات مربوط از هر گونه اقدامی که منجر به پولشویی گردد خودداری نماید.

ماده ۵- صدور سند مالکیت:

سازمان مکلف است پس از دریافت ثمن معامله نسبت به انتقال سند عرصه موضوع قرارداد به نام سرمایه گذار اقدام نماید.
تبصره ۱: چنانچه بعد از صدور سند مالکیت هرگونه تخلفی از ضوابط شهرسازی صورت گیرد به محض اعلام کتبی از سوی سازمان، سرمایه گذار مکلف است نسبت به رفع آثار تخلف و جبران خسارات وارده به تشخیص مدیریت امور شهری و طبق ضوابط آن اقدام نماید. همچنین جبران خسارات از هر نوع در زمینه ساخت و ساز غیر مجاز به عهده سرمایه گذار می باشد که مکلف به تأدیه آن می باشد.

تبصره ۲: هزینه تشریفات انتقال سند مالکیت موضوع قرارداد بر عهده سرمایه گذار می باشد.

ماده ۶- حق واگذاری:

۱- انتقال مالکیت زمین موضوع قرارداد به سرمایه گذار منوط به تسویه حساب کامل، اخذ گواهی پایان کار ساختمانی و پروانه بهره برداری طرح می باشد و طرف قرارداد حق واگذاری موضوع قرارداد را جزئاً یا کلاً، تحت هیچ عنوان اعم از بیع، وکالت، صلح، مشارکت و غیره بدون مجوز کتبی سازمان، قبل از اخذ سند رسمی به غیر را ندارد.

۲- به استناد ماده ۹ آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری-صنعتی فروش و انتقال قطعی زمین به اتباع خارجی ممنوع است. در مواردی که سرمایه گذاری توسط اتباع خارجی منجر به تشکیل شرکت ایرانی گردد تملک زمین به نام شرکت متناسب با طرح سرمایه گذاری به تشخیص و تأیید سازمان مجاز می باشد.

ماده ۷- حق جانشینی:

سازمان می تواند حقوق و تعهدات مربوط به خود را به هر یک از شرکت های تابعه خود واگذار نماید. در این صورت آن شرکت قائم مقام قراردادی سازمان دراستیفاء یا اجرای حقوق و تکالیف خواهد بود.

ماده ۸- موارد اعمال فسخ توسط سازمان:

۱- در صورت صدور گواهینامه عدم پرداخت توسط بانک محال علیه برای هر یک از چک ها سازمان می تواند قرارداد را فسخ نماید. (در صورت فروش اقساطی)

۲- در صورت تغییر یا تبدیل طرح مندرج در ماده ۱ قرارداد بدون اخذ مجوز از معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان و مجوز تغییر کاربری از معاونت فنی، عمرانی و زیربنایی سازمان.

۳- در صورت تفکیک، افراز و تقسیم موضوع قرارداد و انتقال آن به هر نحو به اشخاص ثالث بدون مجوز کتبی از سازمان.

۴- ساخت و استفاده مسکونی و تجاری در عرصه موضوع این قرارداد و هرگونه استفاده نامتعارف که بر خلاف قوانین و مقررات مربوط باشد.

۵- در صورت عدم رعایت قوانین و مقررات حاکم بر مناطق آزاد تجاری-صنعتی در فرآیند واگذاری زمین در صورت تشخیص و تأیید هیأت مدیره.

۶- در صورت گزارش اداره حفاظت محیط زیست مبنی بر ایجاد خسارت های غیر متعارف زیست محیطی سرمایه گذار در محل سرمایه گذاری به دلیل عدم رعایت قوانین و مقررات اداره مذکور و ضرورت تعطیلی آن محل.



۷- در کلیه موارد ذکر شده در فوق و همچنین در صورت نقض تعهدات قراردادی توسط سرمایه گذار، سازمان می تواند قرارداد را فسخ و کلیه خسارتهای احتمالی وارده به سازمان را از محل تضمین سرمایه گذار برداشت نماید.

ماده ۹- آیین فسخ:

۱- سرمایه گذار مکلف است ظرف یک ماه پس از اعمال فسخ قرارداد توسط سازمان نسبت به تخلیه و تحویل ملک موضوع قرارداد و تنظیم صورت مجلس وضع موجود اقدام نماید. در غیر این صورت سازمان راساً از سرمایه گذار تخلیه ید نموده و از ورود وی یا عوامل و افراد منتسب به سرمایه گذار به محل اجرای طرح جلوگیری می نماید. همچنین سازمان می تواند کلیه خسارات و جرایم مربوطه را بعد از فسخ از محل تضمین یا هر یک از مطالبات یا اموال طرف قرارداد نزد خود و یا هر طریق مقتضی دیگر برداشت نماید.

۲- پس از تخلیه و یا خلع ید سرمایه گذار از زمین موضوع قرارداد هزینه های مفید انجام شده توسط سرمایه گذار طرف قرارداد اولیه بر اساس قیمت روز کارشناس رسمی از محل فروش مزایده ای ملک یا فروش به سرمایه گذار جایگزین در وجه سرمایه گذار طرف قرارداد اولیه پرداخت می گردد.

۳- صرف ادعای سرمایه گذار در اسقاط یا انصراف ضمنی یا عملی از اعمال و اجرای حق فسخ توسط سازمان بلااعتبار است. اعتبار چنین ادعایی منوط به ارایه موافقت کتبی سازمان است.

تبصره: در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد در صورت اعمال حق فسخ، سازمان ۱۰٪ از کل مبلغ قرارداد را به عنوان وجه التزام (خسارت فسخ و هزینه فرصت) از سرمایه گذار دریافت می نماید.

ماده ۱۰- اقاله قرارداد:

طرفین می توانند با توافق یکدیگر قرارداد را اقاله و منحل نمایند.

تبصره: چنانچه سرمایه گذار تقاضای اقاله نماید سازمان می تواند با کسر ۵٪ از مبلغ کل قرارداد با اقاله موافقت نماید.

ماده ۱۱- حل اختلاف:

تمامی اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد و یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا اجرای آن در بدو امر از طریق سازش توسط نمایندگان طرفین حل و فصل خواهد شد در صورت عدم سازش موضوع به مراجع قضایی ماکو ارجاع خواهد شد.

ماده ۱۲- اقامتگاه:

اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در مقدمه قرارداد درج گردیده و سرمایه گذار متعهد است در صورت تغییر نشانی، اقامتگاه جدید خویش را فوراً و کتیباً به سازمان اعلام نماید. در غیر این صورت مکاتبات به آدرس قبلی ارسال و ابلاغ شده تلقی می گردد. همچنین کلیه مکاتباتی که هر یک از طرفین با پست سفارشی برای دیگری ارسال می دارد در حکم ابلاغ قانونی است.

ماده ۱۳- قانون منع مداخله کارکنان و بازنشستگان:

سرمایه گذار اعلام می دارد که در اجرای اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله در معاملات دولتی مصوب دی ماه ۱۳۲۷ و هیچ یک از ممنوعیت های مندرج در اصل و لایحه یاد شده نبوده و چنانچه تا پایان قرارداد خلاف آن ثابت شد قرارداد باطل و سازمان کلیه هزینه ها و خسارتهای وارده را از محل تضمینات سرمایه گذار برداشت می نماید.

ماده ۱۴- سرمایه گذار اعلام می دارد از مفاد مستندات این قرارداد آگاه و مطلع می باشد و متعهد است ضوابط مندرج در آن ها را نیز رعایت نماید و حق هرگونه اعتراض و ادعاهای احتمالی را از خود سلب نمود.



ماده ۱۵- نسخ قرارداد:

این قرارداد در سه نسخه یکسان و دارای اعتبار واحد بین طرفین تنظیم و امضاء گردید که همگی دارای حکم واحد اند.

محل امضای سرمایه گذار

محمد نوراوردی

محل امضای سازمان

محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیات مدیره و مدیر عامل)

امید عارفی (مدیر امور مالی)

