

شماره: ۹۹/۱۱۰/۱/۱۴۱۵۶

تاریخ: ۹۹/۱۱/۲۶

پرونده: ۹۹/۱۱۰/۱/۱۴۱۵۶



## (قرارداد فروش قطعی زمین)

این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی ماکو به نمایندگی محمدرضا عبدالرحیمی به عنوان رییس هیأت مدیره و مدیر عامل و امید عارفی به عنوان مدیر امور مالی به نشانی منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲ جاده ترانزیتی بازرگان و شماره تماس ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱ که در این قرارداد سازمان نامیده می شود و آقای عباس عباس پور به شماره ملی ۴۹۲۹۴۰۸۳۱۸ به نشانی شوط، خیابان امام، کوچه ملاصدرا و شماره تماس ۰۹۱۴۳۶۳۸۲۵۲ 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 ۳۰۰۰ متر مربع از اراضی پلاک ۱۰۴ فرعی از ۳۴ اصلی روستای جگن عجم مطابق با کروکی مورد تایید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی سازمان و تاییدیه مدیریت سرمایه گذاری و بانک و بیمه طی نامه شماره ۹۹/۷۱۲۰ مورخ ۱۳۹۹/۴/۷ متضمن تایید به تکمیل صددرصدی طرح پرورش ماهی.

### ماده ۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

۱- برای هر مترمربع زمین موضوع این قرارداد مبلغ دویست و هفتاد هزار (۲۷۰/۰۰۰) ریال تعیین گردید که سرمایه گذار همزمان با انعقاد قرارداد، کل مبلغ هشتصد و ده میلیون (۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال را به حساب اعلامی سازمان واریز نمود.

تبصره: طرف قرارداد مبلغ یک میلیارد و دویست و پانزده میلیون (۱/۲۱۵/۰۰۰/۰۰۰) ریال به موجب یک فقره چک به شماره سریال ۱۷۹۶/۲۹۲۹۰۳/۲۶ بانک ملت شعبه ماکو کد ۱۰۰۳۳ بابت تضمین انجام تعهدات مقرر در این قرارداد و جبران خسارات احتمالی، در اختیار سازمان قرار داده که بعد از تسویه حساب کامل و انجام تعهدات قراردادی و جبران خسارتهای احتمالی ناشی از نقض تعهدات قراردادی به سرمایه گذار مسترد خواهد شد.

### ماده ۳- تحویل زمین:

طرف قرارداد 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 توسط معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان می باشد.



۹۹/۱۱/۱۲۱۳۶ :

۹۹/۱۱/۲۲ :

.....ندارد..... :

۲- ساخت و استفاده خارج از طرح مصوب در زمین موضوع قرارداد ممنوع است و در صورت هرگونه ساخت یا استفاده که برخلاف استفاده متعارف باشد از موجبات فسخ این قرارداد مطابق مواد ۹ و ۱۰ قرارداد 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 هیأت 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 هیأت 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 مترآژ 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.

۳- سرمایه گذار مکلف است پروانه بهره برداری صادره از سازمان یا واحد مربوط را سالانه تمدید نماید.

۴- 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 حافظت محیط زیست اقدام نماید. در غیر اینصورت هرگونه مسئولیت اعم از حقوقی و کیفری بر عهده سرمایه گذار خواهد بود.

۵- 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 مربوط صورت گیرد به محض اعلام کتبی از سوی سازمان، طرف قرارداد 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 طرف قرارداد می باشد.

**ماده ۶- حق واگذاری:**

۱- انتقال مالکیت زمین موضوع قرارداد به طرف قرارداد 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.

۹۹/۱۰/۱۴۱۴

۱۶/۱۱/۹۹

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 در استیفاء یا اجرای حقوق و تکالیف خواهد بود.

#### ماده ۸- موارد اعمال فسخ سازمان:

۱- 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.

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

۳- به کار انداختن دستگاه های نصب شده و بهره برداری از طرح موضوع این قرارداد بدون اخذ مجوز بهره برداری از معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان.

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

۵- 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.

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

#### ماده ۹- آیین فسخ:

۱- در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد و عدم اجرای تعهدات در مهلت اعطاء شده پس از ابلاغ اخطار فسخ اولیه و عدم انجام تعهدات از سوی طرف قرارداد، سازمان با ارسال ابلاغ فسخ، حق خود را اعمال می نماید و فسخ به محض ابلاغ از ناحیه سازمان معتبر و مورد پذیرش و تأیید طرف قرارداد می باشد.

۲- طرف قرارداد 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 راسماً از سرمایه گذار تخلیه ید نموده و از ورود وی یا عوامل و افراد منتسب به طرف قرارداد به محل اجرای طرح جلوگیری می

شماره: ۹۹/۱۰۰/۱/۱۴۱۴۶

تاریخ: ۹۹/۱۱/۲۶

پیوست: ندارد

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.

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

۴- صرف ادعای طرف قرارداد 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 طرف قرارداد دریافت می نماید.

#### ماده ۱۰- اقاله قرارداد:

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

**تبصره:** چنانچه طرف قرارداد 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 طرف قرارداد متعهد است در صورت تغییر نشانی، اقامتگاه جدید خویش را فوراً و کتباً 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:

طرف قرارداد اعلام می دارد که در اجرای اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله در معاملات دولتی مصوب دی ماه ۱۳۳۷ 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 خسارات وارده را از محل تضمینات طرف قرارداد برداشت می نماید.

**ماده ۱۴-** طرف قرارداد 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.

۹۹/۱۱/۲۶ : ۹۹/۱۱/۲۶

۹۹/۱۱/۲۶ :

پستی : خنداندره

ماده ۱-۱ - 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

عباس عباس پور

محل امضای سازمان

محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیات مدیره و مدیر عامل)



امید عارفی (مدیر امور مالی)

سازمان مرکزی: آذربایجان غربی، منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲  
دفتر تهران: خیابان وزرا، تقاطع بهاران، نبش خیابان ۳۹  
تلفن: ۰۲۱۸۸۹۸۳۰۰

محمد عباس پور