

محل: ۱۶۰۰ شعبان

• ۱۷

4

((قرارداد فروش قطعی زمین))

این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی ماکو به نمایندگی محمد رضا عبدالرحیمی به عنوان رئیس هیات مدیره و مدیر عامل و امید عارفی به عنوان مدیر امور مالی به نشانی منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲ جاده ترازیتی بازرگان و شماره تماس ۰۴۴-۳۴۴۷۷۷۷۱ که دین قرارداد سازمان نامیده می شود از یک طرف و عصمت اسلامی به شماره ملی ۰۲۸۳-۳۶۹۱۴۹ و کالتا از طرف نوروز علی مهدی زاده طی سند و کالت شماره ۱۵۱۶۷۰ مورخ ۱۳۹۹/۷/۹ به شماره تماس ۰۹۱۲۶۳۶۵۷۹۸ 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 - موضع فارسی

عبارت است از فروش قطعی عرصه یک قطعه زمین به مساحت ۴۲۶/۲ مترمربع از اراضی پلاک ۲۰۴ فرعی از ۸ اصلی واقع در روستای باشکند جهت تکمیل طرح احداث گاوداری شیری مطابق با کروکی مورد تایید مدیریت شهرسازی و اطلاعات خنرا ایجادی سازمان و تاییدیه معاونت فنی و عمرانی سازمان طی نامه های بشماره ۱۲۲۶۳/۹۸/۱۲۶۳ مورخ ۰۶/۰۹/۹۸ و ۲۷۵۱۳/۹۸/۱۱/۰۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۷ مبنی بر ساخت و ساز مازاد بر مساحت واگذاری اداره جهاد کشاورزی.

۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

۱- برای هر مترمربع زمین موضوع این قرارداد مبلغ یک میلیون (۱۰۰۰) ریال تعیین گردید که کل مبلغ قرارداد چهارصد و شصت میلیون و دویست هزار (۴۳۶/۲۰۰) ریال می باشد.

۲- نحوه پرداخت: مبلغ چهارصدوسی و شش میلیون و دویست هزار (۴۳۶/۲۰۰/۰۰۰) ریال به عنوان کل مبلغ قرارداد، توسط سرمایه گذار طی فیش شماره ۳۷۲۲ به حساب اعلامی سازمان واریز گردید.

تبصره ۱: سرمایه گذاریک فقره چک به مبلغ ششصدوپنجاه و چهارمیلیون و سیصدهزار (۳۰۰،۰۰۰/۶۵۴) ریال به شماره سریال ۱۵۰۸/۶۵۱۶۶۲ بانک صادرات ایران شعبه خیابان امام کد ۰۵۰۰۵۱۹۰۰۵ بابت تضمین انجام تعهدات مقرردراین قراردادو جبران خسارات احتمالی، در اختیارسازمان قرارداده که بعدازتسویه حساب کامل و انجام تعهدات قراردادی و جبران خسارت‌های احتمالی ناشی از نقض تعهدات قراردادی به سرمایه گذار مستردخواهد شد.

ماده ۳—مدت قرارداد:

از تاریخ ابلاغ قرارداد لغایت انتقال سند رسمی به نام سرمایه گذار می باشد.

مادہ ۴۔ تحویل زمین:

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

ماده ۵- 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.

نیزه: در صورتی که تخلف از کاربری تعیین شده، تراکم مجاز و یا پروانه صادر شده در زمین های واگذاری سازمان لز 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 خساری که به تایید هات مدیره سازمان می رسد و حداقل ارزش آن برای هر متر مربع ار پنجاه درصد ارزش هر متر مربع زمین مندرج در قرارداد ~~کترنخواهد~~

پرسنل:

بود و به قناسب متراز 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 مخالف 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 پوششی گردد خودداری نماید.

ماده ۶- صدور سند مالکیت:

سرمایه گذار پس از اجرای طرح، دریافت گواهی پایان کار و پس از گذشت یکسال از تاریخ بهره برداری و داشتن پروانه معتبر در زمان تنظیم سند مالکیت مطابق ضوابط و مقررات سازمان و همچنین تسویه حساب کامل با سازمان میتواند تقاضای صدور سند مالکیت 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 واردہ 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: هرینه تشریفات انتقال سند مالکیت موضوع قرارداد بر عهده سرمایه گذار می باشد.

ماده ۷- حق واگذاری:

۱- انتقال مالکیت زمین موضوع قرارداد به سرمایه گذار منوط به تسویه حساب کامل، اخذ گواهی پایان کار ساختمنی و پروانه بهره برداری طرح می باشد و سرمایه گذار حق واگذاری موضوع قرارداد را جزویاً یا کل، 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 آینه نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری-صنعتی فروش و انتقال قطعی زمین به اتباع خارجی منوع است. در مواردی که سرمایه گذاری اتباع خارجی منجر به تشکیل شرکت ایرانی گردد تملک زمین به نام شرکت متناسب با طرح سرمایه گذاری به تشخیص و تایید سازمان مجاز می باشد.

ماده ۸- 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 قایم مقام قراردادی سازمان دراستیفاء یا اجرای حقوق و تکالیف خواهد بود.

ماده ۹- موارد اعمال فسخ توسعه 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 زیربناگی سازمان.

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

۳- ساخت و استفاده مسکونی و تجاری در عرصه موضوع این قرارداد و هرگونه استفاده نامتعارف که بر حلاف قوایین و مقررات مربوط باشد.



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

۵- در صورت گزارش اداره حفاظت محیط زیست مبنی بر ایجاد خسارت‌های غیر متعارف زیست محیطی سرمایه‌گذار در محل.

۶- در صورت عدم رعایت قوانین و مقررات اداره مذکور و ضرورت تعطیلی آن محل سرمایه‌گذاری به دلیل عدم نقض تعهدات قراردادی توسط سرمایه‌گذار، سازمان می‌تواند قرارداد را کلیه موارد ذکر شده در فوق و همچنین در صورت نقض تعهدات قراردادی توسط سرمایه‌گذار برداشت نماید.

۷- در کلیه خسارت‌های احتمالی واردہ به سازمان را از محل تضمین سرمایه‌گذار برداشت نماید.

ماده ۱۰- آینه فسخ:

۱- در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد عدم اجرای تعهدات در مهلت اعطاشده پس از ابلاغ اخطار شیخ اول، در صورتی که مخاطب اخطار در مهلت مقرراً اقدام به ایفای تعهدات خود نکند، سازمان می‌تواند قرارداد را بدون جلب نظر سرمایه‌گذار می‌باشد.

۲- سرمایه‌گذار مکلف است ظرف یک ماه پس از اعمال فسخ قرارداد توسط سازمان نسبت به تخلیه و تحويل ملک موضوع قرارداد و تنظیم صورت مجلس وضع موجود اقدام نماید. در غیر این صورت سازمان راساً از سرمایه‌گذار تخلیه ید نموده و از ورود وی یا عوامل و افراد منتب به سرمایه‌گذار به محل اجرای طرح جلوگیری می‌نماید. همچنین سازمان می‌تواند کلیه خسارات و جرایم مربوطه را بعد از فسخ از محل تضمین یا هر یک از مطالبات یا اموال طرف قرارداد نزد خود و با هر طریق متنفسی دیگر برداشت نماید.

۳- پس از تخلیه و یا خلع ید سرمایه‌گذار از زمین موضوع قرارداد هزینه‌های مفید انجام شده توسط سرمایه‌گذار طرف قرارداد اولیه، بر اساس قیمت روز کارشناس رسمی از محل فروش مزایده‌ای ملک یا فروش به سرمایه‌گذار جایگزین در وجه سرمایه‌گذار طرف قرارداد اولیه پرداخت می‌گردد.

۴- صرف ادعای سرمایه‌گذار 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 فسح و هزینه فرصت) از سرمایه‌گذار دریافت می‌نماید.

ماده ۱۱- اقاله قرارداد:

طرفین می‌توانند با توافق یکدیگر قرارداد را اقاله و منحل نمایند.

تبصره: چنانچه سرمایه‌گذار تقاضای اقاله نماید سازمان می‌تواند با کسر ۵٪ از مبلغ کل قرارداد با اقاله موافقت نماید.

ماده ۱۲- حل اختلاف: تمامی اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد و یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا احرای آن در بدو امر از طریق سازش توسط نمایندگان طرفین حل و فصل خواهد شد در صورت عدم سازش، موضوع به مراجعصلاحیت دار قضایی ارجاع خواهد شد.

ماده ۱۳- اقامتنگاه:

اقامتنگاه قانونی طرفین همان است که در مقدمه قرارداد درج گردیده و سرمایه‌گذار متعهد است در صورت تغییر نشانی، اقامتنگاه جدید خویش را فوراً و کتابی به سازمان اعلام نماید. در غیر این صورت مکاتبات به آدرس قبلی ارسال و ابلاغ شده تلقی می‌گردد. همچنین کلیه مکاتباتی که هر یک از طرفین با پست سفارشی برای دیگری ارسال می‌دارد در حکم ابلاغ قانونی است.

تاریخ: ۱۳۹۲-۰۷-۱۴
پیوست:

- ماده ۱۴- قانون منع مداخله کارگنان و بازنشستگان:**
 سرمایه‌گذار اعلام می‌دارد که در اجرای اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله در معاملات دولتی مصوب دی‌ماه ۱۳۹۷ و هیچ یک از ممنوعیت‌های مندرج در اصل و لایحه یاد شده نبوده و چنانچه تا پایان قرارداد خلاف آن ثابت شد قرارداد باطل و سازمان کلیه هزینه‌ها و خسارات وارد را از محل تضمینات سرمایه‌گذار برداشت می‌نماید.
- ماده ۱۵-** سرمایه‌گذار اعلام می‌دارد از مفاد مستندات این قرارداد آگاه و مطلع می‌باشد و متعهد است ضوابط مندرج در آن‌ها را نیز رعایت نماید و حق هرگونه اعتراض و ادعاهای احتمالی را از خود سلب نمود.

ماده ۱۶- نسخ قرارداد:
 این قرارداد در سه نسخه یکسان و دلایل اعتبار واحد بین طرفین تنظیم و امضاء گردید که همگی دارای حکم واحد‌اند.

محل امضای سرمایه‌گذار

عمت اسلامی

محل امضای سازمان

محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل)

امید عارفی (مدیر امور مالکیت)

