

۵۲  
**((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 ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱ که در این قرارداد سازمان نامیده می شود و شرکت کشت و صنعت ماکو آذر (سهامی خاص) به شماره ثبت ۲۶۱۵۶۲ و شناسه ملی ۱۰۱۰۳۷۹۰۹۳۷ و کد پستی ۵۷۱۵۹۳۶۱۸۹ و شماره تماس ۳۳۴۷۵۳۴۳ به نمایندگی حجت خلف حرفه درق به شماره ملی ۱۵۰۲۳۰۷۸۲۰ و شماره تماس ۰۹۱۴۸۰۳۶۹۴۱ به عنوان مدیرعامل و عارف امیراد نژاد دیزجی به عنوان نایب رئیس هیات مدیره به شماره ملی ۲۷۵۲۶۴۷۸۸۳ و شماره تماس ۰۹۱۴۱۴۱۴۵ به نشانی شهرستان پلدشت، سداس، روستای نصرت آباد 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) هکتار واقع در پلاک ثبتی ۹ فرعی از ۱۵۲۵ اصلی قیقاچ جهت اجرای طرح زراعت مطابق با کروکی مورد تأیید مدیریت شهرسازی که برابر کروکی مورد تأیید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی سرمایه گذار و به موجب صورتجلسه تحویل و تحول به تصرف مستاجر می رسد.

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

۱- برای هر مترمربع زمین موضوع این قرارداد مبلغ سی هزار (۳۰/۰۰۰) ریال تعیین گردید که کل مبلغ قرارداد یکصد و بیست میلیارد (۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال می باشد.  
سرمایه گذار همزمان با انعقاد قرارداد کل مبلغ قرارداد (۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال را طی فیش واریزی شماره ۳۲۲۱ به حساب اعلامی سازمان واریز نمود.

**ماده ۳- مدت قرارداد:**

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

**ماده ۴- 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 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.

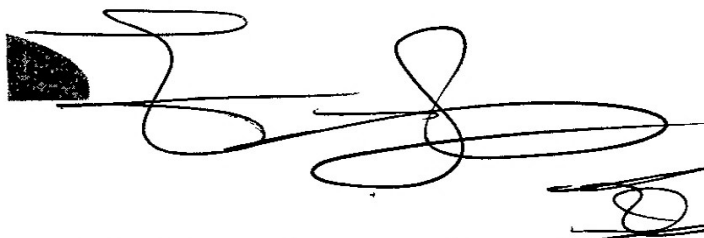

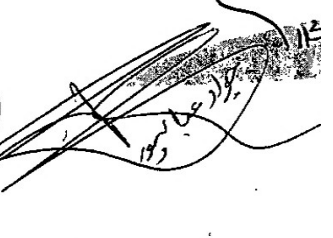
**تبصره:** در صورتی که نخلف از کاربری تعیین شده، تراکم مجاز و یا پروانه صادر شده در زمین های واگذاری سازمان از سوی سرمایه گذار به عمل آمده باشد موضوع در کمیته ای که به این منظور توسط هیات مدیره و با حضور واحد های تخصصی ذربط سازمان تشکیل می شود مطرح و در صورت عدم مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی بر اساس جدول نادیه 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 مترائ 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 حافظت 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 هرگونه اقدامی که منجر به بولشویی گردد خودداری نماید.

### ماده ۶- صدور سند مالکیت:

سازمان مکلف است پس از دریافت تمین 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 نآدنه آن می باشد.  
**تبصره ۲:** هزینه 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 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 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 قائم مقام قراردادی سازمان دراستیفاء یا اجرای حقوق و تکالیف خواهد بود.

### ماده ۹- موارد افعال فسخ توسط 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 نکیک، افراز و تقسیم موضوع قرارداد و انتقال آن به هر نحو به اشخاص ثالث بدون مجوز کتبی از سازمان.  
۳- ساخت و استفاده مسکونی و تجاری در عرصه موضوع این قرارداد و هرگونه استفاده نامتعارف که بر خلاف قوانین و مقررات مربوط باشد.

۴- به کار انداختن دستگاه های نصب شده بدون اخذ مجوز بهره برداری از معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان.

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.

### ماده ۱۰- آیین فسخ:

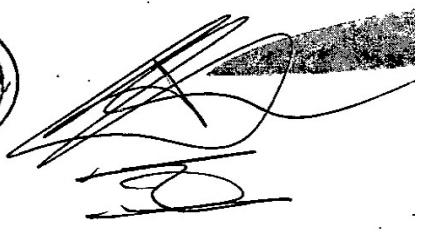

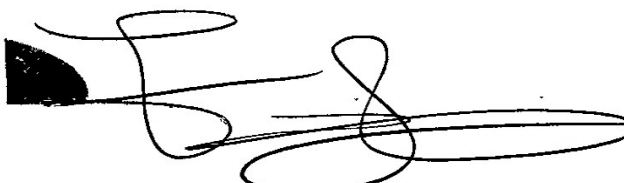
۱- پس از تخلیه و یا خلع ید سرمایه گذار از زمین موضوع قرارداد هزینه های مفید انجام شده توسط سرمایه گذار طرف قرارداد اولیه بر اساس قیمت روز کارشناس رسمی از محل فروش مزایده ای ملک یا فروش به سرمایه گذار جایگزین در وجه سرمایه گذار طرف قرارداد اولیه پرداخت می گردد.

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

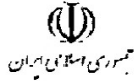
### ماده ۱۱- اقاله قرارداد:

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.



شماره ۱۴۴۰/۱۴۴۰/۱۴۴۰  
تاریخ: ۱۴۰۲/۲۷



### 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 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 ۱۳ - 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 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 ۱۴ - 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 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 سرمایه گذار برداشت می نماید.

**ماده ۱۵ -** 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 ۱۶ - 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

حجت خلف حرفه سرپرست عامل و عضو هیات مدیره



محل امضای سازمان

محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیات مدیره و مدیر عامل)

عارف امراه نژاد دیزجی (نائب رئیس هیات مدیره و عضو هیات مدیره)

امید عارفی (مدیر امور مالی)



Handwritten signature and date: ۱۳/۰۲/۲۰۲۰