



شماره: ۹۸۰۱۰۰۱۷۷۲۴

تاریخ: ۹۸/۹/۶

پیوست:

(قرارداد فروش قطعی زمین)

این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی ماکو به نمایندگی آقایان محمدرضا عبدالرحیمی به عنوان مدیر عامل و رئیس هیات مدیره 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 اعتماد بار بازرگان (با مسئولیت محدود) به شماره ثبت ۲۶۷۸ و شناسه ملی ۱۰۹۸۰۰۷۹۷۰۲ به نمایندگی سکینه عبدالله زاده به سمت مدیرعامل به شماره ملی ۲۹۱۹۷۳۵۱۵۲ و ولی بابازاده به سمت رئیس هیات مدیره به شماره ملی ۲۸۳۰۳۵۴۲۹۱ به نشانی بازرگان، بلوار امام، روبه روی کلانتری، ساختمان بامیزان، طبقه اول، واحد ۱ و ۲ به شماره تماس ۰۹۱۴۱۶۲۳۴۸۹ 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 ۲۷۴۳/۲۰ متر مربع از اراضی ملی پلاک ۳۲ فرعی از ۹۲ اصلی روستای بلجک واقع در بخش ۳ خوی شهرستان ماکو مطابق با کروکی مورد تایید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی سازمان و صورتجلسه بازدید از طرح های غیرکشاورزی موضوع اظهار نظر هیات نظارت اداره کل جهاد کشاورزی استان آذربایجان غربی در تاریخ ۹۲/۰۴/۲۹ متضمن تایید تکمیل صد در صدی طرح.

ماده ۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

۱- برای هر مترمربع زمین موضوع این قرارداد مبلغ چهارصد و ده هزار (۴۱۰/۰۰۰) ریال تعیین گردید که کل مبلغ قرارداد یک میلیارد و یکصد و بیست و چهار میلیون و هفتصد و دوازده هزار (۱/۱۲۴/۷۱۲/۰۰۰) ریال می باشد. سرمایه گذار همزمان با انعقاد قرارداد کل مبلغ قرارداد یک میلیارد و یکصد و بیست و چهار میلیون و هفتصد و دوازده هزار (۱/۱۲۴/۷۱۲/۰۰۰) ریال را 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 ۱۵ 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 صنعتی (جواز تأسیس) توسط معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان می باشد.

اعتماد بار بازرگان
شرکت حمل و نقل داخلی
(با مسئولیت محدود)
شماره ثبت ۲۶۷۸
منطقه آزاد ماکو
کد پستی: ۵۸۶۷۵۴
تلفن: ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱
فکس: ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱

تلفن: ۰۲۱-۸۸۱۹۴۰۸۲
فکس: ۰۲۱-۸۸۱۹۱۸۴۰

تلفن: ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱

تلفن: ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱

دفتر مرکزی: ماکو کیلومتر ۲ جاده ترانزیتی بازرگان

دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نبش خیابان ۲۹، پلاک ۱۹



شماره: ۹۸۰۱۷۲۳

تاریخ: ۹۸۰۹۰۶

پیوست: -

۲- ساخت و استفاده مسکونی و تجاری در اراضی صنعتی ممنوع است و در صورت هرگونه ساخت یا استفاده غیر صنعتی که برخلاف استفاده متعارف صنعتی باشد از موجبات فسخ این قرارداد مطابق مواد ۱۰ و ۱۱ 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 مترائز 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 را سالانه تمدید نماید.

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

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 ۶- 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 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 قراره را با سایر اشخاص هیچ عنوان اعم از بیع، وکالت، صلح، مشارکت و غیره بدون مجوز کتبی سازمان، قبل از اخذ شرکت حمل و نقل داخلی (با مسئولیت محدود) شماره ثبت ۲۶۷۸

منطقه آزاد مازان
کد پستی: ۱۳۱۱۵
تلفن: ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۱
تلفن فاکس: ۰۴۴-۳۴۳۷۴۹۴۲



شماره: ۹۸۱۰۰۱/۷۷۲۵

تاریخ: ۹۸، ۹، ۶

پیوست:

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 اعمال 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 تفکیک، افراز و تقسیم موضوع قرارداد و انتقال آن به هر نحو به اشخاص ثالث بدون رعایت شرایط مندرج در بند ۱ ماده ۷ قرارداد.

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 تایید 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 ۱۰- 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، سازمان با ارسال اخطار فسخ دوم طی ۱۵ روز حق خود را اعمال می نماید و فسخ به محض ابلاغ از ناحیه سازمان معتبر و مورد پذیرش و تایید طرف قرارداد می باشد.

۲- 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 راسبنا سرمایه گذاری (شماره ثبت ۲۶۷۸) منطقه آزاد ماکو

اعتماد بار بازرگان
به تخلیه و تحویل ملک
شرکت حمل و نقل داخلی
راسبنا سرمایه گذاری (شماره ثبت ۲۶۷۸)
منطقه آزاد ماکو
کد پستی: ۵۸۶۶۵
تلفن: ۰۳۳۷۷۷۷۱-۳۴۳۷۰۴۴



شماره: ۹۸۱۰۰۱۷۷۲۴

تاریخ: ۹۸/۹/۶

پیوست:

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.

۳- 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.

۴- 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 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.

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 ننموده 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.

عتماد پارس بازرگانی
شرکت حمل و نقل داخلی
(با مسئولیت محدود)
شماره ثبت ۲۶۷۸
منطقه آزاد ماکو
کد پستی ۵۸۶۷۴۳۱۸۸
تلفن ۰۲۱-۸۸۱۹۱۸۳۹
فاکس ۰۲۱-۸۸۱۹۱۸۳۹

فکس: ۴۴-۳۴۳۷۴۹۴۲
تلفن: ۰۲۱ ۸۸۱۹ ۱۸۴۰

دفتر مرکزی: ماکو، کیلومتر ۲ جاده ترانزیتی بازرگان
دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نبش خیابان ۲۹، پلاک ۱۹
تلفن: ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱-۳
تلفن: ۰۲۱ ۸۸۱۹ ۴۰۸۲



شماره: ۹۸۰۱۰۱۰۷۷۲۴

تاریخ: ۹۸/۹/۶

پیوست: -

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

سکینه عبدالهزاده (مدیرعامل)

محل امضای سازمان

محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیات مدیره و مدیرعامل)

ولی بابازاده (رئیس هیات مدیره)

امید عارفی (مدیر امور مالی)

اعتماد بار بازرگان
شرکت حمل و نقل داخلی
(با مسئولیت محدود)
شماره ثبت ۲۶۷۸
منطقه آزاد ماکو
تلفن: ۰۴۴ ۳۴۳۷ ۵۳۲۹-۳