

بسمه تعالی

((قرارداد واگذاری زمین به شرط اجرا و تکمیل))

این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی ماکو به نمایندگی محمدرضا عبدالرحیمی به عنوان رئیس 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 از یک طرف و روح الله رستم نژاد فرزند ایلخانی به شماره ملی ۲۸۳۰۳۶۲۶۱۶ به نشانی ماکو، پنج کلاسه، آپارتمانهای ستارخان، بلوک ۱۱، واحد ۲، شماره تماس ۰۹۱۴۹۶۲۴۰۵۴ 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 شماره قطعه ۱۸۰ به مساحت ۲۴۵۰ متر مربع واقع در ناحیه صنعتی شماره یک مطابق با کروکی مورد تایید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی سازمان به شرط اجرا و تکمیل طرح احداث واحد تولیدی فر خوراک پزی برقی خانگی (مطابق طرح توجیهی سرمایه گذار).

ماده ۲ - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

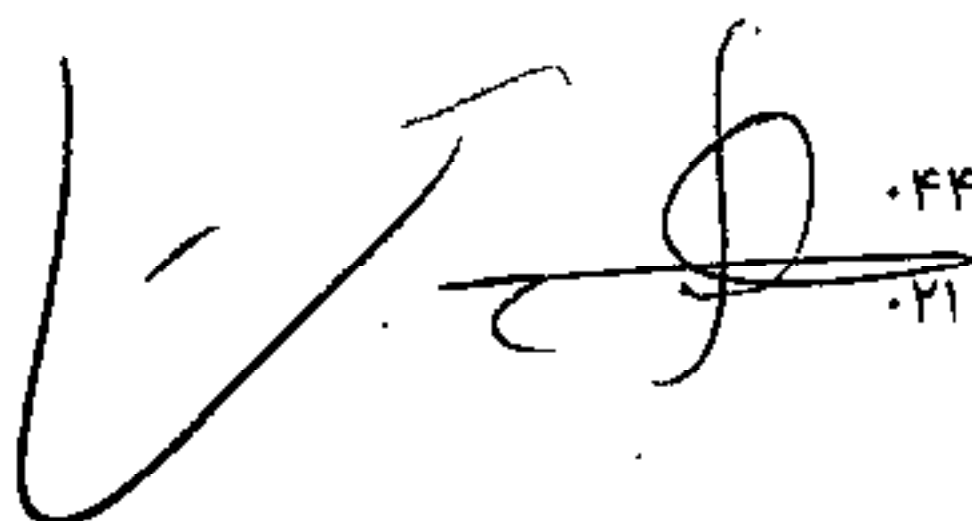
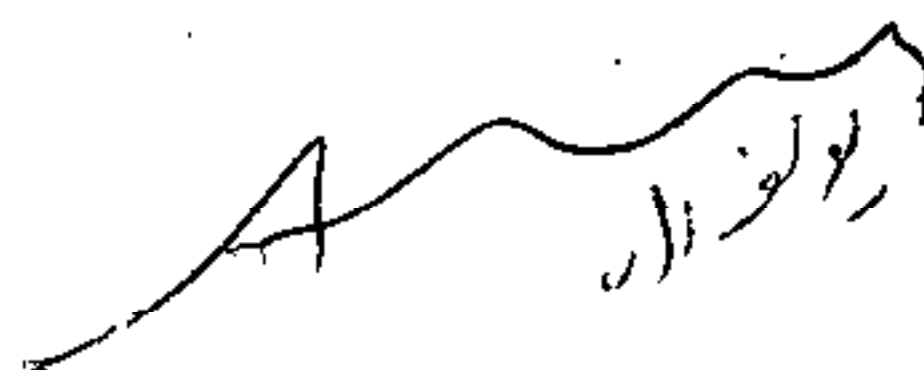
۱- برای هر مترمربع زمین موضوع این قرارداد مبلغ نهصد هزار (۹۰۰/۱۰۰۰) ریال تعیین گردید که کل مبلغ قرارداد دو میلیارد و دویست و پنج میلیون (۲/۲۰۵/۰۰۰/۱۰۰۰) ریال می باشد.

۲- نحوه پرداخت: مبلغ دویست و بیست میلیون و پانصد هزار (۲۲۰/۵۰۰/۱۰۰۰) ریال به عنوان پیش دریافت حین امضای قرارداد به حساب اعلامی سازمان واریز گردید و مبلغ یک میلیارد و نهصد و هشتاد و چهار میلیون و پانصد هزار (۱/۹۸۴/۵۰۰/۱۰۰۰) ریال باقیمانده ثمن معامله در طی دوره تقسیط ۴ ساله از سرمایه گذار به موجب چهار فقره چک به شماره های:

الف) ۱۷۵۳/۱۷۵۹۷۱/۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۹ ب) ۱۷۵۳/۱۷۵۹۷۲/۱۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۹ پ) ۱۷۵۳/۱۷۵۹۷۳/۵۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۹ ج) ۱۷۵۳/۱۷۵۹۷۴/۳۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۹، هر کدام به مبلغ چهارصد و نود و شش میلیون و یکصد و بیست و پنج هزار (۴۹۶/۱۲۵/۰۰۰) ریال همگی بانک ملت شعبه بازرگان کد ۱۰۱۵۷ به مدیریت امور مالی سازمان تحویل گردید.

تبصره ۱: صدور چک در وجه سازمان به منزله تبدیل تعهد نیست بلکه تنها وسیله پرداخت می باشد و نتیجتاً موجب برائت ذمه صادرکننده نشده و در صورت منجر شدن به عدم پرداخت، کلیه حقوق قراردادی سازمان نسبت به سرمایه گذار از بابت تاخیر یا عدم پرداخت اقساط به قوت خود باقی است.

سازمان مرکزی: آذربایجان غربی، منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲
دفتر تهران: خیابان وزرا، تقاطع بهاران، نبش خیابان ۲۹
تلفن: ۰۴۴-۳۱۰۰
تلفن: ۰۲۱۸۸۱۹۱۸۴۰


تبصره ۲: سازمان می تواند با تصویب هیأت مدیره به ماخذ نرخ سود تسهیلات بانکی مطابق جدول محاسبه ابلاغی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران متناسب با مدت اقساط به مبلغ نقدی مورد مطالبه اضافه نماید. واگذاری قطعی پس از دریافت آخرین قسط، انجام تعهدات متقاضی و تسویه حساب صورت خواهد گرفت.

تبصره ۳: سرمایه گذار متعهد گردید اقساط فوق الذکر را در سررسیدهای مقرر پرداخت نماید و در صورت تأخیر در پرداخت هریک از اقساط سازمان می تواند قرارداد را طبق ماده ۱۰ این قرارداد با اخطار کتبی ۱۵ روزه نسبت به دریافت ۱۰٪ از مبلغ چک های تأدیه نشده به عنوان خسارت اقدام نماید و طرف قرارداد بدین وسیله هرگونه ادعا و اعتراض را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود. در ضمن اخذ خسارت تأخیر تأدیه به منزله سقوط حق فسخ سازمان نیست.

تبصره ۴: سرمایه گذار مبلغ سه میلیارد و سیصد و هفت میلیون و پانصد هزار (۳/۳۰۷/۵۰۰/۰۰۰) ریال به موجب یک فقره چک به شماره سریال ۱۷۵۳/۱۷۵۹۷۵/۲۲ بانک ملت شعبه بازرگان کد ۱۰۱۵۷ 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- 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 ۴- تحویل زمین :

جهت انجام امور عمرانی و ساختمانی، 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 و شروع اجرای طرح اقدام نماید.

ماده ۵- مدت اجرای طرح :

۱- به موجب ماده ۱۳ آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی و بند ۱ ماده ۶ دستور العمل اجرایی آن (اصلاحی ۹۴/۸/۱۶) و طرح توجیهی مورد تأیید معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان، سرمایه گذار موظف است ظرف مدت ۱۲ ماه از تاریخ اخذ مجوز ساخت، کلیه عملیات اجرایی را به پایان رسانیده و گواهی پایان کار از مدیریت امور شهری سازمان دریافت نماید و طرح را به بهره برداری برساند.

۲- سرمایه گذار موظف است در راستای اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی و آیین نامه اجرایی اخذ عوارض در مناطق آزاد تجاری-صنعتی و مقررات مربوط به آن حداکثر ظرف ۱۵ روز پس از تحویل زمین نسبت به دریافت مجوز ساخت و یا پروانه ساخت از مدیریت امور شهری سازمان اقدام نماید و در غیر این صورت سازمان اخطار فسخ صادر و مهلت یک هفته ای به سرمایه گذار جهت اخذ پروانه ساخت داده خواهد شد. مگر آن که تأخیر در اخذ مجوز با موافقت کتبی مدیریت امور شهری سازمان بنا به مصالحی باشد.

تبصره: طرف قرارداد در ابتدای سال آخر دوره ساخت مجاز، مکلف است مجوز تمدید دوره ساخت را با مشخص نمودن زمان افزایش یافته از سازمان دریافت نماید. تمدید دوره ساخت قرارداد در صورت عدم استفاده سازمان از حق فسخ منوط به پرداخت ۱٪ نرخ روز زمین در زمان صدور پایان کار طبق قیمت مصوب سازمان به عنوان خسارت تأخیر ساخت به ازای هر یک ماه تأخیر در ساخت خواهد بود.

۳- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده و در زمان مقرر و مهلت مجاز خاتمه و با تحویل موقت انجام شده در مرحله بهره برداری باشد. پس از تسویه حساب و انجام کامل تعهدات مندرج در قرارداد انتقال قطعی زمین صورت می گیرد، به منظور تشویق سرمایه گذاران برای اجرای به موقع طرح های سرمایه گذاری در مواردی که موضوع قرارداد (به غیر از سهم کاربری های مسکونی و تجاری) در مدت تعیین شده در قرارداد، بدون تمدید زمان و بدون هر گونه تخلف از پروانه صادره، تراکم و کاربری تعیین شده به اتمام رسد و تعهدات طرف قرارداد به طور کامل محقق شده باشد، سازمان می تواند بر اساس جدولی که توسط هیأت مدیره و در تناسب با نوع و ارزش کار تعیین می شود حداکثر تا سی درصد مبلغ قرارداد را به عنوان پاداش تسریع در اجرای طرح های سرمایه گذاری به طرف قرارداد مسترد نماید.

۴- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده ولی در مهلت مقرر خاتمه نیافته و دچار تأخیر بوده و کماکان فعال و کمتر از ۲۵٪ مدت دوره قرارداد، تأخیر داشته باشد حسب نظر هیأت مدیره سازمان و با رعایت تبصره ۱ بند ۸ ماده ۵، پروانه فعالیت تمدید و استمهال می گردد.

۵- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده ولی مستند به دلایل مورد تایید هیأت مدیره سازمان از سوی سرمایه گذار متوقف شده باشد با بررسی مستندات مدت موثر بر تأخیر با پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیأت مدیره و با رعایت تبصره ۱ بند ۸ این ماده به مدت قرارداد اضافه می شود.

۶- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد ولی به دلیل حوادث قهریه خارج از اراده طرفین متوقف شده باشد، با بررسی مستندات، مدت موثر بر تأخیر با پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیأت مدیره به مدت قرارداد اضافه می شود.

۷- چنانچه عملیات اجرایی احداث، شروع شده و علی رغم داشتن پیشرفت فیزیکی به دلیل قصور سرمایه گذار یا عدم توان مالی و با اراده و اختیار وی متوقف شده باشد، از سوی سازمان اخطار فسخ صادر و با رعایت تبصره ۱ بند ۸ این ماده با تمدید پروانه ساخت مهلت سه تا شش ماهه برای شروع مجدد داده می شود در صورت عدم شروع فعالیت در مهلت تعیین شده، سازمان قرارداد را بدون الزام به جلب توافق طرف قرارداد فسخ نموده و هزینه های مفید انجام شده طرف قرارداد اولیه به قیمت روز کارشناسی از محل فروش مزایده ای ملک یا فروش به سرمایه گذار جانشین در وجه طرف قرارداد اولیه پرداخت می گردد.

۸- در صورتی که عملیات اجرایی احداث شروع نشده باشد و مهلت شروع عملیات نیز بر اساس زمان بندی مندرج در قرارداد سپری شده باشد اخطار فسخ صادر و پس از مهلت سه ماهه برای شروع در صورت عدم شروع عملیات اجرایی، قرارداد بدون نیاز به جلب توافق طرف قرارداد به صورت یک جانبه فسخ می گردد.

تبصره ۱: در صورت تصمیم هیأت مدیره برای تمدید پروانه فعالیت و اعطای مهلت براساس شرایط مندرج در بندهای ۴ و ۵ و ۷ این ماده، سازمان موظف است با تصویب هیأت مدیره عوارض تمدید مجوز فعالیت را به میزان حداکثر عوارض مجاز بر اساس دستورالعمل اجرایی آیین نامه اخذ عوارض در مناطق آزاد تجاری-صنعتی تا سقف دو برابر عوارض صدور مجوز اولیه تعیین و از سرمایه گذار دریافت نماید.

تبصره ۲: اگر در شروع یا ضمن اجرای طرح مانع موقت یا دایم از قبیل مزاحم یا معارض یا موانع طبیعی و فیزیکی و یا عملیات آماده سازی وجود داشته باشد، سرمایه گذار موظف است حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ صدور پروانه ساخت و شروع عملیات اجرایی و یا تا ۲۰ روز از حدوث مانع، موقع اجرای عملیات ساخت مراتب را کتباً و صریحاً به سازمان اعلام نماید. در این صورت اگر از دیدگاه سازمان موانع مزبور ظرف مدت ۲ ماه قابل رفع نباشد سازمان می تواند قرارداد را فسخ و یا مدت اجرا را با ارسال نامه ای تمدید نماید. در صورت فسخ قرارداد و انتساب سبب آن به سازمان، مبالغ پرداختی و اسناد تجاری بدون کسر به سرمایه گذار مسترد می گردد. اگر سرمایه گذار در اجرای مفاد فوق کوتاهی نماید طبق قاعده اقدام خود مسئول بوده و سازمان هیچ مسئولیتی در قبال خسارات وارده به سرمایه گذار نخواهد داشت.

۹- چنانچه طرف قرارداد در مهلت مقرر در این ماده موفق به راه اندازی طرح و اخذ پروانه بهره برداری نگردد سازمان می تواند با اخطار کتبی ۱۵ روزه قرارداد را مطابق مواد ۱۰ و ۱۱ ضمن اخذ وجه التزام موضوع تبصره ماده ۱۱ فسخ نماید. تمدید دوره راه اندازی طرح و اخذ پروانه بهره برداری (در صورت عدم استفاده سازمان از حق فسخ) منوط به پرداخت ۱٪ نرخ روز زمین (مازاد بر مبلغ مندرج در تبصره بند ۲ ماده ۵) در زمان صدور پروانه بهره برداری به عنوان خسارت تأخیر در راه اندازی و بهره برداری طرح به ازای هریک ماه تأخیر می باشد.

تبصره ۱: سرمایه گذار تنها برای دو بار حق استفاده از مهلت های مقرر (سه تا شش ماهه) در این ماده را دارد و در صورت عدم استفاده مناسب از مدت ارفاقی، طبق بند ۷ این ماده اقدام خواهد شد.

تبصره ۲: در صورت عدم اخذ پایانکار در مدت مقرر، اخذ مجوز تمدید مدت اجرای طرح به منزله تمدید مدت جهت بهره برداری رساندن طرح نیز محسوب می گردد؛ با این حال سرمایه گذار مکلف به پرداخت خسارات موضوع تبصره بند ۲ ماده ۵ و بند ۹ این ماده به طور جداگانه می باشد.

ماده ۶- تعهدات سرمایه گذار:

۱- سرمایه گذار مکلف است مطابق طرح توجیهی و برنامه زمان بندی که مورد تایید معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان قرار گرفته به نحو کامل و مطابق قوانین و مقررات و ضوابط اعلامی سازمان اجرا و گزارش سه ماهه اقدامات انجام شده را برای سازمان ارسال نماید.

۲- سرمایه گذار متعهد می گردد در ملک مورد معامله منحصراً طرح مندرج در ماده یک قرارداد را با رعایت ضوابط ابلاغی سازمان اجرا نماید و حق تبدیل، تغییر کاربری، تفکیک، افراز و تقسیم موضوع قرارداد و استفاده غیر متعارف بدون مجوز کتبی سازمان را ندارد. در غیر این صورت سازمان در استفاده از خیار تخلف شرط و آثار آن جهت جبران ضرر و زیان مختار است و متخلف ملتزم به جبران خسارات وارده به میزان تعیین شده توسط دادگاه و تبعیت از سایر دستورالعمل های سازمان و اعاده به وضع سابق می باشد.

۳- 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.

۴- 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 متراژ 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.

۵- قبل از دریافت سند مالکیت طرف قرارداد موظف به نصب و راه اندازی ماشین آلات و دریافت پروانه بهره برداری از سازمان می باشد.

۶- سرمایه گذار مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در زمین موضوع قرارداد مراتب را بلافاصله به سازمان و مراجع ذیربط اطلاع دهد و کلیه قوانین مربوط به آثار و ابنیه باستانی مکشوفه را اجرا نماید و در صورتی که طبق مقررات مربوط و با تایید سازمان ادامه بهره برداری از عرصه موضوع توافق به لحاظ قانونی متعذر باشد مکلف به رفع تصرف و تحویل ملک به سازمان می باشد. در این صورت حقوق مکتسبه بهره بردار و خسارت وارد شده توسط دادگاه تعیین و به سرمایه گذار پرداخت می گردد.

تبصره: در صورت صلاحدید طرفین و تایید کارشناسان باستان شناس زمین موضوع قرارداد و اجرای پروژه تا زمان اتمام کشف و سایر عملیات لازم از مصادیق تعلیق موجه قرارداد تلقی می گردد که حسب مورد با لحاظ جمیع جوانب و نظریه کارشناسان امر در خصوص کسر مساحت یا تعویض زمین با توافق طرفین تصمیم گیری خواهد شد.

۷- سرمایه گذار مکلف است حریم رودخانه ها و مجاری سیلاب و غیره را طبق قوانین مربوط و عرف محل مراعات نماید و در صورت تخلف مسئول خسارات وارد شده به دولت و اشخاص خواهد بود.

۸- سرمایه گذار زمین موضوع قرارداد را رویت نموده و امکان عملی اجرای طرح مورد نظر را در محل تایید می نماید. بنابراین ادعای بعدی مبنی بر عدم امکان اجرای طرح هیچ گونه تعهدی از قبیل درخواست زمین معوض یا پرداخت خسارت برای سازمان ایجاد نمی نماید.

۹- سرمایه گذار موظف است پس از تحویل زمین به سازمان های تأمین کننده تأسیسات زیربنایی مراجعه و مطابق با ضوابط و مقررات نسبت به خرید انشعاب اقدام نماید.

۱۰- کابل کشی و لوله کشی آب و فاضلاب از تابلوهای محوطه یا از خطوط اصلی شبکه تا قبل از نصب کنتور بر عهده سرمایه گذار است.

۱۱- سرمایه گذار موظف است مقررات و دستورالعمل مربوط به محیط زیست را چه در زمان اجرای عملیات ساختمانی و چه پس از پایان کار و 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 حافظت محیط زیست اقدام نماید. در غیر اینصورت هرگونه مسئولیت اعم از حقوقی و کیفری بر عهده سرمایه گذار خواهد بود.

۱۲- سرمایه گذار موظف است هر سه ماه یکبار از تاریخ صدور پروانه ساخت تا صدور پروانه بهره برداری، گزارش مراحل ساخت را به طور شفاف و جامع به تأیید معاونت فنی، عمرانی و زیربنایی سازمان برساند و یک نسخه از آن را تحویل دهد. در غیر این صورت سازمان با ارسال اخطار کتبی مهلت ۱۵ روز به سرمایه گذار جهت ارائه و تأیید گزارش خواهد داد.

تبصره: در صورت تخلف سرمایه گذار در اجرای این بند سازمان می تواند برای هر تأخیر در ارائه گزارش سه ماهه تا ۵٪ از عوارض صدور پروانه را به عنوان خسارت تأخیر در تهیه ارائه گزارش از سرمایه گذار اخذ نماید.

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

۱۴- سرمایه گذار تعهد می نماید از نصب کوره در اجرای طرح خودداری نماید.

ماده ۷- صدور سند مالکیت:

سرمایه گذار پس از اجرای طرح و دریافت گواهی پایان کار و پس از گذشت یک سال از تاریخ بهره برداری و داشتن پروانه معتبر در زمان تنظیم سند مالکیت مطابق ضوابط و مقررات سازمان و تسویه حساب کامل با سازمان می تواند تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

تبصره ۱: چنانچه کلیه تعهدات سرمایه گذار زودتر از زمان مقرر اجرا شود سازمان نیز در همان موقع نسبت به انتقال سند رسمی اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲: 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 ۳: هزینه تشریفات انتقال سند مالکیت موضوع قرارداد بر عهده سرمایه گذار می باشد.

ماده ۸- 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 به ترتیب مقرر در این قرارداد است و با توجه به این که اجرای طرح مقید به مباشرت سرمایه گذار است، 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 ۹- 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 ۱۰- موارد افعال 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.

۲- در صورت عدم اخذ مجوز یا پروانه ساخت در مهلت مقرر در بند ۲ ماده ۵.

۳- چنانچه عملیات اجرایی احداث، شروع شده و علی رغم داشتن پیشرفت فیزیکی به دلیل قصور سرمایه گذار یا عدم توان مالی و با اراده و اختیار وی متوقف شده باشد.

۴- در صورتی که عملیات اجرایی احداث شروع نشده و مهلت شروع عملیات نیز براساس زمان بندی مندرج در قرارداد سپری شده باشد.

۵- 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.

۶- 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 ۸ قرارداد.

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

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

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

۱۰- 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.

۱۱- 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 ۱۱- 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 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.

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 ۱۲- 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 ۱۳- 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 ۱۴- 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 ۱۵- 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.

۹۸۱۰۰۲۱/۱۰۸۷۵

۹۸، ۱۱، ۲۰

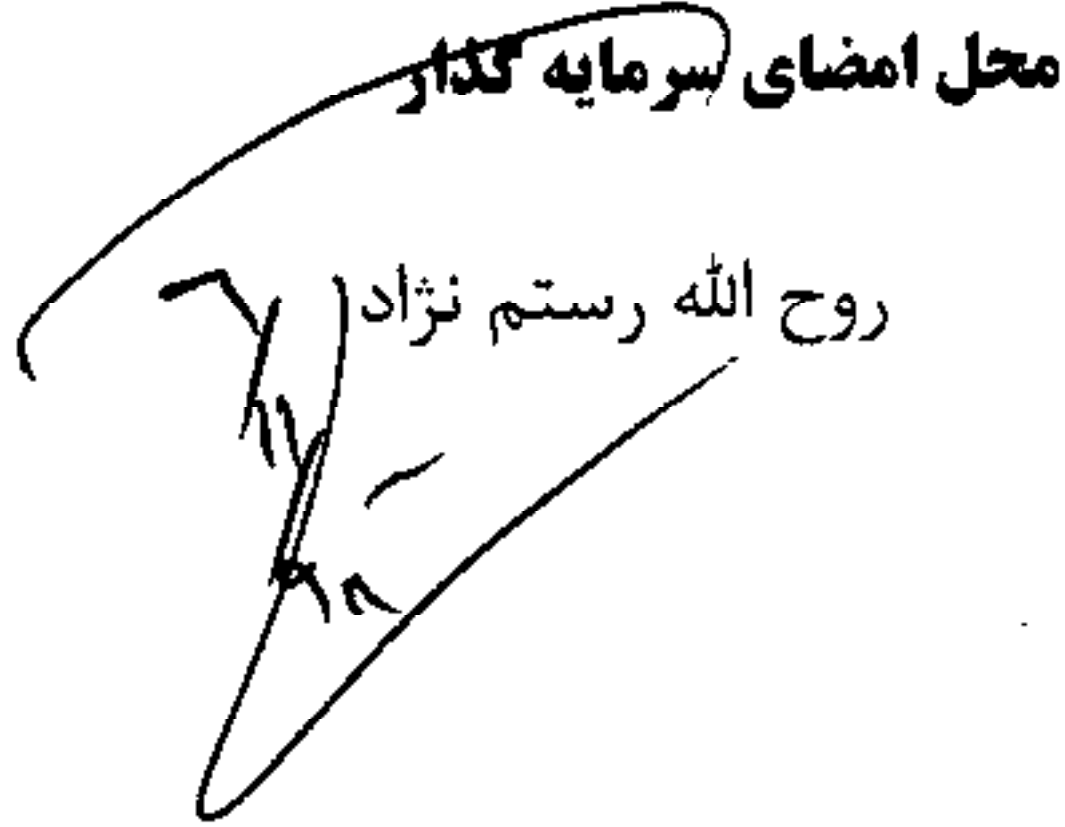
www.makufz.org

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

روح الله رستم نژاد



محل امضای سازمان

محمد رضا عبدالرحیمی (رئیس هیأت مدیره عامل)



امید عارفی (مدیر امور مالی)