



شرکت عمران شهر جدید پرند

«قرارداد واگذاری (فروش) زمین»



بسمه تعالی

« قرارداد واگذاری (فروش) زمین »

ماده اول - طرفین قرارداد

این قرارداد در اجرای قانون ایجاد شهرهای جدید و مفاد آیین نامه اجرایی آن، بند ۱۲ ماده ۵ اساسنامه شرکت عمران شهر جدید پرند، دستورالعمل واگذاری زمین وساختمان ونظارت بر اجرای آن در شهرهای جدید و ماده ۱۰ قانون مدنی، بین شرکت عمران شهر جدید پرند دارای شماره ثبت ۷۸۴، شناسه ملی ۱۰۱۰۰۰۹۹۳۹۸، کد اقتصادی ۴۱۱۱۴۵۶۹۹۸۷۸ و به نشانی: کیلومتر ۳۰ آزاد راه تهران - ساوه، شهر جدید پرند، بلوار شهید سردار سلیمانی، فاز ۴، خیابان ۲۲ بهمن، خیابان ۱۲ فروردین، روبروی درمانگاه سلام، شرکت عمران شهر جدید پرند با نمایندگی آقایان/خانم ها آرش صیادی به عنوان مدیرعامل و به عنوان عضو هیات مدیره از یک طرف که از این پس شرکت نامیده می شود و آقا/خانم فرزند - دارای شماره ملی - به، آدرس: - - - - - شماره تماس - - - - - که از این پس در قرارداد خریدار نامیده می شود، از طرف دیگر با شرایط ذیل منعقد گردید که طرفین با امضاء ذیل آن ملزم به رعایت مفاد آن می باشند.

ماده دوم - موضوع قرارداد

عبارت است از واگذاری (فروش) شش دانگ یک قطعه زمین به شماره - - - - - کد - - - - - دارای کاربری - - - - -، سطح اشغال - - - - - درصد و تراکم ساختمانی - - - - - شماره پلاک ثبتی - - - - - فرعی - - - - - از - - - - - اصلی بخش ثبتی - - - - - به مساحت - - - - - مترمربع واقع در محل شهر جدید شهر جدید پرند با حدود اربعه:

مرز شمالی: بطول

مرز شرقی: بطول

مرز جنوبی: بطول

مرز غربی

توضیحات :

به استناد صورتجلسه کمیسیون بازگشایی فراخوان

و برابر نقشه مهرشده پیوست صرفاً برای احداث بنا با کاربری - - - - - که به رؤیت خریدار رسیده و از کم و کیف موضوع قرارداد اطلاع کامل دارد و به آن اقرار می نماید.

تبصره ۱: شرکت مکلف است ظرف مدت ۷ روز از زمان انعقاد قرارداد، زمین موضوع آن را آماده سازی (مستند به بند ۷ ماده ۱ آیین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید) و با تنظیم صورتجلسه ای تحویل خریدار نماید. امتناع از تحویل زمین از سوی خریدار، به منزله انصراف خریدار و موجب حق فسخ برای شرکت می گردد.

واگذار شونده (خریدار)

واگذار کننده (فروشنده)

شرکت عمران شهر جدید پرند

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل

آرش صیادی



قرارداد واگذاری زمین

شماره :

تاریخ :

کد رهگیری :

تبصره ۲: در صورت تمایل خریدار به استفاده از تسهیلات بانکی، شرکت متعهد است متناسب با میزان پرداختی خریدار با ترهین زمین موضوع قرارداد موافقت نماید.

ماده سوم- بهای موضوع قرارداد

بهای موضوع قرارداد مستنداً به مصوبه مجمع/هیات مدیره به شماره
کارشناسی روز/ قیمت پیشنهادی خریدار به ازای هر متر مربع
ریال و مجموعاً مبلغ
صورتحجلسه
مورخ
و بر اساس قیمت
ال برابر
ریال از آن به شرح
ال می باشد. مبلغ

ذیل پرداخت گردیده است:

اقساط/نقدی	نوع	شماره	تاریخ	مبلغ	بانک

تبصره ۱: شرکت متعهد است بنا به درخواست خریدار و پس از ارائه گواهی پایانکار (مطابق کاربری موضوع قرارداد) در قبال تسویه حساب کامل و ارائه مستندات مورد نیاز و پس از صدور سند تک برگ توسط اداره ثبت اسناد و املاک به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی شرکت، خریدار را برای تنظیم سند رسمی مالکیت به دفتر خانه اسناد رسمی معرفی می نماید.
تبصره ۲: چنانچه مساحت زمین موضوع قرارداد در زمان انتقال سند مالکیت، تغییر مترآژ داشته باشد، ما به التفاوت بهای آن طبق قیمت کارشناسی روز محاسبه و دریافت یا پرداخت خواهد شد.

ماده چهار- سایر تعهدات قراردادی

۴-۱) چنانچه کاشف به عمل آید زمین موضوع قرارداد قبلاً دارای معارض و یا موانع قانونی بوده است، خریدار مخیر به فسخ و یا ادامه قرارداد می باشد. در صورت ادامه قرارداد، شرکت متعهد است از طریق امکانات موجود خود نسبت به رفع معارض و یا جایگزینی موضوع قرارداد اقدام نماید. بدیهی است در صورت تفاوت قیمت مورد جایگزین (چه از نظر اختلاف مترآژ و چه از نظر ارزش زمین)، ما به التفاوت آن بر اساس نظر کارشناسی روز قابل دریافت یا پرداخت می باشد.

۴-۲) خریدار موظف است حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ تحویل زمین آماده سازی شده، نسبت به تهیه نقشه و اخذ پروانه ساخت اقدام و حداکثر یک ماه پس از صدور پروانه، عملیات ساختمانی را شروع و ظرف مدت ۰ ماه کار ساخت و ساز را به پایان رسانیده و گواهی پایان کار دریافت و آن را به شرکت ارائه نماید.

واگذار شونده (خریدار)

واگذار کننده (فروشنده)

شرکت عمران شهر جدید پرند

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل

آرش صیادی

سید علی میرزایی



تبصره: در صورتی که در مهلت مقرر نقشه تهیه نشده و پروانه ساخت اخذ نگردد و نیز در صورت عدم شروع به موقع احداث ساختمان توسط خریدار و یا تأخیر در تکمیل و اتمام آن، شرکت مخیر به فسخ و یا ادامه قرارداد می‌باشد. در صورت ادامه قرارداد شرکت با رعایت صرفه و صلاح و بابت خسارت تأخیر انجام به موقع تعهدات، بیست درصد مابه التفاوت بهای کارشناسی روز زمین و یا به ازای هر روز یک ده هزارم مبلغ قرارداد را اخذ می‌نماید. خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نموده است.

۳-۴) خریدار قبل از پرداخت کامل اقساط ثمن قرارداد و اخذ گواهی پایانکار، حق انتقال یا واگذاری تمام یا بخشی از زمین موضوع قرارداد یا اعیانی احداثی را به غیر کلاً یا جزئاً تحت هیچ یک از عناوین حقوقی چه از طریق اسناد عادی و چه به صورت رسمی ندارد مگر با کسب موافقت کتبی شرکت. در این صورت خریدار قبول و تعهد نموده است بابت تغییر نام و انتقال یا واگذاری به دیگری، علاوه بر تسویه حساب مالی، پنج درصد بهای قراردادی را به شرکت پرداخت نماید. حضور خریدار در زمان انتقال موضوع قرارداد به غیر، جهت امضای الحاقیه الزامی می‌باشد.

۴-۴) پرداخت کلیه هزینه‌های ساختمانی و اجرایی اعم از انشعابات آب، فاضلاب، برق، گاز و همچنین هزینه‌های مربوط به اخذ پروانه ساختمانی، عوارض شهرداری، خدمات شهری، خدمات زیر بنایی، روبنایی، مالیات و انتقال سند کلاً به عهده خریدار می‌باشد و شرکت در این موارد هیچ گونه مسئولیت و تعهدی ندارد.

۵-۴) خریدار متعهد به حفظ کاربری زمین موضوع قرارداد و رعایت ضوابط شهرسازی مربوطه بوده و حق هیچگونه تغییر آن‌ها را ندارد. در صورتیکه خریدار به هر دلیل یا طریقی مبادرت به تغییر کاربری زمین نموده و یا ضوابط شهرسازی را تغییر داده باشد، شرکت مخیر به فسخ و یا ادامه قرارداد به شرط دریافت بیست درصد مابه التفاوت بهای کارشناسی روز زمین می‌باشد و خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نموده است.

ماده پنج- حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف در تفسیر و یا اجرای هر یک از مفاد قرارداد، نظر شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید به عنوان مرجع حل اختلاف برای طرفین قطعی و لازم الاجرا بوده و حق اعتراض از طرفین سلب و ساقط گردیده است.

ماده شش- فسخ قرارداد

چنانچه خریدار به هریک از تعهدات مندرج در مفاد این قرارداد عمل ننموده و یا از آن تخلف نماید اعم از اینکه زمین واگذار شده را تغییر کاربری داده و یا بدون اجازه شرکت تحت هر عنوان اعم از موقت یا دائم، قطعی یا شرطی، عادی یا رسمی، به هر اسم و عنوان و به هر شخص اعم از حقیقی یا حقوقی منتقل نماید، شرکت اختیار تام خواهد داشت راساً و بدون مراجعه به محاکم قضایی بطور یک جانبه این قرارداد را با ارسال اظهارنامه فسخ نماید. در صورت فسخ، خریدار مکلف به استرداد زمین با مستحقات ایجاد بر روی عرصه بوده و شرکت نیز متعهد می‌باشد ظرف مدت سه ماه از استرداد زمین، ثمن دریافتی را پس از کسر دیون قانونی از جمله بدهی تسهیلات بانکی و نیز ده درصد از کل مبلغ قرارداد به عنوان خسارت تأخیر انجام تعهدات، به خریدار مسترد نماید. در صورت عدم وجود اعتبار لازم در زمان فسخ قرارداد شرکت موظف است نسبت به پیش بینی آن در بودجه سال آتی اقدام لازم را به عمل آورد. بدیهی است کلیه مستحقات ایجاد شده بدون پرداخت مبلغی، در اختیار و مالکیت شرکت قرار گرفته و خریدار مستحق دریافت هیچگونه وجه دیگری نخواهد بود.

واگذار شونده (خریدار)

واگذار کننده (فروشنده)

شرکت عمران شهر جدید پرند

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل

آرش صیادی



شماره :

تاریخ :

کد رهگیری :

تبصره ۱: در صورتیکه با تشخیص شرکت عمران، مستحقات ایجاد قابل استفاده نبوده و مستلزم قلع و قمع باشد، خریدار مکلف به انجام آن و اعاده به وضع سابق و پرداخت هزینه‌های مربوطه می‌باشد. این امر نافی اختیار شرکت در تخریب و قلع و قمع و استحقاق دریافت هزینه‌های آن نمی‌باشد.

تبصره ۲: با اعلام فسخ قرارداد، موضوع قرارداد در مالکیت شرکت قرار گرفته و خریدار مکلف است ظرف مدت ۱۵ روز نسبت به تحویل آن و استرداد نسخه اصلی قرارداد اقدام کند. عدم تحویل موضوع قرارداد و نیز عدم استرداد مانده بهای دریافتی مندرج در ماده فوق مانع از تصرفات مالکانه یا فروش موضوع قرارداد توسط شرکت به هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگری نمی‌باشد. در هر حال ادامه تصرفات خریدار در حکم تصرف عدوانی بوده و خریدار موظف است علاوه بر اجرت المثل ایام تصرف، روزانه مبلغ یک ده هزارم ثمن قراردادی را به عنوان خسارت عدم انجام به موقع تعهد تا زمان تحویل و استرداد مبیع به شرکت پرداخت نماید. این امر مانع از اقدامات قانونی شرکت به منظور استرداد مبیع نمی‌باشد.

تبصره ۳: با امضای این قرارداد شرکت از جانب خریدار وکیل (بلازل) می‌باشد و در صورت اعمال فسخ در هر یک از موارد یاد شده در این قرارداد، به وکالت از خریدار، نسبت به پذیرش فسخ اقدام می‌نماید.

تبصره ۴: مرجع تشخیص وقوع تخلف از مفاد، شرایط و تعهدات این قرارداد شرکت عمران شهر جدید پرند خواهد بود.

ماده هفت- خاتمه قرارداد

قرارداد با انصراف هر یک از طرفین و در صورت موافقت طرف مقابل و تنفیذ آن از سوی مجمع عمومی شرکت، مشروط به اینکه از مفاد و شرایط آن تخطی و تخلف نشده باشد، خاتمه می‌یابد. در این صورت چنانچه بر روی عرصه موضوع قرارداد مستحقاتی مطابق ضوابط و کاربری معینه ایجاد شده باشد، هزینه های انجام پذیرفته طبق نظر کارشناس قانونی و براساس کاربری مندرج در قرارداد تعیین و پس از کسر کسورات قانونی ظرف مدت سه ماه از استرداد موضوع قرارداد، به خریدار پرداخت می‌گردد.

ماده هشت- اسقاط خیارات

خریدار با اطلاع از مفاد قرارداد و قبول آن اقدام به امضاء قرارداد کرده و کلیه خیارات حتی خیار غبن هر چند فاحش و افحش را از خود سلب و ساقط نموده است.

ماده نه- عوامل غیر مترقبه (فورس ماژور)

بروز حوادث قهریه و غیر قابل پیش بینی (من جمله سیل، زلزله، طوفان و...) مانع از اجرای تعهدات قراردادی نخواهد بود. در صورتی که حوادث مزبور موجب تأخیر در اجرای تعهدات قراردادی شود، مدت تأخیر (حسب تشخیص شرکت) به مدت قرارداد افزوده و چنانچه در اثر عوامل یادشده، اجرای تعهدات قراردادی منتفی شود، قرارداد منفسخ و موضوع قرارداد به فروشنده و وجوه پرداختی پس از به روزرسانی آن (مطابق شاخص اعلامی از سوی بانک مرکزی) به خریدار، مسترد می‌گردد.

واگذار شونده (خریدار)

واگذار کننده (فروشنده)

شرکت عمران شهر جدید پرند

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل

آرش صیادی



ماده ده- اقامتگاه قانونی

اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در ماده یک قرارداد آمده و مکاتبات شرکت و یا اوراق قضایی درخصوص این قرارداد به همان نشانی ارسال می شود.

ماده یازده- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده، ۹ تبصره و در ۳ نسخه که همگی اعتبار واحد دارند و به امضا طرفین رسیده منعقد و مبادله گردیده و بین طرفین وقائم مقام قانونی آنها لازم الاتباع می باشد.

واگذار شونده (خریدار)

واگذار کننده (فروشنده)

شرکت عمران شهر جدید پرند

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل

آرش صیادی