

قرارداد فروش متری (واگذاری امتیاز)

ماده یک- طرفین قرارداد

۱-۱- فروشنده شرکت بین‌المللی توسعه و سرمایه‌گذاری ساختمان انتخاب (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۴۰۰۴۲۱۴۵۵۵ با نمایندگی آقای مهندس محمد باقر بکایی به عنوان مدیرعامل، آقای محمد عدالت‌نژاد به عنوان رییس هیات مدیره و آقای مجتبی چیت‌ساز اصفهانی به عنوان عضو هیات مدیره به نشانی اصفهان، خیابان بزرگمهر، کوچه مستوفی (۱۳)، پلاک ۴ و شماره تلفن ۰۹۹۱۷۰۲۵۵۹۶ که از این پس در این قرارداد شرکت نامیده خواهد شد.

۱-۲- خریدار: آقای / خانم فرزند به شماره ملی

شماره شناسنامه صادره و به نشانی

..... کدپستی و شماره تماس مطابق شرایط ذیل

منعقد گردید:

۱-۳- شماره تلفن همراه مندرج در این قرارداد و اقامتگاه قانونی طرفین، آدرس اعلامی در این قرارداد است و ملاک اعلام و ابلاغ خواهد بود. لازم به ذکر است طرفین صراحتاً اعلام نمودند که دارای ثنا می‌باشند.

ماده دو- موضوع قرارداد

۲-۱- عبارت‌است از واگذاری منافع (امتیاز) متر مربع از اعیانی ساختمان با کاربری مسکونی (واحد شماره). بر روی ملک به پلاک‌های ثبتی تجمیع شده (لیست اسناد پیوست می‌باشد) و گواهی ساختمانی شهرداری به شماره ۸۰/۲۱۴۸۴۳۸ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۱ و واقع در طبقه اول از شش طبقه به نشانی مشهد، خیابان شهدای حج نبش حج ۶ که در حال انجام مقدمات ساخت و مرحله طراحی معماری می‌باشد؛ در ازای پرداخت کل ثمن معامله به شرح ماده سه این قرارداد از سوی خریدار به صورت پیش‌فروش در بازه زمانی مندرج در ماده چهار از تاریخ انعقاد قرارداد با امکان واگذاری به شرکت از سوی خریدار و تضمین بازخرید از سوی شرکت به شرح بند ۲-۵ این قرارداد. طرفین نسبت به موضوع معامله علم و اطلاع کافی و وافق دارند.

۲-۲- هدف از این قرارداد سرمایه‌گذاری و مشارکت در طرح برج مسکونی انتخاب با قصد انتفاع می‌باشد.

۲-۳- ساختمان در حال ساخت پس از بهره‌برداری دارای خدمات رزیدنس هتل می‌باشد.

امضا شاهد دوم

امضا شاهد اول

امضا و مهر شرکت

امضا و اثر انگشت خریدار

ماده سه- مبلغ قرارداد

۳-۱- مبلغ کل قرارداد عبارت است از (به حروف) ریال معادل (به حروف) تومان به قرار هر متر مربع (به حروف) ریال معادل (به حروف) تومان که به شرح ذیل پرداخت می‌گردد.

- مبلغ ریال نقدا واریز به شماره شبای ۱۸۳۶۵۴۵۱۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ پست بانک به نام شرکت بین‌المللی و توسعه سرمایه‌گذاری ساختمان انتخاب
- مبلغ ریال طی یک فقره چک به شماره مورخ
- مبلغ ریال طی یک فقره چک به شماره مورخ
- مبلغ ریال طی یک فقره چک به شماره مورخ

۳-۲- در صورت عدم پرداخت تمام یا بخشی از ثمن این قرارداد، شرکت حق اعمال فسخ معامله بدون مراجعه به مراجع قضایی و هیات داوری و انجام هرگونه تشریفات و صرفا با ارسال نامه اعلام فسخ را خواهد داشت.

ماده چهار- مدت قرارداد

با توجه به پیش‌بینی مدت زمان ساخت و بهره‌برداری، حداکثر مدت این قرارداد ۳۶ ماه خواهد بود. تاخیرات مجاز قراردادی و فورس‌ماژور و ... به مدت مذکور افزوده خواهد شد.

ماده پنج- تعهدات طرفین و شرایط قرارداد

- ۵-۱- شرکت متعهد می‌گردد کلیه اقدامات قانونی و فنی و ضوابط و مقررات و نظامات دولتی و آئین‌نامه‌های مربوطه را رعایت نماید و مجوزهای لازم را اخذ نماید.
- ۵-۲- چنانچه پس از انعقاد قرارداد و قبل از پایان مدت قرارداد، خریدار بنا به هر دلیلی تصمیم به انصراف از قرارداد کند، باید موضوع را کتبا به شرکت اعلام نماید. شرکت حداکثر ظرف دو ماه برابر نرخ اعلامی در جدول زیر بازخرید امتیاز را

امضا شاهد دوم

امضا شاهد اول

امضا و مهر شرکت

امضا و اثر انگشت خریدار

تضمین نموده و مبلغ بازخرید را به شماره شبای به نام خریدار نزد بانک
واریز می نماید.

| ردیف | شرح | نرخ سالیانه |
|------|--|-------------|
| ۱ | از شش ماه پس از قرارداد تا ۱۲ ماه | ۲۵٪ |
| ۲ | از ۱۳ ماه پس از قرارداد تا ۲۴ ماه | ۲۸٪ |
| ۳ | از ۲۵ ماه پس از قرارداد تا ۳۶ ماه | ۳۰٪ |
| ۴ | پس از پایان دوره سه ساله (پایان قرارداد) | ۳۰٪ |

*جدول تضمین بازخرید امتیاز

۵-۲-۱- چنانچه پس از اعلام تمایل کتبی خریدار به شرکت مبنی بر فروش یا بازخرید، خریدار از واگذاری به هر دلیلی منصرف شود، این انصراف منشا اثر نخواهد بود مگر با جلب رضایت و موافقت شرکت.

۵-۲-۲- خریدار زودتر از شش ماه نمی تواند تقاضای بازخرید امتیاز را از شرکت نماید و باید تقاضای خود را حداقل سه ماه قبل تسلیم نماید. شرکت مکلف است بدوا ظرف سه ماه اقدام و امتیاز را در معرض فروش به قیمت روز قرار دهد و چنانچه به فروش نرسید برابر جدول فوق بازخرید نماید.

۵-۳- خریدار مسئولیتی در قبال خسارات، ورشکستگی، زیان، قصور و تقصیر، تخلف در ساخت، بیمه، مسئولیت مدنی و کیفی و... شرکت نداشته و نخواهد داشت و بالتبع هیچ گونه دخالتی هم در طرحها، نقشهها، معماری داخلی و خارجی، مصالح، مجوزها، اجرا و... هم ندارد.

۵-۴- خریدار صرفا در سود و ارزش افزوده و... شریک بوده و نسبت به زیان یا سایر موارد منفی، هیچگونه مسئولیتی نداشته و ندارد.

۵-۵- پس از پایان و تکمیل پروژه یا اتمام مدت قرارداد در صورتی که مترائ خریداری شده توسط خریدار معادل یک واحد کامل باشد، شرکت مکلف به تحویل آپارتمان و انتقال اسناد رسمی برابر این قرارداد می باشد. در صورتی که مترائ خریداری شده، تکافوی مساحت کامل یک واحد را نکرده و یا مازاد از یک واحد باشد، نسبت به کسری یا مازاد خریدار اختیار فروش (توسط خودش یا شرکت) بر مبنای قیمت روز به غیر را دارد و در هر صورت ظرف مدت سه ماه از تاریخ اعلامی از سوی خریدار یا شرکت، چنانچه خریداری پیدا نشود و مترائ برای تکمیل مساحت یک واحد به هر نحوی اعم از خرید یکی از

امضا شاهد دوم

امضا شاهد اول

امضا و مهر شرکت

امضا و اثر انگشت خریدار

خریداران یا توافق خریداران تکمیل نگردد، کل واحد برای فروش به عموم عرضه خواهد شد و در صورت عدم فروش، شرکت بازخرید خواهد نمود.

تبصره: در صورتی که قیمت روز فروش از ۱/۹ برابر قیمت خرید پایین تر باشد، شرکت متعهد به بازخرید بر اساس نرخ ۱/۹ برابر قیمت خریداری شده می باشد.

۵-۵-۱- در مرحله اول اولویت خرید مابقی متراتژ واحد تا تکمیل واحد برای خریداری است که بیشترین قیمت را اعلام نماید. برگزاری جلسه فروش مابین خریداران بوسیله فراخوان توسط معاونت فروش انجام می‌شود که تاریخ و ساعت و مکان یک هفته قبل از برگزاری جلسه بوسیله پیامک یا نامه ابلاغ خواهد شد. محل جلسه به تشخیص معاونت فروش در اصفهان یا مشهد خواهد بود. عدم حضور در جلسه و یا عدم معرفی نماینده رسمی از سوی خریدار به منزله انصراف از خرید و اعلام تمایل به فروش برابر صورتجلسه فروش مذکور یا تمکین به تصمیم معاونت فروش خواهد بود. سپس در مرحله دوم و در صورت عدم حصول نتیجه در مرحله اول، شرکت کل متراتژ واحد را برای عموم از طریق درج در سایت شرکت و ... عرضه می‌نماید. چنانچه ظرف مدت ۳ ماه خریداری برابر قیمت اعلامی معاونت فروش پیدا نشود، شرکت برابر قیمت اعلامی معاونت فروش بازخرید خواهد نمود. در صورت عدم توافق و اختلاف خریداران در قیمت اعلامی معاونت فروش، معترض یا معترضین به قیمت ظرف یک هفته از تاریخ اعلام قیمت از سوی معاونت فروش، هر کدام بیشترین قیمت را به صورت کتبی اعلام نمودند اولویت خرید دارند. در غیر این صورت موضوع تعیین قیمت با درخواست از رئیس کانون کارشناسان استان خراسان رضوی و ارجاع ایشان به احدی از کارشناسان و تعیین قیمت از سوی کارشناس تعیینی مشخص خواهد شد. خریداران بدینوسیله حق هر اعتراض به نظر کارشناس در خصوص قیمت تعیینی را از خود سلب و ساقط نموده و می‌نمایند و شرکت در این خصوص از خریدار وکالت بلاعزل دارد.

۵-۶- خریدار در هر مرحله پس از انعقاد قرارداد، قادر به واگذاری تمام یا بخشی از امتیاز خود خواهد بود و در صورت درخواست کتبی خریدار، شرکت مکلف به صدور برگ واگذاری جدید به هر شخصی که خریدار معرفی می‌نماید، می‌باشد.

۵-۶-۱- در صورتیکه خریدار در هر زمان تمایل به واگذاری و یا انتقال بخشی یا تمام امتیاز حاصله از این قرارداد را داشته باشد مکلف است شرکت را مطلع سازد و در این صورت شرکت با درخواست کتبی خریدار برگ واگذاری جدید صادر خواهد کرد. در غیر این صورت شرکت مسئولیتی در قبال اشخاص ثالث نخواهد داشت.

۵-۶-۲- صدور برگ واگذاری جدید مستلزم هزینه‌ای برابر یک درصد از میزان سهم واگذار شده خواهد بود.

۵-۷- چنانچه هر یک از مفاد این قرارداد به دلیل مخالفت با قوانین و مقررات یا مغایرت با ماهیت قرارداد، باطل یا از درجه اعتبار ساقط گردد، هیچگونه تأثیری بر کلیت قرارداد و سایر مفاد و شرایط قرارداد نخواهد داشت و آنگونه فرض می‌شود

که بند یا مفاد قسمت باطل از ابتدا در قرارداد گنجانده نشده و در قلمروی قصد مشترک طرفین واقع نگردیده است. لذا سایر مفاد و بندهای قرارداد معتبر، نافذ و لازم الاجرا خواهد بود.

۵-۸- طرفین کلیه اختیارات احتمالی از جمله خیار غبن فاحش یا افحش و حقوق ناشی از آن را با رضایت کامل از خود سلب و اسقاط نمودند.

ماده شش- داوری

۶-۱- طرفین قرارداد موافقت کردند کلیه اختلافات و دعاوی راجع به این قرارداد و یا ناشی از آن از جمله انعقاد، اعتبار، نقض، تفسیر یا اجرای آن چه در مدت اعتبار قرارداد یا پس از خاتمه قرارداد رخ دهد را از طریق هیات داوری حل و فصل نمایند. رای هیات داوری قطعی و لازم الاجرا است.

۶-۲- هیات داوری متشکل از داور اختصاصی شرکت (معاون فروش شرکت یا نماینده معاونت فروش) و داور اختصاصی خریدار و داور مرضی الطرفین (نماینده واحد حقوقی شرکت) که ریاست هیات داوری را نیز بر عهده دارد، می‌باشد.

۶-۳- در صورت امتناع یکی از طرفین در معرفی داور اختصاصی، مطابق ماده ۴۵۹ قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی اقدام و داور اختصاصی طرف ممتنع توسط دادگاه تعیین خواهد شد.

۶-۴- این شرط داوری، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و تحت هر شرایطی از قبیل بطلان، ابطال، انفساخ و خاتمه قرارداد برای طرفین و قائم‌مقام قانونی آنها معتبر و لازم الاجرا است.

۶-۵- قانون حاکم بر قرارداد قانون ایران و زبان داوری فارسی است. مقر داوری شهر اصفهان و دادگاه صالح، دادگاه‌های شهرستان اصفهان خواهد بود.

ماده هفت- نسخ قرارداد

۷-۱- این قرارداد در هفت ماده و در صحت و سلامت کامل طرفین و در تاریخ ۱۴۰۲/ / در سه نسخه در دفتر شرکت واقع در شهرستان اصفهان تنظیم، امضا و مبادله گردید.

۷-۲- هر سه نسخه دارای حکم واحد و یکسان می‌باشد و طرفین و وارث و قائم‌مقام قانونی آنان ملزم به رعایت مفاد آن می‌باشند.

پلاک های ثبتی تجمیع شده

| پلاک | اصلی | فرعی | مفروض |
|------|------|------|-------|
| ۱ | ۱۳۹۱ | ۱۹ | ۴ |
| ۲ | ۱۳۹۱ | ۵ | ۴ |
| ۳ | ۱۶۰۲ | ۱ | - |
| ۴ | ۱۳۹۲ | ۱ | - |
| ۵ | ۱۶۰۲ | ۱۰ | - |
| ۶ | ۱۳۹۱ | ۱۶ | - |
| ۷ | ۱۳۸۶ | ۱ | - |
| ۸ | ۱۳۹۲ | ۲ | - |
| ۹ | ۱۴۰۰ | ۱ | - |
| ۱۰ | ۱۳۹۱ | ۶ | ۳ |
| ۱۱ | ۱۳۸۷ | ۱ | - |
| ۱۲ | ۱۳۹۳ | ۱ | - |
| ۱۳ | ۱۳۸۹ | ۱ | - |
| ۱۴ | ۱۳۹۱ | ۲۰ | - |
| ۱۵ | ۱۳۹۶ | ۲ | - |
| ۱۶ | ۱۳۹۱ | ۷ | - |
| ۱۷ | ۱۳۹۵ | ۰ | - |
| ۱۸ | ۱۳۹۱ | ۲ | - |
| ۱۹ | ۱۳۸۶ | ۶ | - |
| ۲۰ | ۱۳۹۱ | ۱۸ | - |
| ۲۱ | ۱۳۹۱ | ۱۷ | - |
| ۲۲ | ۱۳۹۳ | ۶ | - |
| ۲۳ | ۱۳۸۷ | ۲ | - |
| ۲۴ | ۱۶۰۳ | ۰ | - |
| ۲۵ | ۱۶۰۱ | ۰ | - |
| ۲۶ | ۱۳۹۴ | ۰ | - |
| ۲۷ | ۱۳۸۷ | ۱ | - |
| ۲۸ | ۱۳۹۲ | ۲ | - |
| ۲۹ | ۱۳۹۶ | ۲ | - |

*تمامی پلاک های فوق در ناحیه ۱ و بخش ۲ قرار دارند.