**\*\*\*قرارداد واگذاري زمين ( تجاری مسکونی خدماتی )\*\*\***

با استناد و استفاده از اختيارات قانوني ناشي از ماده 24 قانون چگونگي اداره مناطق آزاد تجاري و صنعتي جمهوري اسلامي ايران، مصوب 1372 و آيين نامه نحوه استفاده از زمين و منابع ملي و دستور العمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی موضوع تبصره 4 ماده 52 آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان های مناطق آزاد در چارچوب ماده 10 قانون مدني ،اين قرارداد فی مابين سازمان منطقه آزاد قشم به شناسه ملی \*\*\*\*\*\*\*\*\*\* با نمايندگي **\*\*\*\*\*** فرزند **\*\*\*\*** داراي شناسنامه شماره **\*\*\*** صادره از \*\*\* **\*\*\* ( \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*)** و **\*\*\*\* ( \*\*\*\*\*\*)** فرزند  **\*\*\*\*\*** داراي شناسنامه شماره **\*\*\*\*** صادره از **\*\*\* (\*\*\*\*\*\* )**بعنوان طرف اول و

**شرکت \*\*\*\*\*** به شماره ثبت \*\*\*\*\* و شناسه ملی \*\*\*\*\*\* به نمایندگی آقای \*\*\*\*\* فرزند \*\*\*\* دارای شماره شناسنامه \*\*\*\* کد ملی\*\*\*\*\* صادره از \*\*\*\*\* متقاضي واگذاري و طرف دوم با شرايط ذيل منعقد گرديد و طرفين ملزم به رعايت مفاد اين قرارداد مي باشند .

**\*\*\* تبصره 1 :** رونوشت اسناد ارائه شده از سوی طرف دوم در زمان تنظیم این قرارداد ( اعم از سجلی ، وکالت نامه و اسناد و مدارک مربوط به اشخاص حقوقی ) جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

# ماده 1: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از واگذاري یک قطعه زمين با كاربري**\*\*\*\*\*** به شماره قطعه **\*\*\*\*\*** به مساحت **\*\*\*\*\*** متر مربع واقع درمحدوده منطقه آزاد **\*\*\*\*\*** با حدود اربعه ذيل و مطابق با كروكي پیوست به شماره **\*\*\*\*\*** مورخ **\*\*\*\*\*** كه توسط **\*\*\*\*\*** ترسيم و تنظيم شده و جزء لاینفك اين قراردادمي باشد .

شـمالاً :

شـرقاً :

جـنوباً:

غرباً :

طرف دوم اقرار به اطلاع كامل از محل وقوع زمين موضوع قرارداد نمود .

**\*\*\* تبصره 2:** در صورت هرگونه كسر مساحت زمين بر اساس طرحهای سازمان منطقه آزاد قشم مبلغ اضافه دريافتي مطابق ماده 2 به طرف دوم مسترد مي گردد .

**\*\*\*تبصره 3:** طرف اول هیچگونه تعهدی در خصوص هزینه های آماده سازی و اجرای تأسیسات زیر بنایی نداشته و به عهده طرف دوم می باشد.

**\*\*\*تبصره 4:** اصلاح، تعدیل و یا تنظیم هر گونه صورت جلسه‎ای در خصوص موضوع قرارداد در صورتیکه به امضای طرفین رسیده باشد جزء لاینفک قرارداد بوده و برای آنان لازم‎الاجرا خواهد بود.

**\*\*\*تبصره 5 :** هرگونه تصرف خارج از محدوده مشخص شده در این ماده علاوه بر حق تعقیب کیفری موضوع ، موجب ایجاد حق فسخ یکطرفه قرارداد مطابق بند 1- 5 می باشد .

# ماده2:‌ مبلغ قرارداد و شرايط پرداخت

بر اساس بند **\*\*\*\*\*** صورتجلسه کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین شماره **\*\*\*\*\*** مورخ **\*\*\*\*\*** و مصوبه شماره **\*\*\*\*\*** هیات مدیره سازمان مورخ **\*\*\*\*\***به ازاء هر متر مربع **\*\*\*\*\***ریال جمعاً به مبلغ **\*\*\*\*\*** میباشد که به شرح ذیل در وجه طرف اول پرداخت می گردد :

1. **مبلغ \*\*\*\*\***ريال طی فیشن قدي به شماره**\*\*\*\*\***مورخ**\*\*\*\*\***به حساب شماره **\*\*\*\*\*\*** و شناسه **\*\*\*\*\*\*\*** به نام سازمان منطقه آزاد قشم واریز گردید **.**
2. **مبلغ \*\*\*\*\*ريال** طی چک شماره **\*\*\*\*\***به سررسید**\*\*\*\*\***بانک **\*\*\*\*\***

# ماده 3: تعهدات طرف دوم و ساير شرايط

1-3- طرف دوم تعهد نمود هر يك از اقساط مبلغ قرارداد را در سر رسيد آن پرداخت نمايد و چنانچه طرف دوم در پرداخت هر يك از اقساط مبلغ قرارداد به هر دليل تأخير نماید علاوه بر پرداخت مبلغ بدهی ، جريمه تاخیر در تأديه حسب مقررات اعلامي بانك مركزي ايران تعيين و طرف دوم مكلف به پرداخت آن خواهد بود ، در هر صورت سازمان می تواند در صورت تاخیر در پرداخت هر قسطبیش از یکسال بعد از اولین اخطار قانونی نسبت به فسخ یک طرفه مطابق بند 1- 5 اقدام نماید و در صورت تاخیر پرداخت هر قسط بیش از یکسال ، سازمان مکلف به فسخ قرارداد خواهد بود .

2-3- طرف دوم تعهد نمود از تاريخ انعقاد قرارداد و تحویل زمین حد اكثر ظرف مدت یکسال با ارائه برنامه زمانبندی اجرایی (اخذ پروانه ساختمانی ، مدت اجرای پروژه) و نیز ارائه نقشه هاي اوليه و اجرايي بر اساس ضوابط اعلامي توسط طرف اول ، طراحي و به تصويب مرجع ذيربط معرفي شده توسط طرف اول رسانده ، پروانه ساختماني از طرف اول اخذ نموده و بلافاصله عمليات اجرايي و ساختماني را آغاز و برابر مدتي كه در پروانه قيد شده (4 سال) تمامي مراحل عمليات قيد شده درپروانه را خاتمه داده گواهي پايان كار از طرف اول دريافت نمايدو در آستانه بهره برداری قرار دهد و يك برگ رونوشت مصدق آن را به مدیریت املاک و مستغلات سازمان منطقه آزاد قشم تسليم نمايد.

3-3- طرف دوم قرارداد متعهد گرديد دراحداث بنا كليه ضوابط و مقررات مربوط به مقاوم سازي دربرابر زلزله ، حريم هاي قانوني ، مقررات محيط زيست و ساير مقررات الزامي را كه طرف اول اعلام مي كند را رعايت نمايد . طرف اول مجاز مي باشد به محض اطلاع از تخلف طرف دوم نسبت به هر يك از موارد فوق ، نسبت به توقف كار تا رفع تخلف راساً اقدام نمايد . بديهي است مدت توقف كار به دليل تحقق موارد مندرج در اين بند يا ساير موارد به زمانبندي مندرج در قرارداد و پروانه ساختماني اضافه نشده زمانبنديهاي مندرج در اين قرارداد و پروانه ساختماني پا بر جا خواهد بود .

4-3- اخذ پروانه ساختماني و پايان كار و تامين آب ، برق،گاز و تلفن به عهده طرف دوم مي باشد و طرف اول در اين خصوص همکاری لازم را با طرف دوم معمول می نماید .

5-3-پرداخت كليه هزينه هاي مربوط به اخذ پروانه ساختماني ، عوارض پايان كار وصدور مجوزهاي مربوطه تنظيم و انتقال سند مالكيت وغيره كلاً بر عهده طرف دوم مي باشد .

6-3-فروش قطعی زمین(عرصه) و تنظيم سند انتقال ،‌ موكول به آماده شدن پرونده زمين واگذار شده از لحاظ مقررات و ضوابط ثبتي ، پرداخت کامل مبلغ قرارداد ، تسویه حساب نهایی و اخذ پایان کار مي باشد.

7-3-طرف دوم حق واگذاری و انتقال حقوق ، تعهدات و موضوع قرارداد را به غیر به هر صورت اعم از رسمی ، غیر رسمی ، مشاعاً ، مفروزاً ، جزاً و کلاً و تحت هر عنوان اعم از مشارکت ، نمایندگی ، صلح حقوق ، وکالت و غیر را تا اخذ سند رسمي مالكيت از خود سلب و ساقط نمود.

8-3- زمين موضوع اين قرارداد صرفاً كاربري **\*\*\*\*\*** داشته و طرف دوم حق تغيير كاربري آن را به صورت جزئي يا كلي بدون كسب مجوز كتبي از طرف اول ندارد.

9-3- زمين موضوع قرارداد به رويت طرف دوم رسيده و طرف دوم با آگاهي كامل از كم و كيف زمين و با اطلاع كامل از شرايط اين قرارداد و ضوابط و مقررات مربوط به نحوه واگذاري زمين درمنطقه آزادقشم مبادرت به امضاء اين قرارداد نموده و زمين موضوع قرارداد را تحويل گرفته است . هر گونه ادعايي از سوي طرف دوم مبني بر عدم تحويل زمين مسموع نبوده و اين موضوع مورد قبول طرف دوم قرار گرفت و طرف دوم حق هر گونه اعتراضي در اين خصوص را از خود سلب و ساقط نمود .

10-3- مرجع صدور پروانه ساختماني و صدور پايان كار سازمان منطقه آزاد قشم بعنوان طرف اول مي باشد .

11-3- در صورتي كه طرف دوم بدون نقشه مهندسي و همچنين بدون رعايت ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز متناسب با نوع كاربري اقدام به احداث بنا نمايد ، طرف اول مي تواند رأساً نسبت به توقف عمليات ساخت و ساز اقدام نموده و علاوه بر آن طرف اول مي تواند اقدام فسخ يك جانبه قرارداد ، استرداد زمين ، اعاده زمین به حالت سابق بدون پرداخت هر گونه وجهی اعم از خسارت یا هزینه اقدامات انجام شده نمايد .

12-3- احراز وقوع تخلف از شرايط و تعهدات اين قرارداد كلاً با طرف اول مي باشد و تشخيص طرف اول در اين خصوص قطعي و مورد قبول و غير قــابل اعتراض از سوي طرف دوم و قائم مقام وي مي باشد

13-3- طرف دوم قرارداد ضمن اين قرارداد كليه خيارات قانوني از هر قبيل بالاخص خيار غبن فاحش ولو افحش را ازخود ساقط نمود .

14-3- نظارت و تائید اجرای شرایط فوق الذکر به عهده مدیریت املاک و مستغلات سازمان منطقه آزاد قشم می باشد .

15-3-در صورتیکه در اثر ساخت و ساز غیر مجاز طرف دوم ، قسمتی از مشاعات از بین رفته و یا تخریب گردد ،یا ساخت و ساز مغایر با کاربری تعیین شده و یا پروانه صادر شده و با تراکم غیر مجازصورت گرفته باشد ، با طرف دوم برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد شد.

16 -3 – در صورت انصراف طرف دوم از دریافت زمین 10% مبلغ پیش پرداخت به عنوان هزینه فرصت کسر می گردد .

17-3 – طرف اول همکاریهای لازم در جهت انعقاد قرارداد سه جانبه رهنی وفق ضوابط و قوانین حاکم بر مناطق آزاد به عمل خواهد آورد.

**تبصره 6 :** نظارت‎های انجام شده به وسیله سازمان و یا نمایندگان وی در خصوص رعایت مشخصات فنی و حرفه‎ای و سایر موارد به هیچ وجه رافع مسئولیتهای کیفری و مدنی طرف دوم نخواهد بود.

**ماده 4 : عدم ممنوعيت درمعامله**

طرف دوم اقرار نمود كه هيچ گونه ممنوعيت قانوني و قضايي براي انجام معامله ندارد و مشمول قانون منع مداخله كاركنان دولت در معاملات دولتي مصوب 1337 نمي باشد .

# ماده 5: فسخ قرارداد

1-5 در صورت احراز تخلف طرف دوم از هر يك از شروط و تعهدات اين قرارداد ، طرف اول مي تواند صرفاً با ابلاغ(قانونی) يك برگ اظهار نامه فسخ به اقامتگاه قانونی طرف دوم , قرارداد را بطور يك جانبه فسخ و یا به شرح جدول ذیل اقدام نمايد .

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| کد وضعیت | وضعیت زمین | اقدام طرف اول |
| الف | عملیات اجرایی احداث شروع شده و در زمان مقرر و مهلت مجاز خاتمه و یا تحویل موقت انجام شده در آستانه بهره برداری باشد . | پس از تسویه حساب و انجام کامل تعهدات مندرج در قرارداد انتقال قطعی زمین صورت می گیرد . |
| ب | عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد ولی در مهلت مقرر خاتمه نیافته و دچار تأخیر بوده و کماکان فعال و کمتر از 25% مدت دوره قرارداد تأخیر داشته باشد . | حسب نظر هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد قشم و با رعایت تبصره 3 دستور العمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی موضوع تبصره 4 ماده 52 آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان های مناطق آزاد:(در صورت تصمیم هیات مدیره برای تمدید پروانه فعالیت و اعطای مهلت بر اساس شرایط مندرج در بندهای "ب" و "ج" و "ط" این جدول، هیات مدیره موظف است عوارض تمدید مجوز فعالیت را به میزان حداکثر عوارض مجاز بر اساس دستورالعمل اجرایی آیین نامه تا سقف دو برابر عوارض صدور مجوز اولیه تعیین نماید.) ،پروانه فعالیت تمدید و استمهال می گردد . |
| ج | عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد ولی مستند به دلایل مورد قبول منطقه و خارج از اراده و اختیار طرف دوم متوقف شده باشد . | با بررسی مستندات و مدت موثر بر تأخیر با پیشنهاد مدیرعامل و تصویب هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد قشم و با رعایت تبصره 3 دستور العمل فوق الذکر به مدت قرارداد اضافه می شود . |
| د | عملیات اجرای احداث شروع شده باشد ولی به دلیل حوادث قهریه خارج از اراده طرفین متوقف شده باشد . | با بررسی مستندات و مدت موثر بر تأخیر با پیشنهاد مدیرعامل و تصویب هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد قشم به مدت قرارداد اضافه می شود . |
| ط | عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد و علی رغم داشتن پیشرفت فیزیکی به دلیل قصور طرف دوم یا عدم توان مالی و با اراده و اختیار وی متوقف شده باشد . | اخطار فسخ صادر و با رعایت تبصره 3 دستورالعمل فوق الذکر با تمدید پروانه ساخت مهلت سه تا شش ماهه برای شروع مجدد داده می شود ، در صورت عدم شروع فعالیت در مهلت تعیین شده ، طرف اول قرارداد را بدون الزام به جلب توافق طرف دوم فسخ نموده و هزینه های مفید انحام شده طرف دوم به قیمت روز کارشناسی رسمی دادگستری از محل فروش مزایده ملک یا فروش به سرمایه گذار جایگزین در وجه طرف دوم اولیه پرداخت می گردد . |
| ﻫ | عملیات اجرایی احداث شروع نشده باشد و مهلت شروع عملیات نیز بر اساس زمانبندی مندرج در قرارداد سپری شده باشد .  | اخطار فسخ صادر و پس از مهلت سه تا شش ماهه برای شروع در صورت عدم شروع عملیات اجرایی ، قرارداد بدون جلب توافق طرف دوم به صورت یک جانبه توسط طرف اول فسخ می گردد  |

2-5- طرف اول مجاز خواهد بود بلافاصله پس از فسخ قانونی و با پرداخت حقوق طرف دوم نسبت به واگذاري زمین موضوع قرارداد به هرشخص حقيقي يا حقوقي ديگر اقدام نمايد.

3-5- درصورتی که قرارداد به علت تخلف يا عدم انجام تعهدات توسط طرف دوم منجر به فسخ قرارداد گردد ، ده درصد مبلغ کل قرارداد به عنوان وجه التزام به حساب طرف اول منظور می شود و طرف دوم حق هرگونه اعتراض در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود .

4-5- طرف دوم مكلف گرديد بلافاصله از تاريخ فسخ اين قرارداد ، زمين موضوع قرارداد را تخليه نمايد . در غير اينصورت علاوه بر وجه التزام موضوع بند 3-5 قرارداد طرف دوم مي بايست به ازاء هر يك ماه تأخير در تحويل زمين پنج درصد مبلغ كل قرارداد را بعنوان جريمه به طرف اول پرداخت نمايد .

5- 5- ضمانت اجراها و جرايم مندرج در اين قرارداد مانعه الجمع نبوده و اعمال هر يك به تنهايي يا تماماً از سوي طرف اول و دوم بلامانع مي باشد .

6-5- در صورت فسخ قرارداد و واگذاري ملك موضوع قرارداد ، سازمان مي تواند مستحدثات را بر اساس قیمت کارشناسی رسمی دادگستری به نفر بعدي واگذار و بعد از وصول قيمت مستحدثات با كسر کلیه هزينه ها و مبلغ وجه التزام ، مابقي مبلغ را به طرف دوم مسترد نمايد .

# ماده6 : نشاني طرفين قرارداد

نشاني طرف اول : **جزيره قشم – سازمان منطقه آزاد قشم .**

نشاني طرف دوم : **\*\*\*\*\***

**کد پستی :**

**تلفن تماس:**

نشاني هاي فوق نشاني قانوني طرفين محسوب و هر گونه ارسال به نشاني هاي مذكور قانوني محسوب مي گردد طرفين مكلف مي باشند در صورت تغییر نشانی مراتب را ظرف ده روز به طرف مقابل اعلام نمایند در غیر اینصورت نشانیهای مذکور در این قرارداد ملاک جهت ارسال اوراق خواهد بود.

# ماده 7: نسخ قرارداد

اين قرارداد مشتمل بر **\*\*** ماده **\*\*** تبصره و در **سه** نسخه با اعتبار يكسان در تاريخ ........................ در محل دفتر مدیریت املاک و مستغلات سازمان منطقه آزاد قشم منعقد و مبادله گردید.

 توضیحات : هر گونه مسئولیت ناشی از سوءاستفاده های احتمالی از این قراداد کلاً بر عهده طرف دوم می باشد و طرف اول در اين خصوص هر گونه مسؤليتي را از خود سلب و ساقط مي نمايد .

 **طرف اول : سازمان منطقه آزاد قشم طرف دوم:**

 **بانمايندگي : \*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

 **(\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***)

 **و**

#  \*\*\*\*\*\*

 **(\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*)**