

*** قرارداد واگذاری زمین (تجاری مسکونی خضائی) ***

با استناد و استفاده از اختیارات قانونی ناشی از ماده ۲۴ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری و صنعتی جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۱۳۷۲ و آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی و دستور العمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی موضوع تبصره ۴ ماده ۵۲ آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان های مناطق آزاد در چارچوب ماده ۱۰ قانون مدنی، این قرارداد فی مابین سازمان منطقه آزاد قشم به شناسه ملی ***** با نمایندگی ***** فرزند ***** دارای شناسنامه شماره ***** صادره از ***** () و ***** () فرزند ***** دارای 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 ***** متقاضی واگذاری و طرف دوم با شرایط ذیل منعقد گردید و طرفین ملزم به رعایت مفاد این قرارداد می باشند .
*** تبصره ۱: 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 ۱: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از واگذاری یک قطعه زمین با کاربری ***** به شماره قطعه ***** به مساحت ***** متر مربع واقع در محدوده منطقه آزاد ***** با حدود اربعه ذیل و مطابق با کروکی پیوست به شماره ***** مورخ ***** که توسط ***** ترسیم و تنظیم شده و جزء لاینفک این قرارداد می باشد .

شمالاً :

شرقاً :

جنوباً :

غرباً :

طرف دوم اقرار به اطلاع کامل از محل وقوع زمین موضوع قرارداد نمود .

*** تبصره ۲: در صورت هرگونه کسر مساحت زمین بر اساس طرحهای سازمان منطقه آزاد قشم مبلغ اضافه دریافتی مطابق ماده ۲ به طرف دوم مسترد می گردد .

*** تبصره ۳: طرف اول هیچگونه تعهدی در خصوص هزینه های آماده سازی و اجرای تأسیسات زیر بنایی نداشته و به عهده طرف دوم می باشد.

*** تبصره ۴: اصلاح، تعدیل و یا تنظیم هر گونه صورت جلسه ای در خصوص موضوع قرارداد در صورتیکه به امضای طرفین رسیده باشد جزء لاینفک قرارداد بوده و برای آنان لازم الاجرا خواهد بود.

تبصره ۵: هرگونه تصرف خارج از محدوده مشخص شده در این ماده علاوه بر حق تعقیب کیفری موضوع، موجب ایجاد حق فسخ یکطرفه قرارداد مطابق بند ۱-۵ می باشد.

ماده ۲: مبلغ قرارداد و شرایط 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 ***** می باشد که به شرح ذیل در وجه طرف اول پرداخت می گردد:

۱- مبلغ ***** ریال طی فیشن قدی به شماره ***** مورخ ***** به حساب شماره ***** و شناسه ***** به نام سازمان منطقه آزاد قشم واریز گردید.

۲- مبلغ ***** ریال طی چک شماره ***** به سررسید ***** بانک *****

ماده ۳: تعهدات طرف دوم و سایر شرایط

۱-۳- طرف دوم تعهد نمود هر یک از اقساط مبلغ قرارداد را در سر رسید آن پرداخت نماید و چنانچه طرف دوم در پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد به هر دلیل تأخیر نماید علاوه بر پرداخت مبلغ بدهی، جریمه تأخیر در تأدیه حسب مقررات اعلامی بانک مرکزی ایران تعیین و طرف دوم مکلف به پرداخت آن خواهد بود، در هر صورت سازمان می تواند در صورت تأخیر در پرداخت هر قسط بیش از یکسال بعد از اولین اخطار قانونی نسبت به فسخ یک طرفه مطابق بند ۱-۵ اقدام نماید و در صورت تأخیر پرداخت هر قسط بیش از یکسال، سازمان مکلف به فسخ قرارداد خواهد بود.

۲-۳- طرف دوم تعهد نمود از تاریخ انعقاد قرارداد و تحویل زمین حد اکثر ظرف مدت یکسال با ارائه برنامه زمانبندی اجرایی (اخذ پروانه ساختمانی، مدت اجرای پروژه) و نیز ارائه نقشه های اولیه و اجرایی بر اساس ضوابط اعلامی توسط طرف اول، طراحی و به تصویب مرجع ذیربط معرفی شده توسط طرف اول رسانده، پروانه ساختمانی از طرف اول اخذ نموده و بلافاصله عملیات اجرایی و ساختمانی را آغاز و برابر مدتی که در پروانه قید شده (۴ سال) تمامی مراحل عملیات قید شده در پروانه را خاتمه داده گواهی پایان کار از طرف اول دریافت نماید و در آستانه بهره برداری قرار دهد و یک برگ رونوشت مصدق آن را به مدیریت املاک و مستغلات سازمان منطقه آزاد قشم تسلیم نماید.

۳-۳- طرف دوم قرارداد متعهد گردید در احداث بنا کلیه ضوابط و مقررات مربوط به مقاوم سازی در برابر زلزله، حریم های قانونی، مقررات محیط زیست و سایر مقررات الزامی را که طرف اول اعلام می کند را رعایت نماید. طرف اول مجاز می باشد به محض اطلاع از تخلف طرف دوم نسبت به هر یک از موارد فوق، نسبت به توقف کار تا رفع تخلف راساً اقدام نماید. بدیهی است مدت توقف کار به دلیل تحقق موارد مندرج در این بند یا سایر موارد به زمانبندی مندرج در قرارداد و پروانه ساختمانی اضافه نشده زمانبندیهای مندرج در این قرارداد و پروانه ساختمانی پا بر جا خواهد بود.

۴-۳- اخذ پروانه ساختمانی و پایان کار و تامین آب، برق، گاز و تلفن به عهده طرف دوم می باشد و طرف اول در این خصوص همکاری لازم را با طرف دوم معمول می نماید.

۵-۳- پرداخت کلیه هزینه های مربوط به اخذ پروانه ساختمانی، عوارض پایان کار و صدور مجوزهای مربوطه تنظیم و انتقال سند مالکیت و غیره کلاً بر عهده طرف دوم می باشد.

۳-۶- فروش قطعی زمین(عرصه) و تنظیم سند انتقال ، موکول به آماده شدن پرونده زمین واگذار شده از لحاظ مقررات و ضوابط ثبتی ، پرداخت کامل مبلغ قرارداد ، تسویه حساب نهایی و اخذ پایان کار می باشد.

۳-۷- 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 رسمی مالکیت از خود سلب و ساقط نمود.

۳-۸- زمین موضوع این قرارداد صرفاً کاربری **** داشته و طرف دوم حق تغییر کاربری آن را به صورت جزئی یا کلی بدون کسب مجوز کتبی از طرف اول ندارد.

۳-۹- زمین موضوع قرارداد به رویت طرف دوم رسیده و طرف دوم با آگاهی کامل از کم و کیف زمین و با اطلاع کامل از شرایط این قرارداد و ضوابط و مقررات مربوط به نحوه واگذاری زمین در منطقه آزادقشم مبادرت به امضاء این قرارداد نموده و زمین موضوع قرارداد را تحویل گرفته است . هر گونه ادعایی از سوی طرف دوم مبنی بر عدم تحویل زمین مسموع نبوده و این موضوع مورد قبول طرف دوم قرار گرفت و طرف دوم حق هر گونه اعتراضی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود .

۳-۱۰- مرجع صدور پروانه ساختمانی و صدور پایان کار سازمان منطقه آزاد قشم بعنوان طرف اول می باشد .

۳-۱۱- در صورتی که طرف دوم بدون نقشه مهندسی و همچنین بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز متناسب با نوع کاربری اقدام به احداث بنا نماید ، طرف اول می تواند رأساً نسبت به توقف عملیات ساخت و ساز اقدام نموده و علاوه بر آن طرف اول می تواند اقدام فسخ یک جانبه قرارداد ، استرداد زمین ، اعاده زمین به حالت سابق بدون پرداخت هر گونه وجهی اعم از خسارت یا هزینه اقدامات انجام شده نماید .

۳-۱۲- احراز وقوع تخلف از شرایط و تعهدات این قرارداد کلاً با طرف اول می باشد و تشخیص طرف اول در این خصوص قطعی و مورد قبول و غیر قابل اعتراض از سوی طرف دوم و قائم مقام وی می باشد

۳-۱۳- طرف دوم قرارداد ضمن این قرارداد کلیه خیارات قانونی از هر قبیل بالاخص خیار غبن فاحش ولو افحش را از خود ساقط نمود .

۳-۱۴- نظارت و تأیید اجرای شرایط فوق الذکر به عهده مدیریت املاک و مستغلات سازمان منطقه آزاد قشم می باشد .

۳-۱۵- 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 مجاز صورت گرفته باشد ، با طرف دوم برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد شد.

۱۶- ۳- در صورت انصراف طرف دوم از دریافت زمین ۱۰٪ مبلغ پیش پرداخت به عنوان هزینه فرصت کسر می گردد .

۱۷- ۳- طرف اول همکاریهای لازم در جهت انعقاد قرارداد سه جانبه رهنی وفق ضوابط و قوانین حاکم بر مناطق آزاد به عمل خواهد آورد.

تبصره ۶ : نظارت های انجام شده به وسیله سازمان و یا نمایندگان وی در خصوص رعایت مشخصات فنی و حرفه ای و سایر موارد به هیچ وجه رافع مسئولیتهای کیفری و مدنی طرف دوم نخواهد بود.

ماده ۴ : عدم ممنوعیت در معامله

طرف دوم اقرار نمود که هیچ گونه ممنوعیت قانونی و قضایی برای انجام معامله ندارد و مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷ نمی باشد .

ماده ۵: فسخ قرارداد

۱-۵ در صورت احرار تخلف طرف دوم از هر یک از شروط و تعهدات این قرارداد ، طرف اول می تواند صرفاً با ابلاغ(قانونی) یک برگ اظهار نامه فسخ به اقامتگاه قانونی طرف دوم ، قرارداد را بطور یک جانبه فسخ و یا به شرح جدول ذیل اقدام نماید .

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 ۲۵٪ مدت دوره قرارداد تأخیر داشته باشد .	حسب نظر هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد قشم و با رعایت تبصره ۳ دستور العمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی موضوع تبصره ۴ ماده ۵۲ 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 ۳ 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 ۳ 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 انجام 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

۲-۵- طرف اول مجاز خواهد بود بلافاصله پس از فسخ قانونی و با پرداخت حقوق طرف دوم نسبت به واگذاری زمین موضوع قرارداد به هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر اقدام نماید.

۳-۵- در صورتی که قرارداد به علت تخلف یا 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 .

۴-۵- طرف دوم مکلف گردید بلافاصله از تاریخ فسخ این قرارداد ، زمین موضوع قرارداد را تخلیه نماید . در غیر اینصورت علاوه بر وجه التزام موضوع بند ۳-۵ قرارداد طرف دوم می بایست به **ازاء هر یک ماه تأخیر در تحویل زمین پنج درصد مبلغ کل قرارداد را بعنوان جریمه به طرف اول پرداخت نماید .**

۵-۵- ضمانت اجراها و جرایم مندرج در این قرارداد مانعه الجمع نبوده و اعمال هر یک به تنهایی یا تماماً از سوی طرف اول و دوم بلامانع می باشد .

۶-۵- در صورت فسخ قرارداد و واگذاری ملک موضوع قرارداد ، سازمان می تواند مستحقات را بر اساس قیمت کارشناسی رسمی دادگستری به نفر بعدی واگذار و بعد از وصول قیمت مستحقات با کسر کلیه هزینه ها و مبلغ وجه التزام ، مابقی مبلغ را به طرف دوم مسترد نماید .

ماده ۶: نشانی طرفین قرارداد

نشانی طرف اول : جزیره قشم - سازمان منطقه آزاد قشم .

نشانی طرف دوم : *****

کد پستی :

تلفن تماس:

نشانی های فوق نشانی قانونی طرفین محسوب و هر گونه ارسال به نشانی های مذکور قانونی محسوب می گردد طرفین مکلف می 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 ۷: نسخ قرارداد

این قرارداد مشتمل بر ** ماده ** تبصره و در سه نسخه با اعتبار یکسان در تاریخ 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 قرارداد کلاً بر عهده طرف دوم می باشد و طرف اول در این خصوص هر گونه مسئولیتی را از خود سلب و ساقط می نماید .

طرف اول: سازمان منطقه آزاد قشم

بانماینده: *****

(*****)

و

(*****)