

"مبايعه نامه خريد پارکينگ های مجتمع تجاری - اداري گلستان خيام"

ماده ۱: طرفین معامله

۱-۱- مبیاعه نامه حاضر با استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی و دیگر قوانین جاری مرتبط و با شرایط و قیود ذکر شده در متن ، فی مابین طرفین زیر منعقد می گردد:

الف) شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام) به شماره ثبت ۱۲۱۹۱۸ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ با نمایندگی آقای سید رسول تاجدار به شماره ملی ۲۰۳۱۴۸۵۰۴۰ به عنوان مدیرعامل و نائب رئیس هیأت مدیره و آقای علی جعفری به شماره ملی ۲۴۱۱۴۳۹۷۲۵ به عنوان رئیس هیأت مدیره، صاحبان امضای مجاز برابر آگهی های روزنامه رسمی به شماره ۲۳۳۰۷ مورخ ۱۳۹۴/۰۱/۱۷ و ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ و به نشانی تهران، بلوار میرداماد، خیابان دکتر مصدق شمالی، کوچه سمرقند (دوم)، ساختمان شماره ۶ که در این قرارداد «خریدار» نامیده می شود.

(ب) آقای امان‌اله لالوی فرزند محمد به شماره ملی ۶۴۴۹۴۵۷۶۲۷ به نشانی تهران، شهرک غرب، فاز یک، خیابان ایران زمین، پلاک ۲۴ که در این قرارداد «فروشنده» نامیده می‌شود.

ماده ۲: مورد معامله

۲- مورد معامله عبارت است از فروش تعداد ۵۵ واحد پارکینگ واقع در پلاک ثبتی ۲۰۶۴/۶ به نشانی منطقه ۲۲ شهر تهران، بزرگراه شهید خرازی، شهرک گلستان، بلوار جنگلیان، میدان موج، خیابان شهید امیری صفت، مجتمع تجاری - اداری گلستان خیام به استناد گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۰۳۱۷/ب ل ۱۴۰۴/۱۴۰۴/۰۳/۱۷ مورخ (پیوست الف این مبایعه نامه) قرارداد مشارکت شماره ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ و الحاقیه آن به شماره ۱۲۶۷۷/ب ص مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷، جدول تفصیلی شماره واحدهای پارکینگ های مورد انتقال در پلاک ثبتی (۲۰۶۴/۶) اختصاصی آقای امان اله لالوی، نقشه تقسیماتی مورد توافق و امضاء شده توسط طرفین (پیوست های ب، د، ه فوق اشاره)، جزء لاینفک مبایعه نامه حاضر می باشد:

- پلاک ثبتی ۶ فرعی از ۲۰۶۴ اصلی مفروز از یک فرعی واقع در بخش ۱۰ تهران (پلاک اختصاصی آقای لالوی): تعداد ۵۵ واحد پارکینگ تکمیل و تجهیز شده واقع در طبقه منفی سه پلاک اختصاصی آقای امان اله لالوی (شریک و سازنده) به شرح جدول پیوست د مبیاعه نامه

تبصره یک: لازم به ذکر است که فروشنده متعهد می باشد کلیه پارکینگ های خریداری شده را براساس مشخصات فنی مندرج در قرارداد مشارکت، اعلام شده در بند ۴ گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و با رعایت بند ۵ گزارش مذکور در پیوست الف، کلیه پارکینگ های خریداری شده را مجهز به اگزاست،

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۹۱۸۹۷۳۵۱
تلفن: ۳-۲۱۰۲۲۳۶۲۱ نمابر: ۲۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۶۳۳۵۶

Insurance Industry Investment Co.
No.6 - 2nd St. - North Naft St. - Mir damad Blvd. - Tehran - Iran
Tel: (009821)22223621 - 3 Fax: (49821)22223621 P.O.Box:15875 - 1889

www.iilco.com
info@iilco.com



جت فن ، سنسور دود و اکسیژن ، اطفاء حریق فول اسپرینکلر ، سیستم اعلام حریق آدرس پذیر ، روشنایی ناحیه ای و اضطراری ، دوربین مدار بسته ، سیستم هوشمند مدیریت پارکینگ ، سنگ گرانیات گل پنبه ای جهت کف پارکینگ ها ، شماره گذاری و علائم ترافیکی ، پوشش ضد حریق سقف ها ، پرده های زون بندی حریق تکمیل و به خریدار تسلیم نماید. بدیهی است تأیید تکمیل پارکینگ ها بر اساس مشخصات فنی و تجهیزات فوق اشاره، منوط به اعلام نظر کتبی کارشناسان رسمی دادگستری خواهد بود.

تبصره دو : چنانچه از سوی سازمان آتش نشانی، اجرای پوشش مقاوم در برابر حریق سقف ها در بخش پارکینگ ها الزام گردد، فروشنده با هزینه خود ملزم به اجرای آن خواهد گردید.

تبصره سه : لازم به ذکر است فروشنده متعهد گردید تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰ کلیه پارکینگ های مورد معامله را با رعایت تبصره یک به صورت تحویل موقت تسلیم خریدار نماید و چنانچه پارکینگ های خریداری شده دارای نواقص فنی و مهندسی و تجهیزات اشاره شده در تبصره یک باشد ، فروشنده ملزم است تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ نسبت به رفع نواقص و تکمیل تجهیزات پارکینگ های خریداری شده به موارد مندرج در تبصره یک اقدام نماید. بدیهی است پرداخت مرحله دوم ثمن معامله منوط به تکمیل کامل پارکینگ های خریداری شده و تایید کارشناسان رسمی دادگستری به شرح مراتب فوق الذکر خواهد بود.

ماده ۳: ثمن معامله

۳-۱- ثمن معامله قطعی شده به موجب قیمت گذاری گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۰۳۱۷/ب ل ۱۴۰۴/ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ که پیوست و جزء لاینفک این مبایعه نامه می باشد و با کسر پنج درصد (۵ درصد) تخفیف که مورد توافق خریدار و فروشنده قرار گرفته است، جمعاً به مبلغ ۵۲۲,۶۱۶,۸۵۰,۰۰۰ معادل پنجاه و دو میلیارد و دویست و شصت و یک میلیون و ششصد و هشتاد و پنج هزار تومان می باشد. لازم به توضیح است که ثمن معامله قطعی شده فوق به شرح ذیل توسط خریدار در وجه فروشنده پرداخت و تسویه خواهد شد:

۳-۲- مقرر شد در مرحله اول به میزان ۷۰ درصد از کل ثمن معامله به مبلغ ۳۶۵,۸۳۱,۷۹۵,۰۰۰ ریال معادل سی و شش میلیارد و پانصد و هشتاد و سه میلیون و یکصد و هفتاد و نه هزار و پانصد تومان، همزمان با امضاء این مبایعه نامه و با کسر مبلغ مورد مطالبه اعلامی کتبی به روز شده شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص) از آقای امان اله لالوی (فروشنده) در وجه حساب اعلامی ایشان پرداخت گردد.

تبصره چهار: فروشنده با امضاء این مبایعه نامه به خریدار نیز اجازه و اختیار می دهد که مبلغ مورد مطالبه اشاره شده در بند ۲-۳ متعلق به شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص) را از میزان درصد ثمن معامله کسر و با شرکت یاد شده تسویه نماید و در این خصوص فروشنده حق هر گونه اعتراض و ادعایی را در هر مرجع ذیصلاح اداری و قضایی از خود سلب و ساقط می نماید.

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
تلفن: ۰۲۱-۲۲۰۳۰۳۶۲۱ نمابر: ۰۲۱-۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱
شناسه ملی: ۱۰۱۰۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴

Insurance Industry Investment Co.
No.6 - 2nd St. - North Naft St. - Mir damad Blvd. - Tehran - Iran
Tel: (+9821)22923021 - 3 Fax: (+9821)22223621 P.O.Box:15875 - 1889
www.iiico.com
info@iiico.com



تبصره پنج: خریدار نیز موظف است با هماهنگی شرکت بازرگانی صبا بیمه ایرانیان (سهامی خاص) به مجرد تسویه مورد مطالبه شرکت صبا بیمه ایرانیان، همزمان نیز نسبت به استرداد کلیه وثایق تودیع شده نزد شرکت یاد شده که از بابت مطالبات موجود می باشد، به فروشنده آقای امان اله لالوی (بدهکار) اقدام و از ایشان و آقایان مسلم لالوی و جعفر شرافتمند (صادرکنندگان چک های وثیقه شده به شرح پیوست) رسید اخذ نماید.

۳-۳- قرار شد در مرحله دوم به میزان ۳۰ درصد از کل ثمن معامله به مبلغ ۱۵۶,۷۸۵,۰۵۵,۰۰۰ ریال معادل پانزده میلیارد و ششصد و هفتاد و هشت میلیون و پانصد و پنج هزار و پانصد تومان در زمان تحویل کامل و بدون نقص فنی و مهندسی و تجهیز شده، پارکینگ های مورد معامله با رعایت کامل مفاد تبصره های یک و دو این مبایعه نامه، در وجه حساب اعلامی فروشنده کارسازی و پرداخت گردد.

ماده ۴: تعهدات طرفین

۴-۱- نظر به گزارش کارشناسان رسمی منتخب طی گزارش کارشناسی شماره ۰۳۱۷/ب ل/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ در معرفی و شرح وضعیت نهایی پارکینگ ها بعد از تکمیل و همچنین قرارداد شماره ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۹۴/۰۵/۲۵ و الحاقیه های آن به شماره ۱۲۶۷۷/ب ص مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ و شماره ۱۷۱۲۶/ب ص مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۶ و دیگر مدارک پیوست مبایعه نامه فوق که معتبر و اجرایی است و بر طبق مشخصات فنی

نقشه ها و اعلام فروشنده که به پیوست می باشد، فروشنده مکلف به تکمیل پارکینگ های واگذار شده از پلاک اختصاصی خود (۲۰۶۴/۶) شامل نصب و تکمیل سیستم اگزاست، هوای تازه و جت فن ها جهت انتقال هوا با قابلیت کنترل هوشمند به همراه سنسورهای دود و اکسیژن جهت تهویه (ساخت شرکت بستانچی)، سیستم اطفاء حریق فول اسپرینکلر به همراه باکس های آتشنشانی، سیستم اعلام حریق آدرس پذیر (برند آرگوس)، سیستم روشنایی ناحیه ای، سیستم روشنایی اضطراری، سیستم دوربین های مدار بسته و سیستم هوشمند مدیریت پارکینگ و همچنین تکمیل پوشش کف پارکینگ ها با سنگ گرانیات گل پنبه ای و مجهز به خط کشی، شماره گذاری و علائم ترافیکی، اجرای پوشش مقاوم در برابر حریق تیرها در سقف و نیز زون بندی حریق با پرده های مقاوم در برابر حریق مورد تایید آتش نشانی و هر آنچه که برابر ضوابط شهرداری منطقه ۲۲ جهت صدور پایانکار لازم باشد (که به عهده و به هزینه خود فروشنده می باشد)، تسلیم خریدار نماید.

۴-۲- کلیه هزینه های اجرایی تکمیل و تجهیز پارکینگ های مورد معامله و نیز همچنین هزینه های مربوط به اسناد و مدارک آن از ابتدا تا انتها، موضوع ماده دو این مبایعه نامه، تماماً بر عهده فروشنده آقای امان اله لالوی (شریک و سازنده) می باشد. بدیهی است فروشنده با امضاء این مبایعه نامه و وصول ثمن معامله متعهد و مکلف خواهد بود که نسبت اخذ اسناد مورد لزوم و پایانکار پارکینگ های خریداری شده در پلاک اختصاص از شهرداری منطقه ۲۲ و سازمان ثبت اسناد و املاک و دیگر مراجع ذیصلاح اقدام نماید. به طوریکه در زمان



انتقال موضوع مورد معامله هیچ خللی به مالکیت خریدار وارد نشود. به عبارتی خریدار بتواند با مالکیت پارکینگ ها آنها را به غیر نیز انتقال دهد. در غیر این صورت فروشنده متعهد به جبران ضرر و زیان وارده بر طبق نظریه ابرازی کارشناس رسمی دادگستری به خریدار خواهد بود.

۳-۴- از تاریخ امضای این مبایعه نامه مالکیت مورد معامله ساخته شده که در حال تکمیل می باشد به خریدار (شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه) منتقل گردید و خریدار با لحاظ قرارداد شماره ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ و الحاقیه های به شماره ۱۲۶۷۷/ب ص مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷ و شماره ۱۷۱۲۶/ب ص مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۶ و مفاد مبایعه نامه حاضر، پارکینگ های موضوع مورد معامله در حال تکمیل را متصرف شد.

۴-۴- خریدار موظف گردید به شرح ماده سه مبایعه نامه و با رعایت تبصره های فوق الذکر و در مواعد تعیین شده نسبت به پرداخت ثمن معامله در وجه فروشنده اقدام نماید.

ماده ۵: شرایط قرارداد

۱-۵- در صورتی که معلوم گردد در زمان امضای این مبایعه نامه، مورد معامله در ماده ۲ به جهت توقیف بودن، مستحق الغیر، غصبی و مصادره قابلیت انتقال نداشته است، این مبایعه نامه از درجه اعتبار ساقط بوده و فروشنده مکلف است، ثمن دریافتی را، معادل ارزش (نظر کارشناس رسمی دادگستری) مورد معامله در روز استرداد به خریدار مسترد نماید.

۲-۵- با توجه به تعیین قیمت پارکینگ های مورد معامله توسط کارشناسان رسمی دادگستری و با اعمال ۵ درصد تخفیف مورد توافق و قطعی شدن ثمن معامله به شرح ماده ۳ مبایعه نامه، فروشنده کلیه اختیارات مخصوصاً اختیار غبن فاحش و افحش را از خود سلب و ساقط نمود.

۳-۵- چنانچه به دلایلی خارج از حیطه اختیارات و اراده طرفین این مبایعه نامه، یعنی حوادث غیر مترقبه، انجام تمام یا قسمتی از تعهدات و وظایف موضوع مبایعه نامه امکان پذیر نباشد، می بایست طرفین ظرف مهلت یک هفته از رفع وضعیت فورس ماژور پیش آمده با ارسال و ابلاغ کتبی به نشانی درج شده در ماده یک این مبایعه نامه نسبت به ادامه تعهدات و وظایف خود، ذکر شده در مفاد مبایعه نامه، با یکدیگر توافق و ادامه موضوع مورد معامله را اجرایی و تکمیل نمایند.

۴-۵- چنانچه پس از اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی، مشخص گردد که تعداد پارکینگ های مورد معامله کمتر از تعداد مندرج در این مبایعه نامه باشد، فروشنده متعهد و مکلف است قیمت تعداد پارکینگ های کسر شده را برابر قیمت روز کارشناسی محاسبه و مبلغ آنرا در وجه خریدار پرداخت نماید

تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵
تلفن: ۲۱-۳۰۹۲۳۰۳۱ - فاکس: ۲۱-۲۲۳۶۲۱ - صندوق پستی: ۸۸۹ ۱۵۸۷۵۱
شناسه ملی: ۱۰۱۶۵۴۲۲۰ - کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴



ماده ۶: اسناد پیوست این قرارداد

۱-۶- اسناد زیر پیوست و جزء لاینفک این مبایعه نامه و در ارتباط کامل با آن بوده و در تفسیر و اجرای مبایعه نامه می بایست مورد توجه قرار گیرد:

- الف - گزارش شماره ۰۳۱۷/ب ل ۱۴۰۴/۱۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
- ب - قرارداد مشارکت شماره ۶۲۵۲/ص ب مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۲۵ و الحاقیه آن به شماره ۱۲۶۷۷/ب ص مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷
- د - جدول تفصیلی شماره واحدهای پارکینگ های مورد انتقال در پلاک ثبتی (۲۰۶۴/۶) اختصاصی آقای امان اله لالوی

ه - نقشه تقسیماتی مورد توافق و امضاء شده توسط طرفین

ماده ۷: حل اختلاف

۱-۷- در صورت حدوث هر گونه اختلاف در مورد اعتبار، اجرا و تفسیر این قرارداد، ابتدا به طور مسالمت آمیز حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم توافق از طریق مراجع ذیصلاح قضایی اقدام و پیگیری خواهد گردید.

ماده ۸: نسخ قرارداد

۱-۸- این قرارداد مشتمل بر ۸ ماده و ۵ تبصره و ۱۶ بند در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۳ در دو نسخه با متن و اعتبار واحد تنظیم و در نشانی خریدار به امضای طرفین معامله رسید.

فروشنده: آقای امان اله لالوی

خریدار: شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام)



تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵۱
تلفن: ۰۲۱-۲۲۲۳۶۲۱ - فاکس: ۰۲۱-۲۲۲۳۶۲۱
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ - کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴