



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

ماده ۱: طرفین معامله

۱-۱- مبايعه نامه حاضر با استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی و ديگر قوانين 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 ۱۳۱۹۱۸ 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 ۱۳۹۷/۰۱/۱۷ و ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ مورخ ۲۳۳۲۰ 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 امان اله 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 می شود.

ماده ۲: مورد معامله

۲-۱- مورد معامله عبارت است از فروش تعداد ۲۱۳ واحد پارکینگ واقع در پلاک ثبتی ۲۰۶۴/۵ به نشانی منطقه ۲۲ شهر تهران، بزرگراه شهید خرازی، شهرک گلستان، بلوار جنگلبن، میدان موج، خیابان شهید امیری صفت، مجتمع تجاری - اداری گلستان خيام به استناد گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۰۳۱۷/ب ل ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ (پیوست الف این مبايعه 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 (۲۰۶۴/۵) مشترک، نقشه تقسیماتی مورد توافق و امضاء شده توسط طرفین (پیوست های ب، ج، ه فوق اشاره)، جزء لاینفک مبايعه نامه حاضر می باشد:

- پلاک ثبتی ۵ فرعی از ۲۰۶۴ اصلی مفروز از یک فرعی واقع در بخش ۱۰ تهران (پلاک مشترک): تعداد ۲۱۳ واحد پارکینگ تکمیل و تجهیز شده واقع در طبقات منفی دو الی منفی شش پلاک مشترک به شرح جدول پیوست ج مبايعه نامه



تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵
تلفن: ۰۲۱-۲۲۲۳۶۲۱ نمابر: ۲۲۲۳۶۲۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰ کد اقتصادی: ۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴



تبصره یک: لازم به ذکر است که فروشنده متعهد می‌باشد 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، 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، کفپوش اپوکسی جهت کف پارکینگ ها، شماره گذاری و علایم ترافیکی، پوشش مقاوم در برابر 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 ۱۰۳۱۷/ب ل ۱۴۰۴/ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ که پیوست و جزء لاینفک این مبایعه نامه می‌باشد و با کسر پنج درصد (۵درصد) تخفیف که مورد توافق خریدار و فروشنده قرار گرفته است، جمعاً به مبلغ ۱,۸۶۷,۸۳۱,۰۰۰,۰۰۰ معادل یکصد و هشتاد و شش میلیارد و هفتصد و هشتاد و سه میلیون و یکصد هزار تومان می‌باشد. 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 ۱,۳۰۷,۴۸۱,۷۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد و سی میلیارد و هفتصد و چهل و هشت میلیون و یکصد و هفتاد هزار تومان، همزمان با امضاء این مبایعه نامه در وجه حساب اعلامی ایشان پرداخت گردد.





۳-۳- قرار شد در مرحله دوم به میزان ۳۰ درصد از کل ثمن معامله به مبلغ ۵۶۰.۳۴۹.۳۰۰.۰۰۰ ریال معادل پنجاه و شش میلیارد و سی و چهار میلیون و نهصد و سی هزار 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 ۱۴۰۰/۰۲/۲۷ 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 کفپوش اپوکسی 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، تسلیم خریدار نماید.

۴-۲- کلیه هزینه های اجرایی تکمیل پارکینگ های مورد معامله از ابتدا تا انتها، موضوع ماده دو این مبایعه نامه و تبصره های آن، تماماً بر عهده فروشنده آقای امان اله لالوی (شریک و سازنده) می باشد.

۴-۳- 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

۵-۱- در صورتی که معلوم گردد در زمان امضای این مبیعه نامه، مورد معامله در ماده ۲ به جهت توقیف بودن، مستحق الغیر، غصبی و مصادره، قابلیت انتقال نداشته است، این مبیعه 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.

۵-۲- 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 مبیعه نامه، فروشنده کلیه اختیارات مخصوصاً خيار غبن فاحش و افحش را از خود سلب و ساقط نمود.

۵-۳- چنانچه به دلایلی خارج از حیطه اختیارات و اراده طرفین این مبیعه نامه، یعنی حوادث غیر مترقبه، انجام تمام یا قسمتی از تعهدات و وظایف موضوع مبیعه 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 مبیعه نامه نسبت به ادامه تعهدات و وظایف خود، ذکر شده در مفاد مبیعه نامه، با یکدیگر توافق و ادامه موضوع مورد معامله را اجرایی و تکمیل نمایند.

۵-۴- چنانچه پس از اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی، مشخص گردد که تعداد پارکینگ های مورد معامله کمتر از تعداد مندرج در این مبیعه 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.

ماده ۶: اسناد پیوست این قرارداد

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

الف - گزارش شماره ۰۳۱۷/ب ل ۱۴۰۴/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

ج - جدول تفصیلی شماره واحدهای پارکینگ های مورد انتقال در پلاک ثبتی (۲۰۶۴/۵) فاز مشترک

ه - نقشه تقسیماتی مورد توافق و امضاء شده توسط طرفین



تهران - بلوار میرداماد - خیابان مصدق شمالی (نفت شمالی) - خیابان دوم - شماره ۶ - کدپستی: ۱۹۱۸۹۷۳۴۵
تلفن: ۰۲۱-۲۲۳۰۲۱۰۳ - فاکس: ۰۲۱-۲۲۳۰۲۱۰۳ - صندوق پستی: ۱۵۸۷۵۱
شناسه ملی: ۱۰۱۶۵۴۲۲۰ - کد اقتصادی: ۴۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴

**ماده ۷: حل اختلاف**

۷-۱- 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

۸-۱- این قرارداد مشتمل بر ۸ ماده و ۳ 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: ۲۲۹۲۳۰۲۱ - ۲۲۹۲۳۰۲۲ - ۲۲۹۲۳۰۲۳ - ۲۲۹۲۳۰۲۴ - ۲۲۹۲۳۰۲۵
کد اقتصادی: ۱۰۱۰۱۶۵۴۲۲۰۴۱۱۱۳۱۶۳۳۵۶۴