

قرارداد مشارکت

ماده ۱: طرفین قرارداد

شرکت: کارگزاری رسمی بیمه مستقیم برخط ایساتیس پویا با شناسه ملی ۱۴۰۰۹۵۰۵۸۹۸ به نمایندگی آقای اعظم دهقان نایب رئیس هیئت مدیره و آقای محمد مهدی کریمی به سمت مدیر عامل که من بعد شرکت نامیده خواهند شد

مشارکت کننده: شرکت گروه سرمایه گذاری ایساتیس پویا با شناسه ملی ۱۰۸۶۰۱۵۰۵۱۶ به نمایندگی آقای سید علی محمد خیبری به سمت رئیس هیئت مدیره و آقای محمود معین الدین به سمت مدیر عامل که من بعد مشارکت کننده نامیده خواهند شد

ماده ۲: موضوع قرارداد

مشارکت در ساخت یک واحد بمتراژ تقریبی ۴۰۰ متر مربع واحد با کاربری اداری-تجاری در ساختمان تجاری ایساتیس در حال ساخت توسط شرکت در شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۱۲۱۰ متر مربع ملکی و دارای پلاک ثبتی ۵۰۱۰ فرعی ۵۹۳۸ اصلی مفروض و مجزا شده از ۴۶۱۷ بخش ثبتی ۴ قطعه ۱۶ به نشانی یزد- روبروی پارک کوهستان - شهرک پردیسان دارای پروانه ساخت کل مشارکت به شماره ۴۰۲۰۴۰۶۷۸۱ مورخ ۱۴۰۲/۴/۱۴ صادره از شهرداری منطقه ۴ شهر یزد به انضمام کلیه حقوق آتی پیش شرکت ناشی از بقدرالحصه از آب و برق و گاز مشترک و جریان خصوصی مورد درخواست مشارکت کننده (تماماً) که باید در زمان تکمیل و تحویل مورد مشارکت از جانب پیش شرکت در مورد مشارکت نصب و مورد بهره برداری قرار گیرد. به علاوه مورد مشارکت دارای مجتمع پارکینگ و واحد انباری و اتاق سرور و اتاق برق و اتاق جلسات اختصاصی با قدرالسهم از کل و از سایر قسمت‌های مشاعی و مشترک طبق قانون تملک واحدها و آئین نامه اجرایی آن است.

ماده ۳: مشخصات واحد

واحد مشارکت شده دارای مشخصات زیر است:

۱. واحد واحدی ساخته شده (مطابق نقشه پلان پیوست) شامل فضای اداری، یک آشپزخانه، سرویس بهداشتی و ... خواهد بود.
 ۲. سرویس‌های بهداشتی و دستشویی، کاشی کاری تا سقف با استفاده از کاشی درجه یک ایرانی و فرنگی از نوع چینی درجه یک که تمامی شیرآلات از نوع ایرانی درجه یک
 ۳. تعداد یک دستگاه مینی چیلر با فن های سقفی
 ۴. فیوز مرکزی برق و تمام کلید و پریزهای منصوبه و دیجیتال و کلیدها و پریزهای درجه یک ساخت ایران و هوشمند
 ۵. درهای داخلی تمام چوب و لولاهای درجه یک
 ۶. درب ورود به واحد تک لنگه / دو لنگه با دستگیره و قفل ایرانی قفل شب بند و نرده فلزی تاشو و کرکره ای با قفل و کلید مربوطه درجه یک
 ۷. سیم کشی داخلی برق و تلفن و آنتن‌های رادیو و تلویزیون و سیستم های امنیتی و شبکه کامپیوتر و سیستم های هوشمند سازی
 ۸. پوشش کف سالن‌ها ترکیبی از سنگ، سرامیک و پارکت مرغوب
 ۹. پنجره‌های دوجداره
 ۱۰. پوشش کف پارکینگ و انباری سیمانی
- تبصره: در صورت نیاز به تغییر در هر یک از موارد توافق شده در صورت توافق مشارکت کننده و شرکت، تغییر هر یک از مصالح مشارکتی بلامانع خواهد بود.

ماده ۴: مشخصات فنی و معماری مشارکت

مشخصات فنی و معماری مشارکت که مورد مشارکت در آن در حال ساخت است عبارت از موارد مشروحه ذیل می‌باشد

۱. کاربری زمین پلاک ثبتی مورد نظر اداری و تجاری است

سرمایه‌گذاری ایساتیس پویا (سهامی عام)
امضای خریدار
شماره ثبت: ۱۴۰۲/۴/۱۴

۱

ایساتیس پویا
امضای فروشنده
شماره ثبت: ۱۴۰۲/۴/۱۴

۲. زیربنای کل مشارکت با عنایت به پروانه ساخت شماره فوق که تصویر آن از سوی پیش شرکت مطابقت آن با اصل پروانه گواهی گردیده و ضمیمه این سند و جزء لاینفک آنست به مقدار حداقل ۵۴۴۳ متر مربع.
۳. تعداد طبقات مشارکت به تعداد پنج طبقه (زیر زمین دوم/ زیر زمین اول/ طبقه همکف/ طبقه اول/ طبقه دوم/ نیم طبقه و خریشت).
۴. شناسنامه فنی هر واحد به شرح برگ ضمیمه امضاء شده طرفین که از ارکان این سند و جزء لاینفک آنست.
۵. سیستم گرمایش و سرمایش مشارکت و واحد مورد مشارکت عبارتست از مینی چیلر و فن کوئل
۶. درب پارکینگ و مشارکت با ریموت کنترل برقی
۷. تعداد دو خط آسانسور با تمام لوازم
۸. شرکت مکلف است برای واحد موصوف برق مستقل، آب لوله کشی، انشعاب گاز (در صورتیکه تا موقع تنظیم سند رسمی به منطقه گاز داده شود)، تاسیسات کامل تهیه نمایند و هزینه جمیع این موارد در قیمت محاسبه شده است.
۹. شناسنامه فنی مورد مشارکت جزئی از شناسنامه فنی مشارکت پیش قید شده به علاوه موارد مشروحه در این سند رسمی باید باشد.

ماده ۵: ثمن قرارداد (مورد مشارکت)

مبلغ قرارداد بر اساس قیمت تمام شده هر متر مربع کل ساختمان به قدرالسهم مشارکت کننده با کاربری تجاری-اداری شامل تخصیص زمین تا بهره برداری از پروژه مطابق طرح پیوست بصورت علی الحساب از مشارکت کننده بشرح ذیل دریافت می گردد:

۱. مبلغ ۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل هفت میلیارد ریال تومان از ثمن مورد مشارکت پس از انعقاد و تبادل قرارداد از طرف مشارکت کننده به شرکت پرداخت خواهد شد.
۲. مبلغ ۲۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل بیست و پنج میلیارد ریال از ثمن مورد مشارکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۱ به شرکت پرداخت خواهد شد.
۳. مبلغ ۲۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل بیست و پنج میلیارد ریال از ثمن مورد مشارکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱ به شرکت پرداخت خواهد شد.
۴. مابقی ثمن پس از تعیین متراژ نهایی و تحویل واحد پرداخت خواهد شد.

ماده ۶: تکمیل و تسلیم ملک

شرکت مکلف است در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ ملک را با تمام توابع و ملحقات و منضمات ذکر شده در این قرارداد تکمیل کرده و به مشارکت کننده تسلیم کند.

منظور از تکمیل آنست که مشارکت مورد مشارکت از نظر ظاهری و از لحاظ تجهیزات و لوله کشی و سیم کشی، آب و برق و وسایل گرمایش و سرمایش و نقاشی و نظافت نهایی کاملاً قابل استفاده بوده و قسمتهای مشاعی نیز در شرایطی باشد که عرفاً استفاده از واحد عملی باشد. تعریف تکمیل، انباری و پارکینگ را هم شامل می شود.

در صورتیکه واحد در موعد مقرر تکمیل نشده باشد مشارکت کننده می تواند به حساب شرکت راساً اقدام به تکمیل نماید و هزینه های انجام شده را از اموال شرکت تامین نماید. در اینحالت مشارکت کننده مکلف به تهیه ملزومات و تجهیزات به نرخ عرفی نمی باشد.

ماده ۷: سایر الزامات قرارداد

۱. چنانچه مساحت واحد و پارکینگ مورد مشارکت براساس صورت مجلس تفکیکی کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در بالا باشد، مابه التفاوت بر مبنای نرخ مندرج در قسمت بها (قیمت) این سند رسمی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.
۲. طرفین حق هیچگونه ادعا و اعتراضی در رابطه با تغییر بها (قیمت) و تغییر مشخصات مورد مشارکت را ندارند و ضمن العقد لازم چنین حق احتمالی فعلی، بعدی و آتی را از خود ساقط نمودند.
۳. در صورتی که عملیات مشارکت پلاک ثبتی مذکور متناسب با مفاد این قرارداد مشارکت بنا به اعلام و تشخیص مشارکت کننده پیشرفت نداشته باشد پیش مشارکت کننده یا قائم مقام پیش مشارکت کننده می تواند پرداخت اقساط بها (قیمت) را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مشارکت که به شهرداری منطقه مربوطه معرفی شد، مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش شرکت نماید و مهندس ناظر مربوطه مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف مدت یک ماه از تاریخ تقاضا گزارش پیشرفت کار را به متقاضی ارائه نماید.

۴. مشارکت کننده یا قائم مقام وی به نسبت اقساط پرداخت شده، مالک ملک مورد مشارکت می گردد و در پایان مدت قرارداد حاضر و اتمام مشارکت با تأیید مهندس ناظر (که مهندس ناظر به شرح مندرج در بند هشتم مرقوم مکلف به انجام آن است) در صورتی که تمام اقساط اعم از اولیه و آخریه را پرداخته، با ارائه مدارک مبنی بر ابقاء تعهدات، می تواند با مراجعه به این دفترخانه یا به دفترخانه قائم مقام این دفترخانه تنظیم سند رسمی انتقال قطعی مورد مشارکت را به نام خود درخواست نماید.

۵. در صورت انجام کامل تعهدات از سوی مشارکت کننده، چنانچه شرکت تا زمان انقضای مدت پایان قرارداد مشارکت موفق به تکمیل پروژه مشارکت پلاک ثبتی ذکر شده نگردد با تأیید مهندس ناظر مشارکت مبنی بر اینکه صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد) ۱۰٪ «پیشرفت فیزیکی مانده باشد» پیش مشارکت کننده می تواند خود راساً نسبت به تکمیل موضوع قرارداد اقدام نماید.

۶. در صورت عدم پرداخت اقساط بها (قیمت) در مواعد مقرر جزئاً یا کلاً پیش شرکت باید مراتب بصورت رسمی به مشارکت کننده و یا قائم مقام قانونی آن اخطار می نماید تا ظرف یک ماه از تاریخ رؤیت یا ابلاغ نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش شرکت حق فسخ این سند را با رد وجوه دریافتی خواهد داشت.

تذکر: اقدام اجرائی پیش شرکت نسبت به وصول اقساط معوقه مانع از اجرای حق فسخ این سند توسط پیش شرکت خواهد بود.
۷. واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات شرکت نسبت به مورد مشارکت این سند رسمی و عرصه آن پس از اخذ رضایت رسمی مشارکت کننده یا قائم مقام قانونی مشارکت کننده بلامانع است.

ماده ۸: مدت اعتبار قرارداد:

مدت این سند از تاریخ زیر لغایت تنظیم و امضاء سند رسمی قطعی مربوطه خواهد بود

ماده ۹: داور

کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد این سند رسمی توسط داور مرضی الطرفین آقای سیدعلی محمد خاکباز خواهد بود داور و استتکاف وی از رسیدگی ظرف مدت یک ماه از تاریخ ارجاع داورى موضوع راساً به مراجع قضایی ارجاع خواهد شد.

ماده ۱۰: نشانی طرفین:

برای طرفین قرارداد نشانیهای زیر به عنوان اقامتگاه قانونی برابر با ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی مشخص گردیده و هرگونه اوراق و اطلاعیه ای که به نشانیهای زیر ارسال گردد به منزله رویت شده و دریافت شده توسط طرفین تلقی می گردد.

نشانی مشارکت کننده: یزد، بلوار جمهوری اسلامی، نبش کوچه شرق، ساختمان بورس، نیم طبقه همکف کد پستی: ۸۹۱۷۹۵۷۹۱۳ تلفن: ۰۳۵۳۵۲۳۶۶۳۳

نشانی شرکت یزد، بلوار جمهوری اسلامی، نبش کوچه شرق، ساختمان بورس، طبقه هشتم واحد ۸۱ کد پستی: ۸۹۱۷۹۵۷۹۳۴ تلفن: ۰۳۵۳۵۲۲۰۰۸۸

ماده ۱۱: نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۱۱ ماده و ۲ نسخه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۴ تنظیم گردیده که هر کدام با امضاء طرفین قرارداد حکم واحد دارند.

سایر مستندات:

۱. تصاویر پروانه ساخت کل مشارکت و پلان ساختمان

۲. تصویر سند مالکیت

۳. تصاویر شرایط روز پروژه

سرمایه گذاری ایستایش پویا (سهامی عام)
شماره ثبت: ۷۰۶۸

امضای خریدار

ایستایش پویا
کارگزاری رسمی بیمه
امضای فروشنده