

پیوست:

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۳۱

باسمہ تعالیٰ

به حول و قوه الهی و در چارچوب ماده ۱۰ قانون مدنی، این قرارداد بر پایه اراده منجز و انشایی طرفین به شرح ذیل منعقد و مفاد آن پس از امضاء و مبادله، برای طرفین و قائم مقام قانونی ایشان لازم الاجراء می باشد.

طرف اول: شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب (سهامی عام) ثبت شده به شماره ۱۹۲۹۵ اداره ثبت شرکت‌های شهر تبریز و شناسه ملی ۱۰۲۰۰۲۴۸۸۰۳ ، دارای کد اقتصادی به شماره ۴۱۱۱۶۵۶۵۹۹۸۶ ، به نمایندگی آقای فرزاد شکری سیه‌کلان با کد ملی ۱۵۰۲۲۷۲۸۳۰ با سمت مدیر عامل و عضو هیات مدیره و آقای محمد نصیری به کد ملی ۵۶۷۹۵۲۹۵۹۹ با سمت عضو هیات مدیره که در این قرارداد به اختصار "فروشنده" نامیده می‌شود.

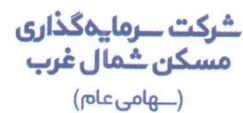
طرف دوم: شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان (سهامی خاص) با شماره ثبت ۱۲۹۳۰ و شناسه ملی ۱۰۷۲۰۲۵۸۳۲۰ و کد اقتصادی ۴۱۱۳۳۱۳۵۴۶۷۴ به نمایندگی آقایان حبیب اله دیباچی به کد ملی ۱۷۴۰۵۴۷۹۷۷ با سمت مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره و حسن خورسند مودب به کد ملی ۰۰۴۳۸۲۳۶۹۶ با سمت رئیس هیات مدیره، صاحبان امضای مجاز طبق آخرین آگهی تغییرات به شماره ۲۳۳۵۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۹ مندرج در روزنامه رسمی کشور که در این قرارداد به اختصار "خریدار" نامیده می شود.

۱-۲- احداث و واگذاری واحد آپارتمانی خدماتی (اداری) با مساحت خالص ۱۲۷۰ مترمربع از مجتمع در حال ساخت بورس زنجان به نشانی زنجان، بلوار شهید سلیمانی، جنب سازمان بازرسی کشور، ساختمان بورس و اوراق بهادار زنجان، که خریدار از کمیت، کیفیت، موقعیت،

مدیر عامل و عضو هیات مدیره
حبیب اله دیباچی

مدير عامل و عضو هيات مديره (سهامى عامه)
فرزاد شكرى سبه كلان





شماره: ۴-۱۴۴، ص ۴۰۰

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

اسناد و مدارک و سایر خصوصیات موضوع قرارداد و ضوابط مجتمع مذکور اطلاع کافی داشته و آن را رویت نموده و با رضایت و آگاهی کامل اقدام به انعقاد این قرارداد نمود.

۲-۲- واحدهای خدماتی (اداری) موضوع قرارداد دارای انشعابات؛ برق، گاز و آب (وفق مقررات ارگان های ذی ربط در زمان اخذ انشعاب) می باشد که هزینه آن به صورت جداگانه محاسبه و قبل از تحویل واحد خریدار مکلف به پرداخت هزینه های مربوطه در وجه فروشنده بوده و در غیر اینصورت پس از مضي مهلت اعلامی، فروشنده تعهدی در این خصوص نداشته و کلیه عواقب عدم تخصیص انشعابات بر عهده خریدار خواهد بود.

۳-۲- منصوبات واحدهای خدماتی (اداری) که در این قرارداد و مضامین آن قید و تصریح گردیده، به اطلاع خریدار رسیده و مورد قبول وی قرار گرفته است و خریدار با علم و اطلاع کامل از کم و کیف و اوصاف و مشخصات آن اقدام به امضای این قرارداد نموده، لذا حق هرگونه اعتراض و ایرادی را در مورد منصوبات موضوع قرارداد و تحت هر عنوانی از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۴-۲- خریدار فقط در محل و متراژ واحدهای خدماتی (اداری) موضوع این قرارداد حق تصرف و مالکیت دارد و نسبت به فضاهای عمومی موجود و مشاعات مجتمع حق مالکانه ندارد، لذا حسب توافق و تفاهم طرفین، تعیین نوع کاربری و میزان فضاهای عمومی و مشاعات و نحوه استفاده از آنها با فروشنده بوده و خریدار در این خصوص حق هر گونه ادعا و اعتراض را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۵-۲- واحدهای ساختمان موضوع قرارداد بر اساس ضوابط و استانداردهای متعارف در کشور ساخته می‌شود و مصالح و تجهیزات به کار رفته در مجتمع به صورت عرف رایج کشور بوده و خریدار با علم به این شرایط اقدام به امضاء قرارداد نموده و تشخیص این موضوع با فروشنده می‌باشد.

۶-۲- اختصاص پارکینگ به خریدار به درخواست وی و موافقت فروشنده به صورت توافق نامه یا قرارداد مجزا در قبال پرداخت بهای آن، صورت خواهد پذیرفت.

امضا خریدار:

شرکت / سرمایه گذاری مسکن گیلان

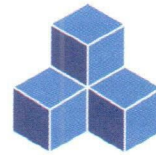
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
حبيب الله ديباچي

مهر و امضا فروشنده:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب

مدیر عامل و عضو هیات مدیره (کسب و کار) عضو هیات مدیره
فرزاد شکری، سیه کلار محمد نصیری





شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال غرب
(سهامی عام)

پیوست:

تاریخ:

شماره ثبت: ۱۹۲۹۵ شماره:

شماره: ۸۴۴-۰۴/ص ۰۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۴/۳۱

ماده ۳) مبلغ کل قرارداد و نحوه پرداخت آن:

۳-۱- بر اساس توافق طرفین و با توجه به مترائ تقریبی واحدهای مسکونی موضوع قرارداد در ماده دو، کل مبلغ موضوع قرارداد ۱,۲۷۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال و به حروف؛ یک هزار و دویست و هفتاد و چهار میلیارد ریال تعیین گردید که کل مبلغ بهای مورد معامله مطابق با توافق نامه سه جانبه پیوستی به شماره ۱۳۴۷-۰۴/ص ۰۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۴/۳۱ در قبال بخشی از مطالبات شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در وجه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب کارسازی و در حسابهای فی‌مابین اعمال گردید.

۳-۲- مساحت موضوع قرارداد و ملحقات آن به صورت تقریبی در قرارداد حاضر درج شده است و مساحت دقیق آن بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی تعیین و چنانچه تغییرات کمتر یا بیشتر از مترائ مندرج در قرارداد باشد، بر مبنای قیمت مندرج در قرارداد محاسبه و ملاک تسویه حساب قرار خواهد گرفت.

ماده ۴) تحویل موضوع قرارداد و شرایط آن:

۴-۱- زمان تحویل موضوع قرارداد مورخ ۱۴۰۷/۰۶/۱۵ تعیین گردید. با این توضیح که تحویل موضوع قرارداد از سوی فروشنده به خریدار منوط به پرداخت کلیه اقساط، خسارات و دیونی است که تا آن تاریخ بر ذمه خریدار تعلق گرفته است و در صورت عدم پرداخت و تسویه حساب از سوی خریدار، فروشنده تکلیفی به تحویل موضوع قرارداد نخواهد داشت.

۴-۲- خریدار تعهد می‌نماید که کلیه هزینه‌های جاری و مستمر و هزینه‌هایی را که برای حفظ و نگهداری فضاهای عمومی و قسمت‌های مشترک ساختمان‌ها و مجتمع مصرف می‌شود، طبق قانون و آیین‌نامه اجرایی تملک آپارتمان‌ها از تاریخ تحویل موضوع قرارداد، پرداخت نماید و به فروشنده اجازه و اختیار می‌دهد که تا هر زمان که بخواهد راساً و به هزینه مالکین نسبت به اداره امور مجتمع و تعیین و جمع‌آوری و مصرف وجوه مربوط به هزینه‌های قسمت‌های مشترک (شارژ) اقدام نماید. فروشنده مخیر است خود به تنهایی مجموعه را اداره و بهره‌برداری نماید و یا با برگزاری مجمع عمومی مالکین، هیات مدیره مجمع انتخاب نماید (فروشنده رئیس مجمع عمومی مالکین خواهد بود) و طبق اساسنامه و مقرراتی که توسط فروشنده مدون خواهد شد، اداره مجموعه را به هیات مدیره منتخب مجمع تحویل می‌نماید.

امضا خریدار:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

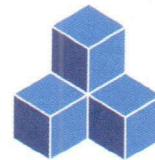
مدیر عامل و عضو هیات مدیره عضو هیات مدیره
حبیب اله دیباچی حسن خورشند مودب

مهر و امضا فروشنده:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

مدیر عامل و عضو هیات مدیره عضو هیات مدیره
فرزاد شکری سیه کلان محمد نصیری





شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال غرب
(سهامی عام)

پیوست:

تاریخ:

شماره ثبت: ۱۹۲۹۵ شماره:

شماره: ۰۰۴۱۵۰۴۳۸۴۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۳۱

مادامی که نقل و انتقال قطعی به موجب سند رسمی به عمل نیامده است فروشنده با حق توکیل به غیر ولو کراراً نسبت به مساحت واحد تخصیصی، از طرف خریدار در مجمع عمومی مالکین حق رأی خواهد داشت.

۴-۳- از آنجا که بخشی از عملیات تکمیل ساختمان به ارائه خدمات و نظارت سازمان‌های رسمی و غیر رسمی (سازمان‌های آب، برق، گاز و مخابرات و...) و پیمانکاران و نظایر آن بر می‌گردد که ممکن است به دلیل خارج بودن از حیطه اختیارات فروشنده، عملکرد آن‌ها موجب بروز تاخیراتی در تکمیل عملیات ساختمانی گردد، از این رو پس از حلول موعد تحویل، مدت شش ماه کاری نیز به عنوان تأخیر مجاز به موعد تحویل اضافه خواهد شد.

۴-۴- موارد فورس‌ماژور و موضوعاتی که خارج از حیطه اختیارات فروشنده است از جمله مواردی که عملیات اجرایی احداث مجتمع بنا به تصمیم یا دستور مقامات و مراجع رسمی متوقف گردد جزء تاخیرات مجاز بوده و به موعد تحویل اضافه خواهد شد.

۴-۵- چنانچه موضوع قرارداد آماده تحویل باشد با اعلام کتبی فروشنده، خریدار متعهد است حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام، جهت تسویه حساب و تحویل واحد مراجعه نماید.

۴-۶- عدم تکمیل محوطه سازی و مشاعات به منزله عدم تکمیل واحد یا عدم امکان بهره برداری نمی‌باشد.

۴-۷- صورت‌مجلس تحویل واحد از لحاظ تحقق تحویل واحد به خریدار و رضایت کامل او، از هر حیث سندیت داشته و دلالت دارد به اینکه خریدار به جز مورد یا مواردی که به عنوان نقص یا نقایص واحد در صورت‌مجلس تحویل قید گردیده، هیچ‌گونه ادعا و اعتراضی پس از تحویل موضوع قرارداد در خصوص نواقص واحد نسبت به فروشنده ندارد.

تبصره ۱: در صورت عدم تحویل موضوع قرارداد، حسب بند ۴-۳، فروشنده موظف به پرداخت وجه التزامی معادل ۷۰ درصد اجاره واحدهای موضوع قرارداد حسب نظر کارشناس رسمی دادگستری به خریدار می‌باشد.

ماده ۵) تغییرات و اضافات:

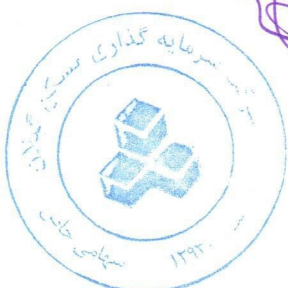
۵-۱- نظر به اینکه در جریان احداث ممکن است اصلاحات یا تغییراتی در نقشه‌های ساختمانی از جمله افزایش یا کاهش زیربنای پروژه به عمل آید، فروشنده مجاز است عنداللزوم تغییراتی را که ضروری بداند بدون آنکه به اذن خریدار نیازی باشد به عمل آورده و اجرا نماید.

امضا خریدار:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

مدیر عامل و عضو هیات مدیره عضو هیات مدیره

حبیب اله دیباچی حسن خورسند مودب



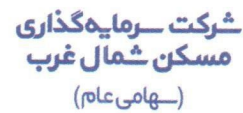
مهر و امضا فروشنده:

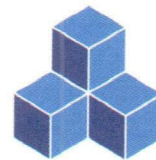
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

مدیر عامل و عضو هیات مدیره عضو هیات مدیره

محمد نصیری فرزانه شکری سنیه کلانی

شماره ثبت: ۱۹۲۹۵





شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال غرب
(سهامی عام)

شماره ثبت: ۱۹۲۹۵ شماره:

تاریخ:

پیوست:

شماره: ۱۴۴۳/۳/۴۰۴۰۰

تاریخ: ۱۴۰۴/۶/۳۱

ماده (۷) دوره تضمین:

موضوع قرارداد از تاریخ اعلام آمادگی فروشنده جهت تحویل آن، در ارتباط با هرگونه عیب و نقص احتمالی مربوط به احوال (سازه، نازک-کاری، تأسیسات برقی و مکانیکی) که منتسب به سازنده باشد به مدت شش ماه از سوی فروشنده تضمین می‌گردد و با درخواست کتبی خریدار به هزینه فروشنده رفع خواهد شد. بدیهی است خسارات و اشکالات ناشی از عدم نگهداری و استفاده صحیح مالک یا ساکنین از واحد یا عدم سکونت در آن، مشمول تضمین نمی‌باشد.

ماده (۸) انتقال به غیر:

انتقال موضوع قرارداد به غیر قبل از تنظیم سند رسمی صرفاً با موافقت فروشنده صورت خواهد گرفت و هرگونه نقل و انتقال بدون موافقت فروشنده، از سوی فروشنده کان لم یکن تلقی شده و مسموع نخواهد بود. این قرارداد مشروط به رعایت و انجام موارد زیر و فقط در صورت تحقق تمامی شرایط مندرج در این ماده (توأمان)، قابل واگذاری (چه بصورت جزئی یا کلی و یا واگذاری رسمی و یا غیر رسمی و عملی به هر نحوی از انحاء) به شخص ثالث می‌باشد و در غیر این صورت در قبال فروشنده قابل استناد نبوده و کان لم یکن تلقی خواهد شد:

الف) خریدار در تاریخ تقاضای انتقال، هیچ گونه بدهی از بابت قرارداد به فروشنده نداشته باشد.

ب) فروشنده کتباً با تقاضای انتقال موضوع قرارداد به غیر موافقت نماید.

ج) مراتب موافقت انتقال واحد موضوع قرارداد، به امضاء انتقال دهنده، انتقال گیرنده و فروشنده برسد.

د) از تاریخ انتقال، منتقل الیه تعهد می‌نماید که جانشین خریدار در قرارداد حاضر بوده و کلیه تعهدات قرارداد حاضر بر عهده وی خواهد بود.

ه) کلیه عملیات نقل و انتقال مجدد بین انتقال دهنده و انتقال گیرنده حتماً باید در دفتر معاملات (متعلق به فروشنده یا نماینده رسمی فروشنده) صورت گیرد.

تبصره ۳: کلیه هزینه‌های مربوط به واگذاری از جمله مالیات و عوارض قبل از انتقال ثبتی به عهده خریدار بوده و فروشنده معادل ۱٪ (یک درصد) مبلغ کارشناسی روز واحد موضوع قرارداد (بر اساس نظر کارشناس منتخب فروشنده که برای طرفین قطعی و غیر قابل اعتراض خواهد بود) را در ازای موافقت با نقل و انتقال از طرفین انتقال دهنده و انتقال گیرنده (هر کدام نیم درصد) دریافت خواهد نمود.

امضا خریدار:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

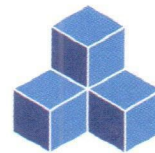
مدیرعامل و عضو هیات مدیره
حبیب اله دیباچی
عضو هیات مدیره
حسن خورشید مودب

مهر و امضا فروشنده:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

مدیرعامل و عضو هیات مدیره
فرزاد شکری سیه کلان
عضو هیات مدیره
محمد نصیری
شماره ثبت: ۱۹۲۹۵





شرکت سرمایه گذاری
مسکن شمال غرب
(سهامی عام)

پیوست:

تاریخ:

شماره ثبت: ۱۹۲۹۵ شماره:

شماره: ۰۰۴۱۸۴۴-۰۰۴۱۸۴۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۳۱

ضمناً چنانچه واگذاری واحد موضوع قرارداد مطابق مفاد قرارداد حاضر به صورت کراراً به اشخاص ثالث انجام گیرد در هر نقل و انتقال ۱٪ (یک درصد) مذکور در زمان انتقال به نحو مندرج در این بند از سوی فروشنده از طرفین قرارداد (هر کدام نیم درصد) وصول می گردد.

تبصره ۵: نقل و انتقال واحدهای موضوع قرارداد، فقط یکبار مستثنی از پرداخت هزینه های نقل و انتقال مذکور در تبصره سه، توسط خریدار و منتقل الیه نهایی می باشد.

تبصره ۶: در صورت عدم رعایت تشریفات نقل و انتقال به غیر توسط خریدار به شرح فوق، هر گونه نقل و انتقال احتمالی، در قبال فروشنده باطل و بلااثر بوده و فروشنده تنها خریدار را به رسمیت شناخته و سند رسمی به نام وی صادر خواهد شد.

ماده ۹) سایر شروط قرارداد:

خریدار اقرار و اعلام می دارد که از کلیه شرایط قرارداد حاضر و موضوع آن علم و اطلاع کافی داشته و ضمن اسقاط کافه خیارات من جمله خيار غبن و لو افحش و تدلیس و رویت، حق هر گونه اعتراض نسبت به مفاد قرارداد حاضر و اقداماتی را که ممکن است فروشنده مستنداً به قرارداد انجام دهد از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده ۱۰) حل اختلاف:

کلیه اختلافات حاصله ناشی از تعبیر، تفسیر یا اجرای مفاد قرارداد حاضر اعم از انعقاد، اعتبار، فسخ، بطلان و نقص، تفسیر یا اجراء و ... ابتدا از طریق مذاکره حل و فصل خواهد شد. در صورت عدم حل و فصل موضوع، اختلاف به داور منتخب طرفین قرارداد؛ مدیریت حقوقی فروشنده گروه سرمایه گذاری مسکن ارجاع خواهد گردید و حکم داور برای طرفین مقبول و لازم الاجرا خواهد بود.

ماده ۱۱) اقامتگاه قانونی طرفین:

فروشنده: تبریز، سربالایی ولیعصر، نبش توانیر، پلاک ۱/۶، کد پستی ۵۱۵۶۹۸۶۱۱۶ و تلفن: ۳۳۸۱۸۱۸۱ (۰۴۱)
خریدار: رشت، گلزار، بلوار دیلمان، جنب هایپرمارکت دیلمان، کد پستی: ۴۱۶۷۹۷۸۸۹۶ و تلفن: ۳۳۷۲۵۶۰۹ (۰۱۳)

امضا خریدار:

شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان

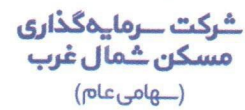
مدیر عامل و عضو هیات مدیره عضو هیات مدیره
حبیب اله دیباجی حسن خورسند مودب



مهر و امضا فروشنده:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب

مدیر عامل و عضو هیات مدیره
فرزاد شکری سیه کلان محمد نصیری



تاریخ: ۱۴۰۴، ۰۹، ۳۱

تبریز- سر بالایی ولیعصر - روبروی پزشکی
قانونی- نبش خیابان توانیر - پلاک ۱/۶
تلفن : ۴۳- ۴۳۲۸۵۹۳۷-۳۴۱۰
دورنگار : ۴۳۲۸۹۲۳۲-۳۴۱۰
tabriz@maskanco.ir
www.azar.maskanco.ir