

قرارداد مشارکت در ساخت و سرمایه گذاری

این سند، به استناد اصل حاکمیت اراده و لزوم قراردادهای مقرر در ماده (۱۰) قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، با اقرار و اعتراف طرفین به سلامت عقل و بلوغ، و با رضایت تام و بدون هرگونه اکراه و شائبه، در کمال صحت و رسمیت منعقد می گردد. این قرارداد، تبیین کننده رابطه مشارکت مدنی در ساخت بوده و ماهیت آن، سرمایه گذاری با حق انتفاع و تقسیم عواید نهایی می باشد.

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱ - سرمایه پذیر (طرف اول):

شرکت توسعه بین الملل احد (سهامی خاص) به شماره ثبت ۶۵۸۴۴۱ و شماره ملی ۱۴۰۱۴۷۷۱۷۲۰ نماینده قانونی پدرام شیخله که از این پس «سرمایه پذیر» نامیده می شود.

اقامتگاه قانونی :

استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، ونک، کوچه کارخانه، خیابان ده ونک، پلاک ۲، برج س صدف، طبقه همکف، واحد ۴

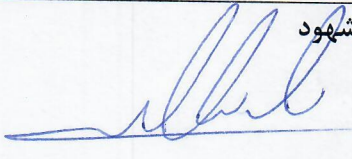
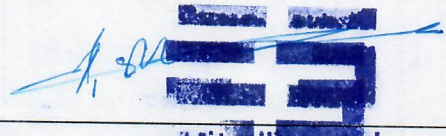
تلفن ثابت: ۰۲۱-۲۸۴۲۵۸۱۱ تلفن همراه: ۰۹۱۲۳۳۳۱۱۲۳

۲-۱ - سرمایه گذار (طرف دوم):

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) به شماره ثبت ۲۵۸۷۶۲ و شماره ملی ۱۰۱۰۲۹۸۹۲۲۲ نماینده قانونی شوان لاو قلعه پرداز که از این پس «سرمایه گذار» نامیده می شود.

اقامتگاه قانونی :

استان تهران شهرستان تهران بخش مرکزی شهر تهران ونک کوچه کارخانه خیابان ده ونک پلاک ۲ برج صدف طبقه ۴ کد پستی ۱۹۹۳۸۸۳۵۹۶

 شهود	 شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه گذار)	 شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر)
--	--	--

تلفن ثابت: ۰۲۱-۲۸۴۲۵۸۵۰ تلفن همراه: ۰۹۱۲۳۳۳۱۱۲۳

تبصره ۱: طرفین متعهد می گردند هرگونه تغییر در اقامتگاه قانونی خود را حداکثر ظرف ۴۸ ساعت به صورت کتبی به طرف دیگر اطلاع دهند. هرگونه ابلاغ و مکاتبه (شامل اظهارنامه ها و اخطاریه ها) که به نشانی مندرج در این ماده ارسال گردد، حتی در صورت استنکاف از دریافت، ابلاغی نافذ و قانونی تلقی شده و کلیه آثار قانونی آن مترتب خواهد بود. کلیه مکاتبات اجرایی و رسمی منحصرأ از طریق سامانه ثنا یا اظهارنامه رسمی انجام خواهد پذیرفت.

ماده ۲ - موضوع قرارداد، سرمایه و نحوه بازگشت

۱-۲- موضوع پروژه:

موضوع این قرارداد، سرمایه گذاری توسط سرمایه گذار در احداث شش دانگ دو واحد آپارتمان با کاربری مسکونی به مساحت تقریبی ۳۴۰ متر مربع (متر از دقیق پس از اخذ پایان کار و سند مربوط به واحد تعیین می گردد و ملاک تسویه حساب خواهد بود)، واقع در طبقه اول می باشد. این واحد در حال ساخت توسط سرمایه پذیر بر روی یک قطعه زمین ملکی به شماره فرعی ۷۳ اصلی ۱۳۳۹ و آدرس: سنندج، خیابان حسن آباد، کوچه نسترن، پلاک ۱۶ قرار دارد.

۲-۲- میزان سهم الشرکه سرمایه گذار (تعیین ماهیت حقوقی):

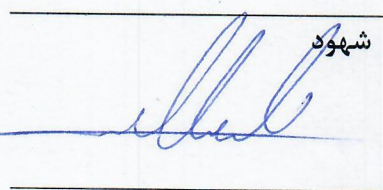
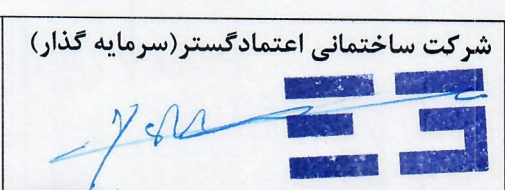
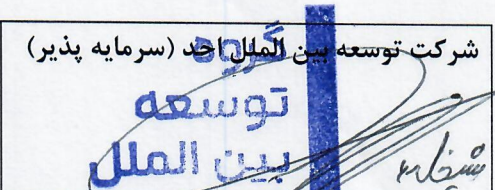
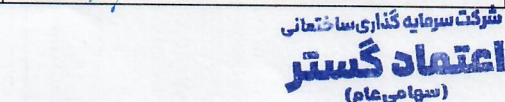
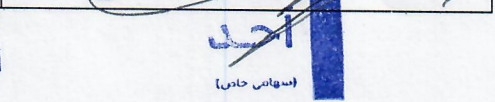
مبلغ کل سرمایه نقدی مورد تعهد سرمایه گذار قیمت پایه هر مترمربع: ۱۰,۰۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل صد و یک میلیون و پانصد هزار تومان). مبلغ پایه کل مزایده: ۳۴۵,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (معادل سی و چهار میلیارد و پانصد و ده میلیون تومان) - محاسبه بر مبنای ۳۴۰ مترمربع ضربدر ۱۰۱.۵ میلیون تومان است. که معادل ۱۰۰ درصد مشاع از کل واحد موضوع بند ۱-۲ تلقی می گردد. تأکید می گردد این قرارداد مطلقاً به منزله پیش خرید یا بیع قطعی ملک مشاعی نبوده، بلکه ماهیت آن مشارکت در احداث بنا و تقسیم عواید نهایی (تخصیص سهمی مشخص از ملک احداثی) است.

۳-۲- ارزش گذاری سرمایه و سود علی الحساب تضمینی (سود پایه):

مبلغ پرداختی توسط سرمایه گذار، بر مبنای سود تضمینی پایه سالانه معادل ۴۰ درصد از زمان ابلاغ اولین پرداخت تا سررسید تحویل نهایی محاسبه خواهد شد. سرمایه گذار موظف است در سررسید مقرر، رسماً و کتباً یکی از دو گزینه زیر را به سرمایه پذیر اعلام نماید:

الف) درخواست دریافت سهم الشرکه به همراه سود محاسبه شده سالانه.

ب) درخواست تخصیص نهایی واحد احداثی.

 شهود	 شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه گذار)	 شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر)
	 شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)	 توسعه بین الملل احد (سهامی خاص)

تبصره ۲: سرمایه پذیر تنها پس از دریافت درخواست کتبی رسمی سرمایه گذار، متعهد به انجام یکی از دو تعهد فوق الذکر خواهد بود. در صورتی که سرمایه گذار در موعد مقرر، درخواست رسمی خود را ارائه ندهد، هیچ گونه تعهدی از قبیل پرداخت سود تأخیر یا مسئولیت تأخیر در انجام تعهدات متوجه سرمایه پذیر نخواهد بود و بازه زمانی مذکور، مشمول عواقب تأخیر نخواهد شد.

ماده ۳ - مدت قرارداد و تغییرات اجرایی

مدت این قرارداد از تاریخ عقد قرارداد آغاز و منحصرأ تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۵ (به مدت ۶ ماه شمسی) موضوع قرارداد ادامه می یابد.

در صورت بروز هرگونه تغییر در نقشه های اجرایی که متضمن نفع اقتصادی متعارف برای هر دو طرف باشد و چنانچه این تغییرات منجر به افزایش مدت اجرای قرارداد گردد، مدت قرارداد بر اساس برنامه زمانبندی نهایی به تشخیص و توسط سرمایه پذیر تنظیم (بدون نیاز به تایید سرمایه گذار) تمدید خواهد شد.

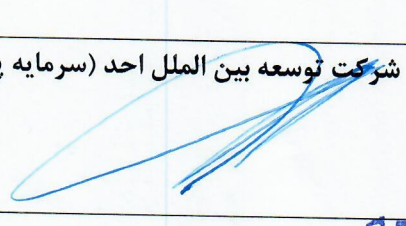
ماده ۴ - نحوه پرداخت مبلغ سرمایه گذاری (تعهدات مالی سرمایه گذار)

زیربنای پایه مشمول مزایده: جمعاً ۳۴۰ مترمربع (تقسیم در دو واحد منتخب طبق نقشه های مصوب و موجودی روز قرارداد قیمت پایه هر مترمربع: ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل صدویک میلیون و پانصد هزار تومان). مبلغ پایه کل مزایده: ۳۴۵,۱۰۰,۰۰۰,۰۰ (معادل سی و چهار میلیارد و پانصد و ده میلیون تومان) محاسبه بر مبنای ۳۴۰ متر ضربدر ۱۰۱.۵ میلیون تومان است.

مبنای نهایی مترآژ: صورت مجلس تفکیکی. هرگونه کسری/افزایش مترآژ نسبت به مبنای اولیه، حسب صورت مجلس تفکیکی در تسویه نهایی اعمال می گردد. تعدیل صرفاً ناظر بر اختلاف مترآژ مفید/مشاعات وفق مقررات است.

تبصره ۳: مبلغ پرداختی همزمان با انعقاد قرارداد، معادل نود درصد (۹۰٪) مبلغ اعلامی در مزایده خواهد بود و ده درصد (۱۰٪) باقیمانده در هنگام انتقال سند رسمی و تحویل ملک به طرف دوم پرداخت می گردد. بدیهی است در صورتی که سرمایه گذار در موعد سررسید، به جای تحویل ملک، سود سرمایه گذاری توافقی به میزان چهل درصد (۴۰٪) را مطالبه نماید، سود مزبور بر مبنای مبلغ پرداختی اولیه محاسبه و در سررسید مقرر به وی پرداخت خواهد شد.

ماده ۵ - مدیریت، اجرا و مسئولیت های سرمایه پذیر

شهادت	شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه گذار)	شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر)
	  شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهام خاص)	

گروه
توسعه
بین الملل
أحد
(سهام خاص)

مسئولیت انحصاری مدیریت، راهبری و اجرای کامل پروژه، از مرحله تهیه نقشه‌های مصوب، اخذ مجوزهای لازم، انعقاد قراردادهای تأمین مصالح و نیروی انسانی، تأمین بیمه‌های مورد نیاز (شامل بیمه مسئولیت مدنی کارگاهی)، پرداخت تمامی هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم ساختمانی، هزینه‌های اخذ انشعابات قانونی (آب، برق، گاز) و نهایتاً اخذ شناسنامه فنی ساختمان و آماده‌سازی جهت تنظیم سند تک‌برگی، منحصرأ و بدون حق مراجعه به سرمایه‌گذار، بر عهده «سرمایه‌پذیر» خواهد بود. هزینه‌های انتقال سند و مالیات متعلقه به عهده خریدار نهایی (سرمایه‌گذار در صورت انتخاب گزینه الف) خواهد بود.

ماده ۶ - تعهدات و سلب اختیارات طرفین

۱-۶- سلب حق فسخ از سوی سرمایه‌گذار:

سرمایه‌گذار با امضای این قرارداد و با اعلان نظر به ماده (۲) آن، حق فسخ قرارداد (به استثنای اختیارات قانونی مندرج در این قرارداد که به صراحت بیان شده باشد) را از خود سلب و ساقط نمود و متعهد گردید حق فسخ قرارداد مشارکت مدنی را ضمن عقد خارج لازم نیز از خود ساقط نماید.

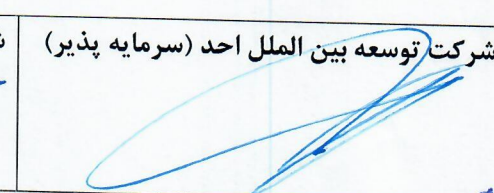
۲-۶- تعهد رسمی در سررسید:

سرمایه‌گذار مکلف است درخواست رسمی خود (مبنی بر انتخاب تخصیص واحد یا دریافت سود) را دقیقاً در سررسید مندرج در ماده ۳ (تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۵) به سرمایه‌پذیر تسلیم نماید. عدم تنظیم و ارائه این درخواست در مهلت مقرر، هیچ‌گونه تعهد جدیدی برای سرمایه‌پذیر مبنی بر تحویل واحد یا محاسبه سود تأخیر ایجاد نخواهد کرد.

۳-۶- تعهد تکمیل و تأخیر سرمایه‌پذیر:

سرمایه‌پذیر متعهد می‌گردد که عملیات اجرایی پروژه موضوع این قرارداد را حداکثر ظرف مدت شش (۶) ماه تقویمی از تاریخ آغاز به کار، به نحو کامل و مطابق مفاد و مشخصات فنی مندرج در اسناد قرارداد، تکمیل و تحویل نماید.

در صورتی که به هر علت موجه یا غیرموجه، تکمیل پروژه در مهلت مقرر میسر نگردد، سرمایه‌گذار محق خواهد بود با اعلام کتبی به سرمایه‌پذیر، نسبت به دریافت سود مورد توافق قراردادی اقدام نماید و یا با ارائه درخواست کتبی و تنظیم الحاقیه‌ای رسمی مشتمل بر برنامه زمان‌بندی جدید پیشنهادی از سوی سرمایه‌پذیر، ادامه همکاری را در چارچوب همان قرارداد تمدید نماید.

شهود	شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه‌گذار)	شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه‌پذیر)
	  شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)	

گروه
توسعه
بین الملل
أحد

(سهامی خاص)

بدیهی است انعقاد الحاقیه و تعیین جدول زمان‌بندی اصلاحی به منزله رضایت ضمنی سرمایه‌گذار به ادامه قرارداد تلقی می‌شود و تا زمان امضای الحاقیه جدید، کلیه تعهدات سرمایه‌پذیر مطابق مفاد اولیه قرارداد به قوت خود باقی است.

۴-۶- ضمانت اصل سرمایه:

سرمایه‌پذیر ضامن اصل سرمایه پرداختی توسط سرمایه‌گذار بوده و متعهد است مبلغ دریافتی را منحصراً در پروژه موضوع ماده ۲ هزینه نماید. در هر حال و لو به سبب قوه قهریه پروژه تلف شود، سرمایه‌پذیر ضامن استرداد اصل مبلغ سرمایه پرداختی به نرخ روز (با احتساب تعدیلات متداول ساختمانی) خواهد بود، مگر آنکه در قرارداد به صراحت ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

۵-۶- فسخ به دلیل فورس ماژور یا حکم قضایی:

در صورت انحلال قرارداد به هر دلیل قهری یا قضایی (مستند به حکم دادگاه یا مراجع ذیصلاح)، سرمایه‌گذار حق مطالبه هرگونه خسارت مازاد بر اصل سرمایه پرداختی و سود روزشمار متعارف تا تاریخ انحلال را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

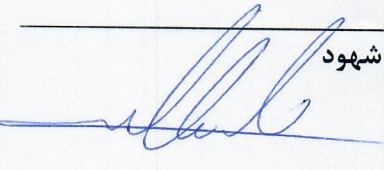
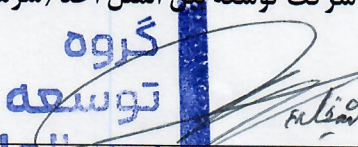
۶-۶- علم و اطلاع از وضعیت پروژه:

طرفین تأیید و اقرار می‌نمایند که از تمامی جوانب حقوقی، اقتصادی، میزان سودآوری پروژه، قیمت‌های متعارف املاک مشابه در منطقه و ریسک‌های مرتبط با صنعت ساخت و ساز اطلاع کامل و کافی داشته و از این حیث حق هرگونه اعتراض یا ادعای جهل را از خود سلب و ساقط نموده‌اند.

ماده ۷ - حوادث غیرمترقبه (فورس ماژور)

وقوع حوادث قوه قهریه اعم از بلایای طبیعی (سیل، زلزله، آتش‌سوزی)، جنگ، شورش، تحریم‌های بین‌المللی جدید، یا شیوع بیماری‌های همه‌گیر (مانند کووید-۱۹) که انجام تعهدات طرفین را عملاً ناممکن سازد، مصداق فورس ماژور تلقی می‌گردد. مادامی که شرایط فورس ماژور برقرار است، اجرای تعهدات طرفین متوقف شده و هیچ‌یک مسئول تخلف نخواهد بود. مدت زمان توقف به مدت قرارداد اضافه شده و پس از رفع مانع، طرفین موظف به از سرگیری عملیات اجرایی می‌باشند.

تبصره ۴: نوسانات شدید و غیرمتعارف اقتصادی، افزایش یا کاهش ناگهانی نرخ ارز و تحریم‌های اقتصادی جدید، که اجرای قرارداد را به صورت نامتعارف و غیرممکن سازد، در شمول فورس ماژور قرار می‌گیرد و سرمایه‌پذیر حق دارد در این شرایط، بازنگری در برنامه زمان‌بندی و تعدیل منطقی هزینه‌ها را با رعایت اصول منصفانه درخواست نماید.

 شهود	شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه‌گذار)  شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)	شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه‌پذیر)  گروه توسعه بین الملل احد (سهامی خاص)
--	--	--

ماده ۸ - حل و فصل اختلافات و داوری

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر، اجرا، بطلان یا انحلال این قرارداد، طرفین منحصراً و به نحو الزامی به داوری مراجعه خواهند نمود.

۸-۱- مرجع داوری:

به عنوان داور مرضی‌الطرفین، مدیر حقوقی گروه کسب و کار مستقل (یا مرجع جانشین) که در زمان بروز اختلاف دارای سمت قانونی است، تعیین می‌گردد. این انتخاب با علم و اطلاع طرفین از محدودیت‌های قانونی تعیین داور صورت پذیرفته است.

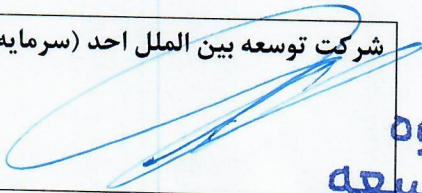
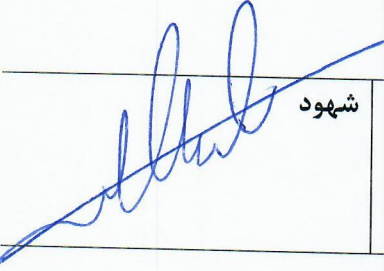
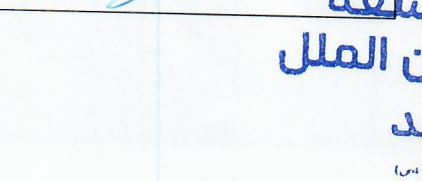
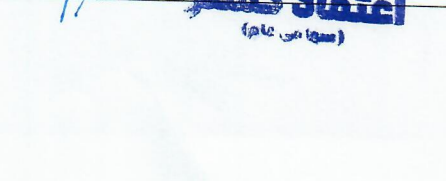
۸-۲- مدت و رویه داوری:

مدت داوری سه ماه از تاریخ پذیرش داور توسط طرفین است. طرفین به موجب این قرارداد و ضمن عقد خارج لازم شفاهاً منعقد شده، حق تفویض تمدید داوری به مدت یک دوره سه ماهه دیگر را به داور منتخب اعطا نمودند. نحوه ابلاغ اوراق و زمان جلسات توسط داور تعیین می‌شود و رأی صادره از داور قطعی و لازم‌الاجرا بوده و طرفین حق اعتراض یا طرح دعوی در دادگاه عمومی را نخواهند داشت.

تبصره ۵: تنها مرجع صالح جهت رسیدگی به دعوای ابطال رأی داوری (در صورت وجود جهات قانونی ابطال)، محاکم عمومی حقوقی تهران خواهد بود.

ماده ۹ - نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و ۵ تبصره (شامل تبصره‌های مواد مختلف) در دو نسخه متحدالمتن و متحدالشکل تنظیم گردیده است که هر دو نسخه دارای اعتبار واحد بوده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ به امضاء و مهر طرفین رسیده و پس از مبادله، کلیه صفحات آن به مهر و امضای شهود رسیده است.

 شرکت توسعه بین الملل احد (سرمایه پذیر)	 شرکت ساختمانی اعتماد گستر (سرمایه گذار)	 شهود
 گروه توسعه بین الملل احد (سهامی عام)	 شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)	