

برسمتای

«قرارداد، اجاره و صلح سرقفلی واحدهای مجتمع تجاری، گردشگری خانه مدرن اساطیر پاسارگاد»

ماده یکم - طرفین قرارداد :

الف: طرف اول قرارداد: شرکت خانه مدرن اساطیر پاسارگاد (سهامی خاص) به شماره ثبت ۵۱۱۶۴ به کد اقتصادی ۴۱۱۴۹۶۵۱۳۴۹۷ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۰۳۳۰۷۳ با نمایندگی آقای سیدمحسن شوشتری به عنوان مدیر عامل و آقای سیدرضا حسینیان چشمه به عنوان نایب رئیس هیأت مدیره که طی آخرین تصمیمات مندرج در آگهی مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۷ مجاز به امضاء اسناد تعهدآور شرکت می باشند به نشانی خراسان رضوی - کیلومتر ۳ جاده مشهد شاندیز - مدرس ۱۳ - پلاک ۶۳ با شماره تلفن ۳۵۵۹۳۵۴۰ و کدپستی ۹۱۸۹۱۱۶۴۶۸ و شماره حساب ۱-۱۱۶۴۴۹۶۶-۸۱۰۰-۱۰۰۱ عهده بانک پاسارگاد شعبه سجاد مشهد که من بعد در این قرارداد ((موجر)) نامیده می شود.

ب: طرف دوم قرارداد: شرکت بیمه پاسارگاد به شماره ثبت ۲۹۰۰۷۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۳۲۷۰۲۰۱ با نمایندگی آقای محمدرضا کشاورز به عنوان مدیرعامل و آقای حمید احمدزاده کاشانی به عنوان عضو هیأت مدیره که طی آخرین تصمیمات روزنامه رسمی مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۸ مجاز به امضای اوراق و اسناد بهادار و تعهدآور شرکت می باشند به نشانی: تهران، میرداماد، بلوار نلسون ماندلا، خیابان دامن افشار، پلاک ۵ که از این پس در این قرارداد ((مستأجر)) نامیده می شود.

ماده دوم - موضوع قرارداد :

موضوع قرار داد عبارت است از، اجاره و صلح سرقفلی تعداد ۱۱ واحد تجاری (شامل ۱۳ شماره واحد تجمیع شده مطابق لیست پیوست یک در ۱۱ ردیف) مندرج در ماده ۳ این قرارداد در مجتمع تجاری، گردشگری خانه مدرن اساطیر پاسارگاد واقع در کیلومتر ۳ جاده مشهد - شاندیز، بین مدرس ۱۳ و ۱۵ به مستأجر، که نقشه های اجرایی و مشخصات ساخت آن از هر لحاظ مورد ملاحظه وی قرار گرفت و از کمیت، کیفیت، موقعیت و سایر مختصات و مشخصات مورد اجاره اطلاع کافی و جامع داشته و اقرار به آن دارد و با رضایت کامل طرفین اقدام به انعقاد این قرارداد نمودند.

ماده سوم - مشخصات ساختمانی واحد های مورد معامله :

واحدهای تجاری طبق لیست پیوست شماره یک، به مساحت تقریبی ۱۴۲۴.۳۸ متر مربع و دارای ۴۱۲.۵۵ متر مربع نیم طبقه و فاقد پارکینگ و انباری به شرح کروکی و نقشه جانمایی (پیوست شماره دو)، که جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

مشخصات معماری :

۱- دیوار هبلکس، گچ برگ یا موارد مشابه و گچ سفید

۲- سرمایش و گرمایش، فن کوئل از موتورخانه مرکزی و هوای تازه با هواساز (بدون یونیت فن کوئل)

۳- سیستم اعلام و اطفاء حریق

بیمه پاسارگاد
(شرکت سهامی عام)

۱
شماره ثبت: ۵۱۱۶۴
کدپستی: ۹۱۸۹۱۱۶۴۶۸
E-Mail: Pasargad.co96@yahoo.com



۴- کنترل برق به صورت مجزا

تبصره ۱: مستأجر موضوع قرارداد را به منظور شغل (مطابق آیین نامه بهره برداری موجر) اجاره نموده و تحت هر عنوان اعم از عقود معین یا غیر آن و بدون موافقت کتبی موجر حق تغییر شغل را ندارد.

تبصره ۲: مساحت مورد معامله تقریبی بوده و چنانچه وفق صورت مجلس تفکیکی و پایانکار که در آینده اخذ می گردد، واحدهای مورد معامله مساحتی متفاوت از آنچه که در این قرارداد آمده داشته باشد، ما به التفاوت اضافه یا کسری ناشی از مساحت قطعی مورد معامله براساس قیمت هر متر مربع اعمال شده در قرارداد حاضر، به همان میزان، از محل آخرین قسط مستأجر مربوط به تنظیم سند قابل دریافت یا پرداخت می باشد، با این توضیح که حداکثر تغییرات تا ده درصد (۱۰٪) کاهش یا افزایش هر واحد مشمول این تبصره خواهد بود و بیشتر از ده درصد (۱۰٪)، حسب قیمت روز، محاسبه و پرداخت یا دریافت می گردد و موجر و مستأجر با علم به این موضوع قرارداد را امضاء نمودند.

تبصره ۳: مساحت قطعی مورد اجاره صرفاً همانی است که در صورت مجلس تفکیکی قید خواهد شد و فضاهای انباری و پارکینگ ها از موضوع قرارداد خارج بوده و مالکیت، منافع و بهره برداری از آن در اختیار موجر می باشد؛

تبصره ۴: موجر حق دارد در راهروها حسب ضرورت و تشخیص خودش نسبت به ایجاد کانترها، استندها، کیوسک های تجاری و غیره احداث نموده به شرطی که مانع عرفی کسب و کار مستأجر نشده و برای رفت و آمد مشتریان، مستأجر مشکل ایجاد نکند و کلیه منافع آن متعلق به موجر می باشد و مستأجرین حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب می نمایند. همچنین جانمایی کانترها، استندها، کیوسک ها..... که بعد از پایان پروژه در زمان بهره برداری حسب نظر موجر جانمایی و نصب خواهد شد و خریدار به آن اعتراضی ندارد.

ماده چهارم - امکانات و مشخصات عمومی پروژه :

- ۱- پله های برقی هوشمند
- ۲- آسانسورهای معمولی و باربر و دربهای هوشمند
- ۳- دوربین مدار بسته در راهروها
- ۴- آنتن مرکزی
- ۵- سیستم مرکزی اطلاع رسانی
- ۶- سیستم اعلام و اطفاء حریق با تکنولوژی پودر فشرده
- ۷- موتورخانه مرکزی و سیستم گرمایش متمرکز
- ۸- سیستم سرمایش و تهویه مطبوع مرکزی
- ۹- کف سرامیک و یا دیگر مصالح
- ۱۰- نمای ساختمان ترکیبی از شیشه ، سنگ، سرامیک و کامپوزیت ویا دیگر مصالح.



بیمه یا پاسارگاد
(شرکت سپاسی عام)

شماره ۱۳
شماره ۱۳
شماره ۱۳



Add.: Modares 13 St. - Shandiz Road - Mashhad - I. R. Iran

Tell: +985135021000

Fax: +985135593744

Postal Code: 9189118247

www.modernhomemall.ir

نشانی: مشهد - کیومرث - نیش خیابان مدرن ۱۳

تلفن: ۰۵۱۳۵۰۲۱۰۰۰ - شماره: ۰۵۱۳۵۵۳۷۴۴ - کدپستی: ۹۱۸۹۱۱۸۲۴۷

E. Mail: Pasargad.co96@yahoo.com

ماده پنجم - مدت قرارداد :

مدت قرارداد از تاریخ اولین پرداخت سه سال می باشد که با توافق طرفین قابل تمدید خواهد بود و در صورتی که عدم تمدید از ناحیه موجر باشد، موجر می بایست مبلغ سرقفلی را به قیمت روز، مطابق با نظر کارشناس رسمی دادگستری همزمان با تخلیه به مستاجر پرداخت نماید، به شرط رعایت بند ۵ ماده ۹ این قرارداد، قیمت کارشناسی نباید کمتر از مبلغ قرارداد سرقفلی به اضافه سود بند ۵ ماده ۹ این قرارداد باشد.

در صورت عدم تخلیه، مستاجر مکلف به پرداخت اجرت المثل اجاره تا زمان تخلیه می باشد و در صورتی که عدم تمدید از ناحیه مستاجر باشد مقرر گردید پس از ارزیابی کارشناس رسمی همزمان با تخلیه مورد اجاره نصف مبلغ سرقفلی به مستاجر پرداخت و مستاجر مکلف به تخلیه می باشد. شایان ذکر است هزینه کارشناسی بالمنافسه بر عهده طرفین می باشد.

ماده ششم - مبلغ قرارداد :

۱- مبلغ سرقفلی: بابت هر متر مربع واحد تجاری و در واحدهایی که دارای نیم طبقه می باشند، طبق لیست پیوست شماره یک که توسط آقای مهندس غلامرضا خوشحال کارشناس رسمی دادگستری به شماره ۱۳۵/۰۷۳۰۳۸۴ ارزیابی و قیمت گذاری شده و پس از اعمال تخفیف ۲۰ درصدی در مجموع معادل ۳.۹۱۶.۵۸۸.۵۳۳.۳۳۴ ریال سه هزار و نهصد و شانزده میلیارد و پانصد و هشتاد و هشت میلیون و پانصد و سی و سه هزار و سیصد و سی و چهار ریال می باشد که مبلغ ۱۵۰۰ میلیارد ریال طی شماره پیگیری ۴۰۷۰۱۷۱۶۴۵۰۳۰ مورخه ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ واریز و الباقی به صورت اقساط و یک قسط انتقال سند به ارزش ۵٪ مبلغ قرارداد، مستاجر تعهد نمود به شرح چکهای مندرج در جدول مالی زیر به موجر پرداخت نماید.

ردیف	شماره چک	بانک عامل	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)
۱	۱۱۰۷/۶۴۰۳۲۰	پاسارگاد	۱۴۰۴/۰۸/۱۰	۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۲	۱۱۰۷/۶۴۰۳۲۲	پاسارگاد	۱۴۰۴/۱۰/۱۰	۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۳	۱۱۰۷/۶۴۰۳۲۴	پاسارگاد	۱۴۰۴/۱۲/۱۰	۲۲۰.۷۵۹.۱۰۶.۶۶۸
۴	۵٪ مبلغ قرارداد در زمان انتقال سند			۱۹۵.۸۲۹.۴۲۶.۶۶۶

۲- مبلغ اجاره بهاء: مبلغ اجاره بهاء از زمان تحویل واحد مورد قرارداد تا پایان مدت قرارداد، بطور ماهیانه در ازای هر مترمربع دویست هزار ریال می باشد که بعد از اتمام مدت مذکور، توافق طرفین، ملاک تعیین اجاره بهاء جدید می باشد. تبصره ۱: مستاجر متعهد است که جمع مبلغ اجاره ماهانه هر سال را در ابتدای همان دوره یکساله حداکثر تا یک ماه بعد با اخذ رسید به موجر پرداخت نماید و تأخیر در پرداخت اجاره تا پایان مدت مذکور مشمول جریمه ای معادل ۲۴ درصد در سال می باشد.



بینه پاسارگاد
شرکت سپاسی عام

سید رضا جباری (مهر)

3



ماده هفتم - تعهدات طرفین :

۷-۱- مستأجر متعهد می گردد کلیه اقساط سرقفلی مشروح تعیین شده در جدول بند ۱ ماده ۶ را بدون هیچ گونه وقفه و عذر و بهانه ای و در سر رسیدهای معین شده پرداخت نماید. در صورت تخلف (برگشت چک) از پرداخت هر یک از اقساط تعیین شده به مدت ۳۰ روز از تاریخ صدور گواهی نامه عدم پرداخت، موجر فرصت دارد ظرف مدت ۳۰ روز ذکر شده با پرداخت وجه چک برگشتی به حساب موجر و یا اخذ موافقت کتبی موجر شرایط پرداخت را مشخص نماید.

تبصره ۱: مستأجر ملزم است به عنوان خسارت تاخیر انجام تعهد، ماهیانه معادل ۳ درصد علاوه بر وجوه اقساط پرداخت نشده تا زمان تاییدیه، در حق موجر بپردازد.

ماده هشتم - مدت انجام تعهد و تحویل واحد:

۸-۱- موجر متعهد است که واحدهای مورد قرارداد را به صورت تکمیل شده طبق مشخصات مندرج در ماده ۳ این قرارداد تا پایان اسفندماه ۱۴۰۴ آماده و تحویل دهد، و در صورت عدم تحویل در زمان یاد شده موجر متعهد می شود اجرت المثل تاخیر ایجاد شده غیرمجاز را به عنوان تاخیر در انجام تعهد مطابق عرف، معادل ۱/۵ (یک و نیم) برابر اجاره ماهیانه هر واحد به مستأجر پرداخت نماید.

تبصره ۱: پرداخت اجرت المثل از جانب موجر، مشروط به این است که تمامی تعهدات مالی مستأجر در زمانهای مقرر در قرارداد انجام شده باشد.

تبصره ۲: مستأجر حداکثر ۳ ماه پس از تحویل مورد معامله، موظف به فعال نمودن واحدهای تجاری مطابق مفاد تبصره یک از ماده ۳ قرارداد (که به لحاظ عرفی و از منظر عمومی و کسبه راه اندازی و استفاده کسبی محسوب می شود) با استفاده از خدمات شرکت بهره بردار موجر می باشد.

تبصره ۳: پس از تحویل واحد های مورد قرارداد، مسئولیت حفظ و نگهداری از زمان تحویل و پرداخت سایر هزینه های آن به عهده مستأجر بوده و در این خصوص مستأجر مکلف است نسبت به بیمه نمودن (بیمه حوادث و مسئولیت) واحدهای مورد قرارداد خود اقدام لازم را به عمل آورد.

تبصره ۴: طرفین اقرار نمودند که با انعقاد این قرارداد سرقفلی صلح شده و هیچ گونه مالکیت و حقی از عین واحدهای مورد معامله برای مستأجر ایجاد نمی گردد (صرف سرقفلی واگذار می شود) و لذا با این وصف و با علم به این موضوع، این قرارداد از شمول قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ خارج می باشد.

تبصره ۵: مستأجر موظف است حداکثر ظرف مدت ۴۵ روز پس از تحویل مورد معامله، نسبت به تهیه طرح داخلی واحد تجاری و اخذ تاییدیه از موجر به جهت اجرای دکوراسیون با هزینه خود اقدام و تغییر و دخل و تصرف در سردرب بنای واحد تجاری توسط مستأجر بدون اذن موجر ممکن نیست که در انجام تغییرات با شرایط فوق بروز هرگونه آسیب به اصل بنا به عهده مستأجر بوده و ضامن جبران آن می باشد و فروشنده نیز متعهد است همکاری لازم برای انجام این تبصره را بعمل آورده است.



4

سرمد حسینیان



تبصره ۶: به محض آماده شدن واحد های تجاری، موجر نامه ای توسط پست پیشتاز به آدرس مستأجر مبنی بر آماده بودن موضوع قرارداد جهت تحویل، ارسال و با ابلاغ قانونی به مستأجر، وی متعهد است حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز پس از رویت ابلاغ، بعد از تایید شرکت بهره بردار موجر، با تنظیم صورت جلسه مشترک، نسبت به تحویل گیری واحدهای تجاری طبق قرارداد اقدام نماید. بدیهی است در صورت عدم مراجعه برای تحویل گرفتن واحد های موضوع قرارداد در مدت فوق الذکر، مستأجر موظف به پرداخت روزانه ده میلیون ریال به ازای هر واحد به عنوان خسارت تاخیر انجام تعهد در حق موجر می باشد. در صورتی که خریدار ۶۰ روز پس از ابلاغ نسبت به تحویل واحدهای و پرداخت خسارت تاخیر مقرر شده اقدام ننماید، مستأجر در راستای اهداف توسعه مجتمع و بهره برداری از منافع این واحد تجاری، ضمن العقد حاضر و ضمن العقد خارج لازم، وکالت بلاعزل با اختیار تام به موجر داده تا نسبت به اجاره دادن واحد موضوع قرارداد به غیر اقدام نموده و حداکثر سه ماه پس از تحویل مورد معامله نسبت به فعال نمودن واحدهای تجاری با کاربری تصریح شده در تبصره یک ماده ۳ اقدام نماید و منافع حاصل از واگذاری را پس از کسر کلیه هزینه های اعم از تأمین و نگهداری و حق شارژ و ۱۰٪ حق مدیریت، به حسابی که چک های اقساط که خریدار پرداخت شده است واریز نماید.

ماده نهم - سایر تعهدات:

- ۹-۱- موجر متعهد می گردد پس از انجام تمامی تعهدات مالی از سوی مستأجر و تسویه حساب کلی و نهایی، پس از اخذ پایانکار، صورتمجلس و اسناد تفکیکی و با اعلام رسمی مشخصات دفتر اسناد رسمی در محل حاضر گردیده و سند رسمی اجاره و سرقفلی را با لحاظ شرایط مقرر در این قرارداد به نام مستأجر تنظیم نماید و هزینه دفتر اسناد، بالمناصفه به عهده طرفین و هزینه های انتقال سرقفلی از جمله مالیات بر انتقال و عوارض متعلقه تا سقف این قرارداد به عهده موجر بود و مازاد بر آن تماماً بر عهده مستأجر می باشد و مالیات مالکیت و هزینه های مالکانه تماماً بر عهده موجر خواهد بود.
- ۹-۲- مستأجر تعهد نمود، تمامی مصوبات و مقررات هیأت مدیره منتخب طبق قانون آپارتمان نشینی و قوانین مربوطه عرفی را در خصوص نحوه چگونگی اعمال مدیریت در ساختمان را قبول و رعایت نموده و متعهد به اجرای کامل ضوابط و مقرراتی که وضع گردیده از جمله، پرداخت حق شارژ تعیین شده از زمان تحویل می باشد. در غیر اینصورت هیأت مدیره منتخب، مجاز به هرگونه اتخاذ تصمیم و اقدام برابر با آیین نامه تصویب شده بوده و مستأجر ملزم به تبعیت از آن خواهد بود.
- تبصره ۱: تا انتخاب و تعیین هیأت مدیره، موجر اتخاذ تصمیم خواهد نمود و مستأجر مکلف به رعایت تصمیمات موجر می باشد و موجر متعهد است پس از تحویل بیش از ۵۰ درصد واحدهای مجتمع اقدام به برگزاری انتخاب هیأت مدیره مستأجرین نماید و مستأجرین فقط قائم مقام مالکین در مجمع برای انتخاب هیأت مدیره خواهند بود.
- ۹-۳- انتقال ثانویه موضوع قرارداد وفق ماده ۱۰ قرارداد امکان پذیر می باشد، در صورت انتقال کلیه هزینه های انتقال ثانویه از جمله مالیات انتقال ثانویه بر عهده مستأجر می باشد و موجر تعهدی به پرداخت هزینه های انتقال ثانویه جهت تنظیم سند رسمی به نام انتقال گیرنده ثانویه نخواهد داشت.



تبصره ۲: در صورتی که انتقال گیرنده بیش از یک نفر باشد، منفرداً و مشترکاً و متضامناً ملزم به اجرای کامل مفاد قرارداد خواهند بود.

۹-۴- مستاجر با اذن کتبی موجر و حفظ کاربری آن طبق قرارداد اصلی می تواند نسبت به واگذاری مغازه به صورت اجاره موقت (با حفظ حق سرقفلی) به غیر اقدام نماید، در این صورت مستاجر مکلف است کلیه حقوق و تعهدات مربوط به این قرارداد و آیین نامه های تصویب شده هیأت مدیره منتخب را به انتقال گیرنده خود تفهیم نموده و به صورت مشترک با انتقال گیرنده، ضامن اجرای تعهدات این قرارداد می باشند و مستاجر حق هیچ تغییر و دخل و تصرفی در فضای داخلی و سردرب بنای واحد تجاری را بدون اذن مالک ندارد و تصرفات آنها فقط در حدود دکوربندی داخلی و تزیینات است که به هزینه خود انجام خواهد داد بدون اینکه هیچ آسیبی به اصل بنا وارد کند و در صورت ورود هر نوع خسارتی، ضامن جبران آن می باشد، همچنین درخصوص طراحی و نحوه دکوربندی می بایست تاییدیه موجر اخذ گردد.

۹-۵- نظر به اینکه افزایش ارزش سرقفلی این قرارداد در طول اجرای پروژه و تا زمان فروش توسط موجر تعهد شده است لذا موارد ذیل مورد توافق طرفین معامله قرار گرفته و کلیه مفاد آن لازم الرعایه می باشد.

الف) موجر سود سالانه سی و پنج درصد (۳۵٪) پرداختی مستاجر را از تاریخ هر پرداخت در مدت قرارداد به میزان وجه پرداخت شده تضمین و در پایان هر سال پرداخت و تسویه نماید.

ب) چنانچه در پایان سال اول موجر اقدام به تسویه ننماید نرخ سود سالیانه مندرج در بند الف ماده ۹-۵ برای دو سال اول به میزان ۵ درصد دیگر افزایش می یابد.

ج) در صورت عدم تسویه در پایان سال دوم نرخ مندرج در بند الف ماده ۹-۵ (پس از اعمال بند ب همین ماده) برای کل مدت قرارداد ۵ درصد دیگر افزایش می یابد.

د) موجر متعهد می گردد با استفاده از خدمات شرکت بهره بردار موجر نسبت به بازاریابی در امور فروش، تعیین قیمت فروش و بهره برداری و انجام کلیه امور اداری لازم به وکالت از مستاجر اقدام و وجوه حاصله از واگذاری سرقفلی را به حساب خریدار تا سقف بند "و" ماده ۹-۵ واریز نماید.

ه) موجر تضمین می نماید چنانچه تا ۳ سال بعد از بهره برداری واحدهای تجاری نتواند نسبت به واگذاری واحدهای فوق اقدام نماید، واحدهای مورد معامله را به مبلغ بند "یک" ماده ۶ به انضمام سود ردیف الف بند ۹-۵ خریداری نموده و وجه مربوطه را به صورت ۵۰٪ نقد و ۵۰٪ اقساط مساوی، طی یک سال به مستاجر پرداخت نماید.

و) بابت قبول ریسک موجر در تضمین سود سالانه ردیف الف بند ۹-۵، نسبت به زمان واریزی های مستاجر، مازاد بر سود ذکر شده به نسبت چهل درصد (۴۰٪) موجر و شصت درصد (۶۰٪) مستاجر تقسیم خواهد شد.

ز) جهت تضمین تعهدات بندهای الف، ب و ج ذیل ماده ۹-۵، واحدهای لیست پیوست سه به نام مستاجر رزرو گردیده و مقرر شد در صورت عدم تحقق تعهدات فوق تا پایان مدت قرارداد برای جبران هرگونه کسری اصل سرمایه و سود تضمینی مستاجر، موجر واحدهای لیست مذکور را به ارزش روز زمان انعقاد قرارداد به مبلغ ۱.۳۵۰.۹۱۹.۳۳۳.۲۷۳ ریال به نفع مستاجر صلح نماید.



بیمه پاسارگاد

6



تبصره: طی قرارداد حاضر مستأجر به موجر اجازه داده است در مدت تضمین، واحدهای بند فوق را صرفاً از طریق اجاره داری بهره برداری نماید.

ماده دهم - انتقال موضوع قرارداد به غیر قبل از انتقال سند رسمی سرقفلی

این قرارداد با رعایت شروط و انجام و تحقق تمامی شرایط زیر از سوی مستأجر قابل واگذاری (بصورت جزئی، کلی، واگذاری رسمی و یا غیررسمی و عملی) به شخص ثالث خواهد بود و در غیر اینصورت هرگونه انتقال و معامله‌ای فیما بین مستأجر و اشخاص ثالث، بلا اثر و از درجه اعتبار ساقط می باشد.

الف) مستأجر درخواست کتبی مبنی بر قصد انتقال ثانویه را باید به فروشنده اعلام نماید.

ب) موجر در صورت موافقت مراتب را برای تنظیم قرارداد انتقال ثانویه واحد درخواست شده اعلام که قرارداد انتقال ثانویه باید به امضاء مستأجر و انتقال گیرنده ثانویه برسد و ضمیمه این قرارداد گردد.

ج) انتقال گیرنده ثانویه (شخص ثالث) اجرای تمامی موارد این قرارداد را متعهد و متقبل می باشد.

د) کلیه عملیات نقل و انتقال مجدد بین مستأجر و انتقال گیرنده ثانویه حتماً باید در دفتر موجر و زیر نظر نماینده موجر صورت گیرد. بدیهی است موجر نیز متعهد به انجام این نقل و انتقال می باشد.

ه) مستأجر نیز متعهد می گردد کلیه هزینه های نقل و انتقال ثانویه، از جمله مالیات بر نقل و انتقال مربوطه را وفق قوانین و مقررات جاری کشور، پرداخت نماید.

و) انتقال گیرنده اولیه کلیه بدهی های سررسید شده خویش را تا تاریخ ارائه درخواست انتقال ثانویه پرداخت نموده باشد.

ز) به دلیل واگذاری عمده، برای اولین نقل و انتقال، موجر بابت تجویز حق مالکانه هر واحد از مستأجر وجهی دریافت نخواهد نمود.

ماده یازدهم - مرجع رسیدگی به اختلاف :

در صورت حدوث هرگونه اختلاف از قبیل تعبیر و تفسیر قرارداد حاضر اعم از انعقاد، تأیید فسخ، صحت، بطلان، آثار اجرا و انحلال و دیگر موارد رفع اختلاف، ابتدائاً با مذاکره و در صورت عدم حصول نتیجه، از طریق هیأت داوری متشکل از سه نفر که دو نفر از آنان نماینده طرفین قرارداد و نفر سوم به انتخاب مدیریت حقوقی بانک پاسارگاد به عنوان سرداور می باشد، بررسی خواهد شد. رأی اکثریت هیأت فوق، برای طرفین و قائم مقام قانونی آنها غیر قابل اعتراض، قطعی و لازم الاجرا خواهد بود. هیأت داوری مکلف است رأی خویش را حداکثر ظرف ۴۵ روز از تاریخ ارجاع اختلاف به هیأت، صادر و ابلاغ نماید. طریقه ابلاغ کلیه اوراق، پست پیشتاز مقرر گردید.

تبصره ۱: اعمال فسخ و وجه التزام ها و خسارات تاخیر انجام تعهدهای مشخص شده برای هر یک از طرفین، جزو موارد ارجاع به داوری نمی باشد.

تبصره ۲: تشریفات داوری اعم از زمان و مکان جلسات داوری از هر حیث تابع نظر هیأت داوری خواهد بود.



7

سید علی حسینی
رئیس هیأت داوری



تبصره ۳: کلیه هزینه‌های مربوط به هیات داورى اعم از حق الزحمه داوران و کارشناسی و غیره بالمناصفه به عهده طرفین است.

ماده دوازدهم - فورس ماژور و سایر شرایط عدم امکان انجام تعهد:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایطی که با پیش آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد موضوع قرارداد برای دوره های زمانی غیرممکن می گردد، به نحوی که دفع آن از عهده طرفین خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن، بر زمان قرارداد اضافه می شود و در صورت ادامه داشتن شرایط فورس ماژور حداکثر ۴ ماه، طرفین می توانند در مورد فسخ قرارداد یا ادامه دادن آن به توافق برسند.

تبصره ۱: ممانعت های قانونی توسط مراجع و مبادی ذیربط که خارج از اراده موجر می باشد جزو تاخیرات مجاز فروشنده محسوب می گردد.

ماده سیزدهم - اقامتگاه و نحوه ابلاغ:

اقامتگاه طرفین به شرح مندرج در ماده یکم قرارداد می باشد، بدین ترتیب مکاتبات، ابلاغات، اخطاریه‌ها و غیره به نشانی مذکور از طریق پست پیشتاز ابلاغ و ارسال خواهد شد. در صورت تغییر نشانی طرفین حداکثر ظرف مدت یک هفته متعهد به اطلاع کتبی به طرف مقابل می باشند. در غیر اینصورت ابلاغ به نشانی مندرج در این قرارداد صحیح و قانونی محسوب می شود.

ماده چهاردهم - تعداد نسخ و امضاء کنندگان:

این قرارداد در ۲ نسخه و ۱۴ ماده و ۱۸ تبصره و طی ۸ صفحه و ۳ پیوست با اسقاط کافه خیارات (به استثنای موارد و شروط مندرج در این قرارداد) خصوصاً خیار غبن ولو افحش به هر درجه که باشد با مهر برجسته شرکت خانه مدرن اساطیر پاسارگاد و هولوگرام، تنظیم که هر کدام حکم و اعتبار واحد را دارد. طرفین پس از مطالعه دقیق و با آزادی اراده و در کمال صحت و سلامت عقل و آگاهی از مفاد آن در حضور دو نفر شاهد مبادرت به امضای تمام صفحات آن نمودند و صفحات بدون امضای طرفین و شهود اعتباری ندارد.

مستأجر

شرکت بیمه پاسارگاد

احمدزاده کاشانی

کشاورز

عضو هیأت مدیره

مدیر عامل



بیمه پاسارگاد

شاهد دوم (عام)

علی خلیل زاده

موجر

شرکت خانه مدرن اساطیر پاسارگاد

حسینیان چشمه

شوشتری

نائب رئیس هیأت مدیره

مدیر عامل

سید حسن حسینیان



شماره ثبت: ۵۱۱۶۴

سید جمال شوشتری

پیوست یک - لیست واحدهای تجاری قرارداد ۲۳۶۱-۱۰۱-۱۴۰۴

ردیف	طبقه	شماره واحد	متراژ	متراژ نیم طبقه	قیمت کارشناسی هر متر مربع	قیمت کارشناسی هر متر مربع نیم طبقه	قیمت کل	قیمت کل پس از ۲۰٪ تخفیف
۱	دوم	۵۸	۸۳/۸۲	.	۳,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲۵۵,۶۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۴,۵۲۰,۸۰۰,۰۰۰
۲	دوم	۵۹	۱۰۰/۰۲	.	۲,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲۹۵,۰۵۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۳۶,۰۴۷,۲۰۰,۰۰۰
۳	همکف B	۲۵	۱۵۷/۵	۱۰۰/۷۹	۲,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۶۶,۶۶۶,۶۶۶	۵۵۴,۱۸۰,۳۳۳,۳۳۳	۴۴۳,۳۴۴,۲۶۶,۶۶۶
۴	اول	۵	۱۱۶/۳۸	.	۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۳۲۰,۰۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۶,۰۳۶,۰۰۰,۰۰۰
۵	اول	۱۰۰-۱۰۲	۷۶/۱۴	.	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲۲۸,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۲,۷۳۶,۰۰۰,۰۰۰
۶	همکف A	۲۱	۱۴۰/۱۸	.	۳,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۵۳۹,۶۹۳,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۱,۷۵۴,۴۰۰,۰۰۰
۷	همکف A	۲۲	۱۷۲/۹۳	.	۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۶۴۸,۴۸۷,۵۰۰,۰۰۰	۵۱۸,۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	منفی یک	۹۱	۸۳/۰۱	۵۶/۳۳	۲,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۸۳,۳۳۳,۳۳۳	۳۰۰,۲۷۰,۶۶۶,۶۶۷	۲۴۰,۲۱۶,۵۳۳,۳۳۴
۹	منفی یک	۷۴	۲۶۶/۳	۸۹/۰۸	۳,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۱۶,۶۶۶,۶۶۶	۹۰۲,۷۷۹,۶۶۶,۶۶۷	۷۲۲,۲۲۳,۷۳۳,۳۳۴
۱۰	منفی یک	۹۰	۷۹/۰۷	۵۶/۳۳	۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۳۳,۳۳۳,۳۳۳	۳۰۳,۳۲۴,۶۶۶,۶۶۷	۲۴۲,۶۵۹,۷۳۳,۳۳۴
۱۱	منفی یک	۹۲-۹۳	۱۴۹/۰۳	۱۱۰/۰۲	۲,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۸۳,۳۳۳,۳۳۳	۵۴۷,۸۲۴,۸۳۳,۳۳۳	۴۳۸,۲۵۹,۸۶۶,۶۶۶
	جمع		۱۴۲۴/۳۸	۴۱۲/۵۵			۴,۸۹۵,۷۳۵,۶۶۶,۶۶۷	۳,۹۱۶,۵۸۸,۵۳۳,۳۳۴



پاسارگاد
(شرکت سهامی عام)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



شماره ثبت: ۳۱۶۴

پیوست سه - لیست واحدهای تجاری تضمینی قرارداد ۲۳۶۱-۱۰۱-۱۴۰۴

ردیف	طبقه	شماره واحد	متراژ	متراژ نیم طبقه	قیمت کارشناسی هر متر مربع	قیمت کارشناسی هر مترمربع نیم طبقه	قیمت کل	قیمت کل پس از ۲۰٪ تخفیف
۱	منفی یک	۴۴	۱۴۰/۷۲	۱۱۹/۸۸	۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۹,۴۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۳,۵۴۲,۴۰۰,۰۰۰
۲	اول	۴	۱۱۶/۲۹	.	۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۳۱۹,۷۹۷,۵۰۰,۰۰۰	۲۷۹,۰۹۶,۰۰۰,۰۰۰
۳	منفی یک	۵۵-۵۶-۵۷	۲۸۷/۴۱	۲۲۴/۹۶	۲,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۸۳,۳۳۳,۳۳۳	۹۶۰,۳۵۱,۱۶۶,۶۶۷	۷۶۸,۲۸۰,۹۳۳,۲۷۳
	جمع		۵۴۴/۴۲	۳۴۴/۸۴			۱,۶۵۹,۵۷۶,۶۶۶,۶۶۷	۱,۳۵۰,۹۱۹,۳۳۳,۲۷۳



پاسارگاد
شرکت سهامی عام

(Handwritten signature in blue ink)

(Handwritten signature in red ink)



شماره ثبت: ۵۱۱۶۴

PASARGAD

ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTES:

1- ALL DIMENSIONS ARE IN METERS.
2- ALL WALLS ARE 20 CM THICK UNLESS NOTED OTHERWISE.
3- ALL DOORS ARE 90 CM WIDE UNLESS NOTED OTHERWISE.
4- ALL WINDOWS ARE 120 CM WIDE UNLESS NOTED OTHERWISE.
5- ALL FLOORS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
6- ALL ROOFS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
7- ALL EXTERIOR WALLS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
8- ALL EXTERIOR DOORS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
9- ALL EXTERIOR WINDOWS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
10- ALL EXTERIOR STAIRS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.

REFERENCE DRAWINGS:

1- SITE PLAN
2- FLOOR PLAN
3- SECTION
4- DETAIL
5- ELEVATION
6- ROOF PLAN
7- EXTERIOR STAIRS
8- EXTERIOR WALLS
9- EXTERIOR DOORS
10- EXTERIOR WINDOWS
11- EXTERIOR STAIRS
12- EXTERIOR WALLS
13- EXTERIOR DOORS
14- EXTERIOR WINDOWS

Key Plan

Legend

1- ALL DIMENSIONS ARE IN METERS.
2- ALL WALLS ARE 20 CM THICK UNLESS NOTED OTHERWISE.
3- ALL DOORS ARE 90 CM WIDE UNLESS NOTED OTHERWISE.
4- ALL WINDOWS ARE 120 CM WIDE UNLESS NOTED OTHERWISE.
5- ALL FLOORS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
6- ALL ROOFS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
7- ALL EXTERIOR WALLS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
8- ALL EXTERIOR DOORS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
9- ALL EXTERIOR WINDOWS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.
10- ALL EXTERIOR STAIRS ARE FINISHED WITH 15 CM CERAMIC TILES.

NO	DESCRIPTION	UNIT	QTY	AMOUNT
1	15 CM CERAMIC TILES	SQ. M	1000	1000
2	20 CM THICK WALLS	SQ. M	1000	1000
3	90 CM WIDE DOORS	NO	1000	1000
4	120 CM WIDE WINDOWS	NO	1000	1000
5	15 CM CERAMIC TILES	SQ. M	1000	1000
6	20 CM THICK WALLS	SQ. M	1000	1000
7	90 CM WIDE DOORS	NO	1000	1000
8	120 CM WIDE WINDOWS	NO	1000	1000
9	15 CM CERAMIC TILES	SQ. M	1000	1000
10	20 CM THICK WALLS	SQ. M	1000	1000
11	90 CM WIDE DOORS	NO	1000	1000
12	120 CM WIDE WINDOWS	NO	1000	1000
13	15 CM CERAMIC TILES	SQ. M	1000	1000
14	20 CM THICK WALLS	SQ. M	1000	1000
15	90 CM WIDE DOORS	NO	1000	1000
16	120 CM WIDE WINDOWS	NO	1000	1000
17	15 CM CERAMIC TILES	SQ. M	1000	1000
18	20 CM THICK WALLS	SQ. M	1000	1000
19	90 CM WIDE DOORS	NO	1000	1000
20	120 CM WIDE WINDOWS	NO	1000	1000



PASARGAD
ASATIR MODERN HOME
Project Management & Construction



BANA PARS
Project Management & Construction

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
پلان معماری طبقه اول فاز ۱-۵
FIRST FLOOR PLAN (+05.95)

Scale	1:500	1:1000	1:2000	1:4000	1:8000
Sheet No.	1	2	3	4	5
Project No.	101.5202-A-DD-2600				
Sheet No.	A0				
Project No.	D				



شماره ثبت: ۵۱۱۶۴



بنیاد پاسارگاد

تأسیسات مکانیکی

Signature

PASARGAD

ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTES

1- All dimensions are in meters and are based on the center of the building.

2- The building is designed for 1000 people.

3- The building is designed for 1000 people.

4- The building is designed for 1000 people.

5- The building is designed for 1000 people.

6- The building is designed for 1000 people.

7- The building is designed for 1000 people.

8- The building is designed for 1000 people.

9- The building is designed for 1000 people.

10- The building is designed for 1000 people.

REFERENCE DRAWINGS

1- Site Plan

2- Section

3- Section

4- Section

5- Section

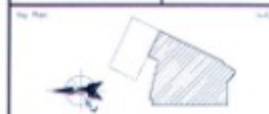
6- Section

7- Section

8- Section

9- Section

10- Section



1- The building is designed for 1000 people.

2- The building is designed for 1000 people.

3- The building is designed for 1000 people.

4- The building is designed for 1000 people.

5- The building is designed for 1000 people.

6- The building is designed for 1000 people.

7- The building is designed for 1000 people.

8- The building is designed for 1000 people.

9- The building is designed for 1000 people.

10- The building is designed for 1000 people.

Room	Area	Volume
1	1000	1000
2	1000	1000
3	1000	1000
4	1000	1000
5	1000	1000
6	1000	1000
7	1000	1000
8	1000	1000
9	1000	1000
10	1000	1000

PASARGAD
ASATIR MODERN HOME
Project Management & Construction

BANA PARS
Project Management & Construction

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
پلان مسکونی، فاز اول فاز ۱
FIRST GROUND FLOOR PLAN (-08.40)

Scale: 1:100
Date: 1398/08/20
EU.101.5202-A-DD-2300

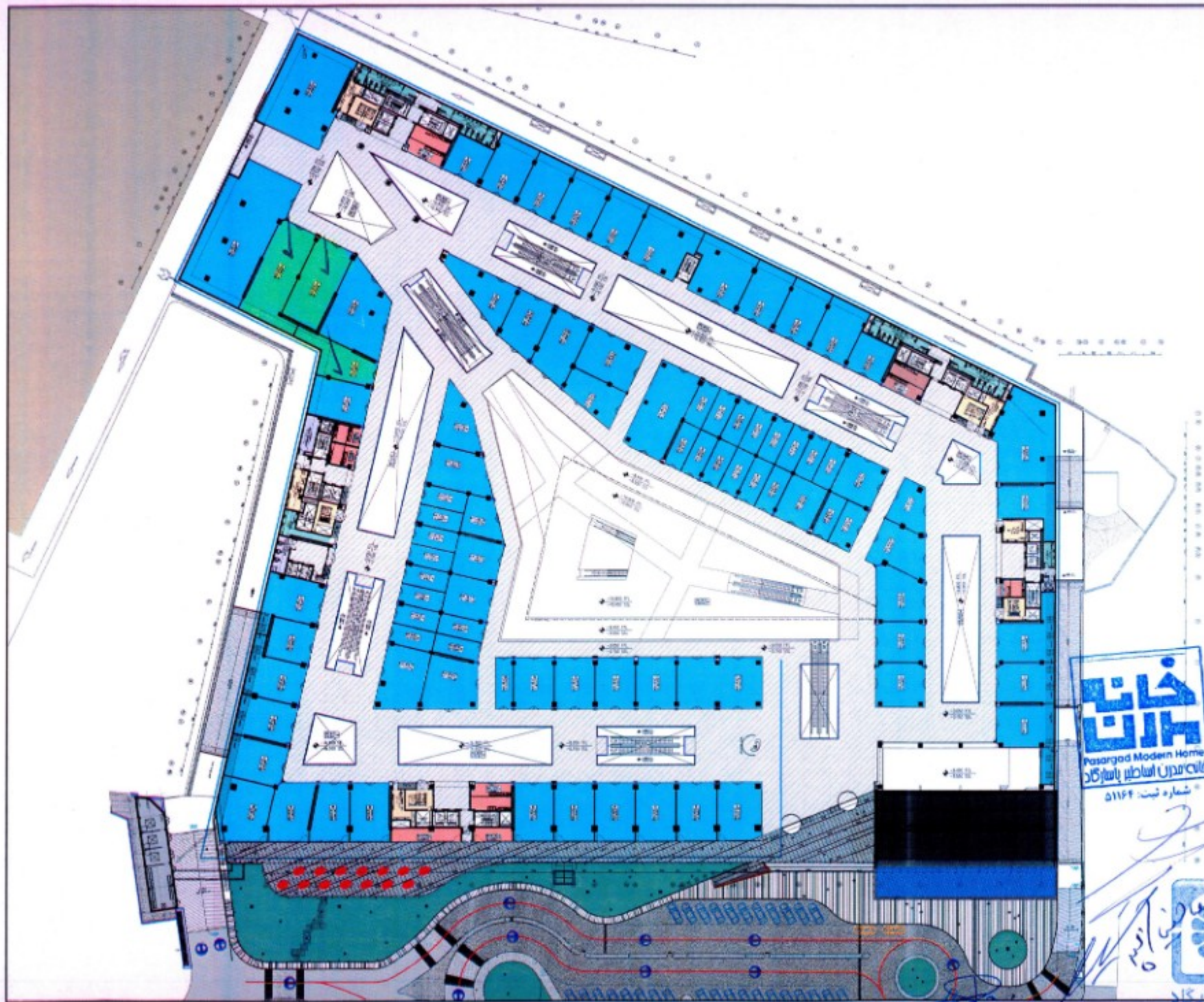


شماره ثبت: ۵۱۱۶۳

سید مصطفی میرزا



پیمان پاسارگاد
مهندس معماری



PASARGAD ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTES	REFERENCE DRAWINGS
1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.	1. SITE PLAN
2. ALL WALLS ARE 20 CM THICK UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.	2. FLOOR PLAN
3. ALL ROADS ARE 3.00 M WIDE UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.	3. SECTION
4. ALL ROADS ARE TO BE PAVED WITH ASPHALT.	4. ELEVATION
5. ALL ROADS ARE TO BE GRADED AND DRAINAGE IS TO BE PROVIDED.	5. DETAIL
6. ALL ROADS ARE TO BE LIGHTED.	6. OTHER



این نقشه برای مقاصد معماری و ساختمانی تهیه شده است و نباید برای مقاصد دیگری استفاده شود. کلیه ابعاد و مشخصات فنی در این نقشه درج شده است و باید دقیقاً رعایت شود. هرگونه تغییر در این نقشه باید با تایید مهندس ناظر و مجری انجام شود. این نقشه در تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ تهیه شده است.

NO	REVISION	DATE	BY	CHECKED
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

PASARGAD
ASATIR MODERN HOME
Project Management & Construction

BANA PARS
Project Management & Construction

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
پلان معماری طبقه همکف دوم تراز ۰.۰۵
SECOND GROUND FLOOR PLAN (-0.05)

Scale	1:500
Sheet No	EU.101.5202-A-DD-2500
Project No	D

پاسگرد
پاسگرد مدرن هوم
شماره ثبت: ۵۱۱۴۴



شرکت سپاه پاسداران

[illegible]

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

10

Time	Temp	Pressure	Flow
1	10	10	10
2	10	10	10
3	10	10	10
4	10	10	10
5	10	10	10
6	10	10	10
7	10	10	10
8	10	10	10
9	10	10	10
10	10	10	10
11	10	10	10
12	10	10	10
13	10	10	10
14	10	10	10
15	10	10	10
16	10	10	10
17	10	10	10
18	10	10	10
19	10	10	10
20	10	10	10
21	10	10	10
22	10	10	10
23	10	10	10
24	10	10	10
25	10	10	10
26	10	10	10
27	10	10	10
28	10	10	10
29	10	10	10
30	10	10	10
31	10	10	10
32	10	10	10
33	10	10	10
34	10	10	10
35	10	10	10
36	10	10	10
37	10	10	10
38	10	10	10
39	10	10	10
40	10	10	10
41	10	10	10
42	10	10	10
43	10	10	10
44	10	10	10
45	10	10	10
46	10	10	10
47	10	10	10
48	10	10	10
49	10	10	10
50	10	10	10
51	10	10	10
52	10	10	10
53	10	10	10
54	10	10	10
55	10	10	10
56	10	10	10
57	10	10	10
58	10	10	10
59	10	10	10
60	10	10	10
61	10	10	10
62	10	10	10
63	10	10	10
64	10	10	10
65	10	10	10
66	10	10	10
67	10	10	10
68	10	10	10
69	10	10	10
70	10	10	10
71	10	10	10
72	10	10	10
73	10	10	10
74	10	10	10
75	10	10	10
76	10	10	10
77	10	10	10
78	10	10	10
79	10	10	10
80	10	10	10
81	10	10	10
82	10	10	10
83	10	10	10
84	10	10	10
85	10	10	10
86	10	10	10
87	10	10	10
88	10	10	10
89	10	10	10
90	10	10	10
91	10	10	10
92	10	10	10
93	10	10	10
94	10	10	10
95	10	10	10
96	10	10	10
97	10	10	10
98	10	10	10
99	10	10	10
100	10	10	10

BANA PARS
Project Management & Consultancy

Report Title		☐ Sample only ☒ Analysis only ☐ Shipping only	
1.200 Shipping Weight	0.000 0.000	0.000 0.000	0.000 0.000
EU.101.5202-A-DD-2600			



شماره ثبت: ۵۱۶۶



Salutarea

PASARGAD
ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTE

- **1. The definition of a function**
 - A function f from a set A to a set B is a rule that assigns to each element a in A a unique element $f(a)$ in B .
- **2. The domain and codomain**
 - The domain of a function is the set of all elements that can be input into the function.
 - The codomain of a function is the set of all possible outputs of the function.
- **3. The range of a function**
 - The range of a function is the set of all elements that are actually output by the function.
- **4. The graph of a function**
 - The graph of a function is a visual representation of the function, showing the relationship between the input and output values.

REFERENCES

[illegible][illegible][illegible]

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
پلان معماری طبقه دوم تراز +۱۱/۹۵
SECOND FLOOR PLAN (+11/95)

[illegible]

برسمای

« قرارداد، اجاره و صلح سرقفلی واحدهای مجتمع تجاری، گردشگری خانه مدرن اساطیر پاسارگاد »

ماده یکم - طرفین قرارداد :

الف: طرف اول قرارداد: شرکت خانه مدرن اساطیر پاسارگاد (سهامی خاص) به شماره ثبت ۵۱۱۶۴ به کد اقتصادی ۴۱۱۴۹۶۵۱۳۴۹۷ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۰۳۳۰۷۳ با نمایندگی آقای سیدمحسن شوشتری به عنوان مدیر عامل و آقای سیدرضا حسینیان چشمه به عنوان نایب رییس هیأت مدیره که طی آخرین تصمیمات مندرج در آگهی مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۷ مجاز به امضاء اسناد تعهدآور شرکت می باشند به نشانی خراسان رضوی - کیلومتر ۳ جاده مشهد شانديز - مدرس ۱۳ - پلاک ۶۳ با شماره تلفن ۳۵۵۹۳۵۴۰ و کدپستی ۹۱۸۹۱۱۶۴۶۸ و شماره حساب ۱-۱۱۶۴۴۹۶۶-۸۱۰۰-۱۰۰۱ عهده بانک پاسارگاد شعبه سجاد مشهد که من بعد در این قرارداد ((موجر)) نامیده می شود.

ب: طرف دوم قرارداد : شرکت بیمه پاسارگاد به شماره ثبت ۲۹۰۰۷۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۳۲۷۰۲۰۱ با نمایندگی آقای محمدرضا کشاورز به عنوان مدیرعامل و آقای حمید احمدزاده کاشانی به عنوان عضو هیأت مدیره که طی آخرین تصمیمات روزنامه رسمی مورخه ۱۴۰۴/۰۱/۲۸ مجاز به امضای اوراق و اسناد بهادار و تعهدآور شرکت می باشند به نشانی: تهران، میرداماد، بلوار نلسون ماندلا، خیابان دامن افشار، پلاک ۵ که از این پس در این قرارداد ((مستأجر)) نامیده می شود.

ماده دوم - موضوع قرارداد :

موضوع قرار داد عبارت است از، اجاره و صلح سرقفلی تعداد ۷ واحد تجاری (شامل ۱۸ شماره واحد تجميع شده مطابق لیست پیوست یک در ۷ ردیف) مندرج در ماده ۳ این قرارداد در مجتمع تجاری، گردشگری خانه مدرن اساطیر پاسارگاد واقع در کیلومتر ۳ جاده مشهد - شانديز، بین مدرس ۱۳ و ۱۵ به مستأجر، که نقشه های اجرایی و مشخصات ساخت آن از هر لحاظ مورد ملاحظه وی قرار گرفت و از کمیت، کیفیت، موقعیت و سایر مختصات و مشخصات مورد اجاره اطلاع کافی و جامع داشته و اقرار به آن دارد و با رضایت کامل طرفین اقدام به انعقاد این قرارداد نمودند.

ماده سوم - مشخصات ساختمانی واحدهای مورد معامله :

واحدهای تجاری طبق لیست پیوست شماره یک، به مساحت تقریبی ۸۹۲.۸۳ متر مربع و دارای ۱۰۰.۴ متر مربع نیم طبقه و فاقد پارکینگ و انباری به شرح کروکی و نقشه جانمایی (پیوست شماره دو)، که جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

مشخصات معماری :

۱- دیوار هبلکس، گچ برگ یا موارد مشابه و گچ سفید

۲- سرمایش و گرمایش، فن کوئل از موتورخانه مرکزی و هوای تازه با هواساز (بدون یونیت فن کوئل)

۳- سیستم اعلام و اطفاء حریق



۴- کنترل برق به صورت مجزا

تبصره ۱: مستأجر موضوع قرارداد را به منظور شغل (مطابق آیین نامه بهره برداری موجر) اجاره نموده و تحت هر عنوان اعم از عقود معین یا غیر آن و بدون موافقت کتبی موجر حق تغییر شغل را ندارد.

تبصره ۲: مساحت مورد معامله تقریبی بوده و چنانچه وفق صورت مجلس تفکیکی و پایانکار که در آینده اخذ می گردد، واحدهای مورد معامله مساحتی متفاوت از آنچه که در این قرارداد آمده داشته باشد، ما به التفاوت اضافه یا کسری ناشی از مساحت قطعی مورد معامله براساس قیمت هر متر مربع اعمال شده در قرارداد حاضر، به همان میزان، از محل آخرین قسط مستأجر مربوط به تنظیم سند قابل دریافت یا پرداخت می باشد، با این توضیح که حداکثر تغییرات تا ده درصد (۱۰٪) کاهش یا افزایش هر واحد مشمول این تبصره خواهد بود و بیشتر از ده درصد (۱۰٪)، حسب قیمت روز، محاسبه و پرداخت یا دریافت می گردد و موجر و مستأجر با علم به این موضوع قرارداد را امضاء نمودند.

تبصره ۳: مساحت قطعی مورد اجاره صرفاً همانی است که در صورت مجلس تفکیکی قید خواهد شد و فضاهای انباری و پارکینگ ها از موضوع قرارداد خارج بوده و مالکیت، منافع و بهره برداری از آن در اختیار موجر می باشد؛

تبصره ۴: موجر حق دارد در راهروها حسب ضرورت و تشخیص خودش نسبت به ایجاد کانترها، استندها، کیوسک های تجاری و غیره احداث نموده به شرطی که مانع عرفی کسب و کار مستأجر نشده و برای رفت و آمد مشتریان، مستأجر مشکل ایجاد نکند و کلیه منافع آن متعلق به موجر می باشد و مستأجرین حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب می نمایند. همچنین جانمایی کانترها، استندها، کیوسک ها و..... که بعد از پایان پروژه در زمان بهره برداری حسب نظر موجر جانمایی و نصب خواهد شد و خریدار به آن اعتراضی ندارد.

ماده چهارم - امکانات و مشخصات عمومی پروژه:

- ۱- پله های برقی هوشمند
- ۲- آسانسورهای معمولی و باربر و دربهای هوشمند
- ۳- دوربین مدار بسته در راهروها
- ۴- آنتن مرکزی
- ۵- سیستم مرکزی اطلاع رسانی
- ۶- سیستم اعلام و اطفاء حریق با تکنولوژی پودر فشرده
- ۷- موتورخانه مرکزی و سیستم گرمایش متمرکز
- ۸- سیستم سرمایش و تهویه مطبوع مرکزی
- ۹- کف سرامیک و یا دیگر مصالح
- ۱۰- نمای ساختمان ترکیبی از شیشه، سنگ، سرامیک و کامپوزیت و یا دیگر مصالح.



پیشرو پاسارگاد
شرکت سهامی عام



خانه مدرن
اساتیر پاسارگاد

ماده پنجم - مدت قرارداد :

مدت قرارداد از تاریخ اولین پرداخت سه سال می باشد که با توافق طرفین قابل تمدید خواهد بود و در صورتی که عدم تمدید از ناحیه موجر باشد، موجر می بایست مبلغ سرقفلی را به قیمت روز ، مطابق با نظر کارشناس رسمی دادگستری همزمان با تخلیه به مستاجر پرداخت نماید، به شرط رعایت بند ۵ ماده ۹ این قرارداد ، قیمت کارشناسی نباید کمتر از مبلغ قرارداد سرقفلی به اضافه سود بند ۵ ماده ۹ این قرارداد باشد.

در صورت عدم تخلیه، مستاجر مکلف به پرداخت اجرت المثل اجاره تا زمان تخلیه می باشد و در صورتی که عدم تمدید از ناحیه مستاجر باشد مقرر گردید پس از ارزیابی کارشناس رسمی همزمان با تخلیه مورد اجاره نصف مبلغ سرقفلی به مستاجر پرداخت و مستاجر مکلف به تخلیه می باشد . شایان ذکر است هزینه کارشناس بالمنافسه بر عهده طرفین می باشد.

ماده ششم - مبلغ قرارداد :

۱- مبلغ سرقفلی: بابت هر متر مربع واحد تجاری و در واحدهایی که دارای نیم طبقه می باشند، طبق لیست پیوست شماره یک که توسط آقای مهندس غلامرضا خوشحال کارشناس رسمی دادگستری به شماره ۱۳۵/۰۷۳۰۳۸۴ ارزیابی و قیمت گذاری شده و پس از اعمال تخفیف ۲۰ درصدی در مجموع معادل ۲.۴۹۵.۵۳۴.۲۶۶.۶۶۶ ریال دو هزار و چهارصد و نود و پنج میلیارد و پانصد و سی و چهار میلیون و دویست و شصت و شش هزار و ششصد و شصت و شش ریال می باشد که مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال طی شماره پیگیری ۴۰۶۳۱۵۲۶۶۸۲۹۰ مورخه ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ واریز و الباقی به صورت اقساط و یک قسط انتقال سند به ارزش ۵٪ مبلغ قرارداد، مستاجر تعهد نمود به شرح چکهای مندرج در جدول مالی زیر به موجر پرداخت نماید.

ردیف	شماره چک	بانک عامل	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)
۱	۱۱۰۷/۶۴۰۳۲۱	پاسارگاد	۱۴۰۴/۰۹/۱۰	۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۲	۱۱۰۷/۶۴۰۳۲۳	پاسارگاد	۱۴۰۴/۱۱/۱۰	۸۷۰.۷۵۷.۵۵۳.۳۳۳
۳	۵٪ مبلغ قرارداد در زمان انتقال سند			۱۲۴.۷۷۶.۷۱۳.۳۳۳

۲- مبلغ اجاره بهاء : مبلغ اجاره بهاء از زمان تحویل واحد مورد قرارداد تا پایان مدت قرارداد، بطور ماهیانه در ازای هر مترمربع دویست هزار ریال می باشد که بعد از اتمام مدت مذکور، توافق طرفین، ملاک تعیین اجاره بهاء جدید می باشد. تبصره ۱: مستاجر متعهد است که جمع مبلغ اجاره ماهانه هر سال را در ابتدای همان دوره یکساله حداکثر تا یک ماه بعد با اخذ رسید به موجر پرداخت نماید و تأخیر در پرداخت اجاره تا پایان مدت مذکور مشمول جریمه ای معادل ۲۴ درصد در سال می باشد.



بیمه پاسارگاد
شرکت سپهری شام



شماره ثبت: ۵۱۱۶۴

ماده هفتم - تعهدات طرفین:

۷-۱- مستأجر متعهد می گردد کلیه اقساط سرقفلی مشروح تعیین شده در جدول بند ۱ ماده ۶ را بدون هیچ گونه وقفه و عذر و بهانه ای و در سر رسیدهای معین شده پرداخت نماید. در صورت تخلف (برگشت چک) از پرداخت هر یک از اقساط تعیین شده به مدت ۳۰ روز از تاریخ صدور گواهینامه عدم پرداخت، موجر فرصت دارد ظرف مدت ۳۰ روز ذکر شده با پرداخت وجه چک برگشتی به حساب موجر و یا اخذ موافقت کتبی موجر شرایط پرداخت را مشخص نماید.

تبصره ۱: مستأجر ملزم است به عنوان خسارت تاخیر انجام تعهد، ماهیانه معادل ۳ درصد علاوه بر وجوه اقساط پرداخت نشده تا زمان تاییدیه، در حق موجر بپردازد.

ماده هشتم - مدت انجام تعهد و تحویل واحد:

۸-۱- موجر متعهد است که واحدهای مورد قرارداد را به صورت تکمیل شده طبق مشخصات مندرج در ماده ۳ این قرارداد تا پایان اسفندماه ۱۴۰۴ آماده و تحویل دهد. و در صورت عدم تحویل در زمان یاد شده موجر متعهد می شود اجرت المثل تاخیر ایجاد شده غیرمجاز را به عنوان تاخیر در انجام تعهد مطابق عرف، معادل ۱/۵ (یک و نیم) برابر اجاره ماهیانه هر واحد به مستأجر پرداخت نماید.

تبصره ۱: پرداخت اجرت المثل از جانب موجر، مشروط به این است که تمامی تعهدات مالی مستأجر در زمانهای مقرر در قرارداد انجام شده باشد.

تبصره ۲: مستأجر حداکثر ۳ ماه پس از تحویل مورد معامله، موظف به فعال نمودن واحدهای تجاری مطابق مفاد تبصره یک از ماده ۳ قرارداد (که به لحاظ عرفی و از منظر عمومی و کسبه راه اندازی و استفاده کسبی محسوب می شود) با استفاده از خدمات شرکت بهره بردار موجر می باشد.

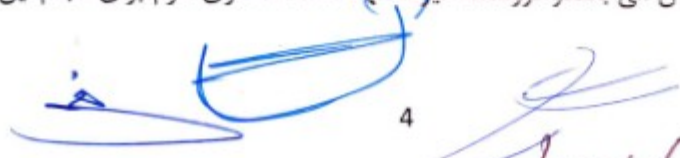
تبصره ۳: پس از تحویل واحد های مورد قرارداد، مسئولیت حفظ و نگهداری از زمان تحویل و پرداخت سایر هزینه های آن به عهده مستأجر بوده و در این خصوص مستأجر مکلف است نسبت به بیمه نمودن (بیمه حوادث و مسئولیت) واحدهای مورد قرارداد خود اقدام لازم را به عمل آورد.

تبصره ۴: طرفین اقرار نمودند که با انعقاد این قرارداد سرقفلی صلح شده و هیچ گونه مالکیت و حقی از عین واحدهای مورد معامله برای مستأجر ایجاد نمی گردد (صرف سرقفلی واگذار می شود) و لذا با این وصف و با علم به این موضوع، این قرارداد از شمول قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ خارج می باشد.

تبصره ۵: مستأجر موظف است حداکثر ظرف مدت ۴۵ روز پس از تحویل مورد معامله، نسبت به تهیه طرح داخلی واحد تجاری و اخذ تأییدیه از موجر به جهت اجرای دکوراسیون با هزینه خود اقدام و تغییر و دخل و تصرف در سردرب بنای واحد تجاری توسط مستأجر بدون اذن موجر ممکن نیست که در انجام تغییرات با شرایط فوق بروز هرگونه آسیب به اصل بنا به عهده مستأجر بوده و ضامن جبران آن می باشد و فروشنده نیز متعهد است همکاری لازم برای انجام این تبصره را بعمل آورده است.



بیشه یا بیدار گاد



تبصره ۶: به محض آماده شدن واحد های تجاری، موجر نامه ای توسط پست پیشتاز به آدرس مستأجر مبنی بر آماده بودن موضوع قرارداد جهت تحویل، ارسال و با ابلاغ قانونی به مستأجر، وی متعهد است حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز پس از رویت ابلاغ، بعد از تایید شرکت بهره بردار موجر، با تنظیم صورتجلسه مشترک، نسبت به تحویل گیری واحدهای تجاری طبق قرارداد اقدام نماید. بدیهی است در صورت عدم مراجعه برای تحویل گرفتن واحد های موضوع قرارداد در مدت فوق الذکر، مستأجر موظف به پرداخت روزانه ده میلیون ریال به ازای هر واحد به عنوان خسارت تاخیر انجام تعهد در حق موجر می باشد. در صورتی که خریدار ۶۰ روز پس از ابلاغ نسبت به تحویل واحدهای و پرداخت خسارت تاخیر مقرر شده اقدام ننماید، مستأجر در راستای اهداف توسعه مجتمع و بهره برداری از منافع این واحد تجاری، ضمن العقد حاضر و ضمن العقد خارج لازم، وکالت بلاعزل با اختیار تام به موجر داده تا نسبت به اجاره دادن واحد موضوع قرارداد به غیر اقدام نموده و حداکثر سه ماه پس از تحویل مورد معامله نسبت به فعال نمودن واحدهای تجاری با کاربری تصریح شده در تبصره یک ماده ۳ اقدام نماید و منافع حاصل از واگذاری را پس از کسر کلیه هزینه های اعم از تأمین و نگهداری و حق شارژ و ۱۰٪ حق مدیریت، به حسابداری که چک های اقساط که خریدار پرداخت شده است واریز نماید.

ماده نهم - سایر تعهدات:

۹-۱- موجر متعهد می گردد پس از انجام تمامی تعهدات مالی از سوی مستأجر و تسویه حساب کلی و نهایی، پس از اخذ پایانکار، صورتمجلس و اسناد تفکیکی و با اعلام رسمی مشخصات دفتر اسناد رسمی در محل حاضر گردیده و سند رسمی اجاره و سرقفلی را با لحاظ شرایط مقرر در این قرارداد به نام مستأجر تنظیم نماید و هزینه دفتر اسناد، بالمناصفه به عهده طرفین و هزینه های انتقال سرقفلی از جمله مالیات بر انتقال و عوارض متعلقه تا سقف این قرارداد به عهده موجر بود و مازاد بر آن تماماً بر عهده مستأجر می باشد و مالیات مالکیت و هزینه های مالکانه تماماً بر عهده موجر خواهد بود.

۹-۲- مستأجر تعهد نمود، تمامی مصوبات و مقررات هیأت مدیره منتخب طبق قانون آپارتمان نشینی و قوانین مربوطه عرفی را در خصوص نحوه چگونگی اعمال مدیریت در ساختمان را قبول و رعایت نموده و متعهد به اجرای کامل ضوابط و مقرراتی که وضع گردیده از جمله، پرداخت حق شارژ تعیین شده از زمان تحویل می باشد. در غیر اینصورت هیأت مدیره منتخب، مجاز به هرگونه اتخاذ تصمیم و اقدام برابر با آیین نامه تصویب شده بوده و مستأجر ملزم به تبعیت از آن خواهد بود.

تبصره ۱: تا انتخاب و تعیین هیأت مدیره، موجر اتخاذ تصمیم خواهد نمود و مستأجر مکلف به رعایت تصمیمات موجر می باشد و موجر متعهد است پس از تحویل بیش از ۵۰ درصد واحدهای مجتمع اقدام به برگزاری انتخاب هیئت مدیره مستاجرین نماید و مستاجرین فقط قائم مقام مالکین در مجمع برای انتخاب هیئت مدیره خواهند بود.

۹-۳- انتقال ثانویه موضوع قرارداد وفق ماده ۱۰ قرارداد امکان پذیر می باشد، در صورت انتقال کلیه هزینه های انتقال ثانویه از جمله مالیات انتقال ثانویه بر عهده مستأجر می باشد و موجر تعهدی به پرداخت هزینه های انتقال ثانویه جهت تنظیم سند رسمی به نام انتقال گیرنده ثانویه نخواهد داشت.



پاسارگاد مدرن
شرکت ساختمانی

5



تبصره ۲: در صورتی که انتقال گیرنده بیش از یک نفر باشد، منفرداً و مشترکاً و متضامناً ملزم به اجرای کامل مفاد قرارداد خواهند بود.

۹-۴- مستاجر با اذن کتبی موجر و حفظ کاربری آن طبق قرارداد اصلی می تواند نسبت به واگذاری مغازه به صورت اجاره موقت (با حفظ حق سرقفلی) به غیر اقدام نماید، در این صورت مستاجر مکلف است کلیه حقوق و تعهدات مربوط به این قرارداد و آیین نامه های تصویب شده هیأت مدیره منتخب را به انتقال گیرنده خود تفهیم نموده و به صورت مشترک با انتقال گیرنده، ضامن اجرای تعهدات این قرارداد می باشند و مستاجر حق هیچ تغییر و دخل و تصرفی در فضای داخلی و سردرب بنای واحد تجاری را بدون اذن مالک ندارد و تصرفات آنها فقط در حدود دکوربندی داخلی و تزیینات است که به هزینه خود انجام خواهد داد بدون اینکه هیچ آسیبی به اصل بنا وارد کند و در صورت ورود هر نوع خسارتی، ضامن جبران آن می باشد، همچنین درخصوص طراحی و نحوه دکوربندی می بایست تاییدیه موجر اخذ گردد.

۹-۵- نظر به اینکه افزایش ارزش سرقفلی این قرارداد در طول اجرای پروژه و تا زمان فروش توسط موجر تعهد شده است لذا موارد ذیل مورد توافق طرفین معامله قرار گرفته و کلیه مفاد آن لازم الرعایه می باشد.

الف) موجر سود سالانه سی و پنج درصد (۳۵٪) پرداختی مستاجر را از تاریخ هر پرداخت در مدت قرارداد به میزان وجه پرداخت شده تضمین و در پایان هر سال پرداخت و تسویه نماید.

ب) چنانچه در پایان سال اول موجر اقدام به تسویه ننماید نرخ سود سالیانه مندرج در بند الف ماده ۹-۵ برای دو سال اول به میزان ۵ درصد دیگر افزایش می یابد.

ج) در صورت عدم تسویه در پایان سال دوم نرخ مندرج در بند الف ماده ۹-۵ (پس از اعمال بند ب همین ماده) برای کل مدت قرارداد ۵ درصد دیگر افزایش می یابد.

د) موجر متعهد می گردد با استفاده از خدمات شرکت بهره بردار موجر نسبت به بازاریابی در امور فروش، تعیین قیمت فروش و بهره برداری و انجام کلیه امور اداری لازم به وکالت از مستاجر اقدام و وجوه حاصله از واگذاری سرقفلی را به حساب خریدار تا سقف بند "و" ماده ۹-۵ واریز نماید.

ه) موجر تضمین می نماید چنانچه تا ۳ سال بعد از بهره برداری واحدهای تجاری نتواند نسبت به واگذاری واحدهای فوق اقدام نماید، واحدهای مورد معامله را به مبلغ بند "یک" ماده ۶ به انضمام سود ردیف الف بند ۹-۵ خریداری نموده و وجه مربوطه را به صورت ۵۰٪ نقد و ۵۰٪ اقساط مساوی، طی یک سال به مستاجر پرداخت نماید.

و) بابت قبول ریسک موجر در تضمین سود سالانه ردیف الف بند ۹-۵، نسبت به زمان واریزی های مستاجر، مازاد بر سود ذکر شده به نسبت چهل درصد (۴۰٪) موجر و شصت درصد (۶۰٪) مستاجر تقسیم خواهد شد.

ز) جهت تضمین تعهدات بندهای الف، ب و ج ذیل ماده ۹-۵، واحدهای لیست پیوست سه به نام مستاجر رزرو گردیده و مقرر شد در صورت عدم تحقق تعهدات فوق تا پایان مدت قرارداد برای جبران هرگونه کسری اصل سرمایه و سود تضمینی مستاجر، موجر واحدهای لیست مذکور را به ارزش روز زمان انعقاد قرارداد به مبلغ ۷۸۵.۹۶۳.۷۳۳.۳۳۴ ریال به نفع مستاجر صلح نماید.



6



تبصره: طی قرارداد حاضر مستأجر به موجر اجازه داده است در مدت تضمین، واحدهای بند فوق را صرفاً از طریق اجاره داری بهره برداری نماید.

ماده دهم - انتقال موضوع قرارداد به غیر قبل از انتقال سند رسمی سرقفلی

این قرارداد با رعایت شروط و انجام و تحقق تمامی شرایط زیر از سوی مستأجر قابل واگذاری (بصورت جزئی، کلی، واگذاری رسمی و یا غیررسمی و عملی) به شخص ثالث خواهد بود و در غیر اینصورت هرگونه انتقال و معامله‌ای فیما بین مستأجر و اشخاص ثالث، بلا اثر و از درجه اعتبار ساقط می باشد.

الف) مستأجر درخواست کتبی مبنی بر قصد انتقال ثانویه را باید به فروشنده اعلام نماید.

ب) موجر در صورت موافقت مراتب را برای تنظیم قرارداد انتقال ثانویه واحد درخواست شده اعلام که قرارداد انتقال ثانویه باید به امضاء مستأجر و انتقال گیرنده ثانویه برسد و ضمیمه این قرارداد گردد.

ج) انتقال گیرنده ثانویه (شخص ثالث) اجرای تمامی موارد این قرارداد را متعهد و متقبل می باشد.

د) کلیه عملیات نقل و انتقال مجدد بین مستأجر و انتقال گیرنده ثانویه حتماً باید در دفتر موجر و زیر نظر نماینده موجر صورت گیرد. بدیهی است موجر نیز متعهد به انجام این نقل و انتقال می باشد.

ه) مستأجر نیز متعهد می گردد کلیه هزینه های نقل و انتقال ثانویه، از جمله مالیات بر نقل و انتقال مربوطه را وفق قوانین و مقررات جاری کشور، پرداخت نماید.

و) انتقال گیرنده اولیه کلیه بدهی های سررسید شده خویش را تا تاریخ ارائه درخواست انتقال ثانویه پرداخت نموده باشد.

ز) به دلیل واگذاری عمده، برای اولین نقل و انتقال، موجر بابت تجویز حق مالکانه هر واحد از مستأجر وجهی دریافت نخواهد نمود.

ماده یازدهم - مرجع رسیدگی به اختلاف :

در صورت حدوث هرگونه اختلاف از قبیل تعبیر و تفسیر قرارداد حاضر اعم از انعقاد، تأیید فسخ، صحت، بطلان، آثار اجرا و انحلال و دیگر موارد رفع اختلاف، ابتدائاً با مذاکره و در صورت عدم حصول نتیجه، از طریق هیأت داوری متشکل از سه نفر که دو نفر از آنان نماینده طرفین قرارداد و نفر سوم به انتخاب مدیریت حقوقی بانک پاسارگاد به عنوان سرداور می باشد، بررسی خواهد شد. رأی اکثریت هیأت فوق، برای طرفین و قائم مقام قانونی آنها غیر قابل اعتراض، قطعی و لازم الاجراء خواهد بود. هیأت داوری مکلف است رأی خویش را حداکثر ظرف ۴۵ روز از تاریخ ارجاع اختلاف به هیأت، صادر و ابلاغ نماید. طریقه ابلاغ کلیه اوراق، پست پیشتاز مقرر گردید.

تبصره ۱: اعمال فسخ و وجه التزام ها و خسارات تاخیر انجام تعهدهای مشخص شده برای هر یک از طرفین، جزو موارد ارجاع به داوری نمی باشد.

تبصره ۲: تشریفات داوری اعم از زمان و مکان جلسات داوری، از هر حیث تابع نظر هیأت داوری خواهد بود.



بیشه پاسارگاد

7

سید محمدعلی میرزایی



خانه مدرن پاسارگاد

نشانی: مشهد - کیلومتر ۳ خیابان مدرس ۱۲

Tell: +985135021000

Fax: +985135593744

Postal Code: 9189116247

www.modernhomemall.ir

شماره ثبت: ۵۱۱۶۴ کدپستی: ۹۱۸۹۱۱۸۲۴۷

E. Mail: Pasargad.co96@yahoo.com

تلفن: ۰۵۱۳۵۰۲۱۰۰۰

نمابر: ۰۵۱۳۵۵۹۳۷۴۴

تبصره ۳: کلیه هزینه‌های مربوط به هیات داور اعم از حق الزحمه داوران و کارشناسی و غیره بالمناصفه به عهده طرفین است.

ماده دوازدهم - فورس ماژور و سایر شرایط عدم امکان انجام تعهد:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایطی که با پیش آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد موضوع قرارداد برای دوره های زمانی غیرممکن می گردد، به نحوی که دفع آن از عهده طرفین خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن، بر زمان قرارداد اضافه می شود و در صورت ادامه داشتن شرایط فورس ماژور حداکثر ۴ ماه، طرفین می توانند در مورد فسخ قرارداد یا ادامه دادن آن به توافق برسند.

تبصره ۱: ممانعت های قانونی توسط مراجع و مبادی ذیربط که خارج از اراده موجر می باشد جزو تاخیرات مجاز فروشنده محسوب می گردد.

ماده سیزدهم - اقامتگاه و نحوه ابلاغ:

اقامتگاه طرفین به شرح مندرج در ماده یکم قرارداد می باشد، بدین ترتیب مکاتبات، ابلاغات، اخطاریه ها و غیره به نشانی مذکور از طریق پست پیشتاز ابلاغ و ارسال خواهد شد. در صورت تغییر نشانی طرفین حداکثر ظرف مدت یک هفته متعهد به اطلاع کتبی به طرف مقابل می باشند. در غیر اینصورت ابلاغ به نشانی مندرج در این قرارداد صحیح و قانونی محسوب می شود.

ماده چهاردهم - تعداد نسخ و امضاء کنندگان:

این قرارداد در ۲ نسخه و ۱۴ ماده و ۱۸ تبصره و طی ۸ صفحه و ۳ پیوست با اسقاط کافه خیارات (به استثنای موارد و شروط مندرج در این قرارداد) خصوصاً خیار غبن ولو افحش به هر درجه که باشد با مهر برجسته شرکت خانه مدرن اساطیر پاسارگاد و هولوگرام، تنظیم که هر کدام حکم و اعتبار واحد را دارد. طرفین پس از مطالعه دقیق و با آزادی اراده و در کمال صحت و سلامت عقل و آگاهی از مفاد آن در حضور دو نفر شاهد مبادرت به امضای تمام صفحات آن نمودند و صفحات بدون امضای طرفین و شهود اعتباری ندارد.

مستأجر

شرکت بیمه پاسارگاد

کشاورز
مدیر عامل
احمدزاده کاشانی
عضو هیات مدیره



بیمه پاسارگاد
شاهد دوم

علی خلیل زاده

موجر

شرکت خانه مدرن اساطیر پاسارگاد

شوشتری
مدیر عامل
حسینیان چشمه
نائب رئیس هیات مدیره



شماره ثبت: ۵۱۱۶۴
سیدجمال شوشتری

پیوست یک - لیست واحدهای تجاری قرارداد ۱۴۰۴-۱۰۱-۲۳۰۴

ردیف	طبقه	شماره واحد	متراژ	متراژ نیم طبقه	قیمت کارشناسی هر متر مربع	قیمت کارشناسی هر متر مربع نیم طبقه	قیمت کل	قیمت کل پس از ۲۰٪ تخفیف
۱	دوم	۷۰-۷۱-۷۲-۷۳	۱۲۴/۳۱	.	۳,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۳۷۹,۱۴۵,۵۰۰,۰۰۰	۳۰۳,۳۱۶,۴۰۰,۰۰۰
۲	دوم	۷۴-۷۵	۸۵/۱۱	.	۲,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲۵۱,۰۷۴,۵۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۸۵۹,۶۰۰,۰۰۰
۳	اول	۴۲-۴۳A	۱۲۰/۶۶	.	۳,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۴۴۰,۴۰۹,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۲,۳۲۷,۲۰۰,۰۰۰
۴	اول	۴۳B-۴۴-۴۵-۴۶-۴۸	۱۶۲/۹۳	.	۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۵۴۵,۸۱۵,۵۰۰,۰۰۰	۴۳۶,۶۵۲,۴۰۰,۰۰۰
۵	همکف A	۱۹	۸۷/۸۵	.	۳,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۳۳۸,۲۲۲,۵۰۰,۰۰۰	۲۷۰,۵۷۸,۰۰۰,۰۰۰
۶	همکف A	۲۰	۱۷۹	.	۳,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۷۰۷,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۵,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	همکف B	۲۳A-۲۳B-۲۴	۱۳۲/۹۷	۱۰۰/۴	۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱۶,۶۶۶,۶۶۶	۴۵۷,۷۰۰,۸۳۳,۳۳۳	۳۶۶,۱۶۰,۶۶۶,۶۶۶
		جمع	۸۹۲/۸۳	۱۰۰/۴			۳,۱۱۹,۴۱۷,۸۳۳,۳۳۳	۲,۴۹۵,۵۳۴,۲۶۶,۶۶۶



بیمه یا اسناد گارانتی
(شرکت سهامی عام)

(Handwritten signature and stamp)



شماره ثبت: ۵۱۱۶۴

(Handwritten signature and stamp)

پیوست سه - لیست واحدهای تجاری تضمینی قرارداد ۱۴۰۴-۱۰۱-۲۳۰۴

ردیف	طبقه	شماره واحد	متراژ	متراژ نیم طبقه	قیمت کارشناسی هر متر مربع	قیمت کارشناسی هر متر مربع نیم طبقه	قیمت کل	قیمت کل پس از ۲۰٪ تخفیف
۱	همکف B	۷۴	۹۴/۵۴	۷۵/۳۲	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۸,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۷,۱۵۲,۰۰۰,۰۰۰
۲	همکف B	۷۵-۷۶	۷۵/۸۴	۵۴/۶۴	۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱۶,۶۶۶,۶۶۷	۲۵۸,۶۴۶,۶۶۶,۶۶۷	۲۰۶,۹۱۷,۳۳۳,۳۳۴
۳	منفی یک	۴۵	۱۳۵/۶	۱۱۴/۴۴	۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۴,۸۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۱,۸۹۴,۴۰۰,۰۰۰
	جمع	۳۰۵/۹۸	۲۴۴/۴				۹۸۲,۴۵۴,۶۶۶,۶۶۷	۷۸۵,۹۶۳,۷۳۳,۳۳۴



پاسارگاد
(شرکت سهامی عام)



سید مصطفی حسینی

عزیز

PASARGAD ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTES:

1- The drawings are prepared in accordance with the specifications of the Ministry of Housing and Urban Planning and Construction of Iran.

REFERENCE DRAWINGS:

1- The drawings are prepared in accordance with the specifications of the Ministry of Housing and Urban Planning and Construction of Iran.

Key: 1/100



1/100

1- The drawings are prepared in accordance with the specifications of the Ministry of Housing and Urban Planning and Construction of Iran.

Item	Unit	Quantity
1	m ²	1000
2	m ²	2000
3	m ²	3000
4	m ²	4000
5	m ²	5000
6	m ²	6000
7	m ²	7000
8	m ²	8000
9	m ²	9000
10	m ²	10000



**PASARGAD
ASATIR MODERN HOME**
Project Management & Construction



BANA PARS
Project Management & Construction

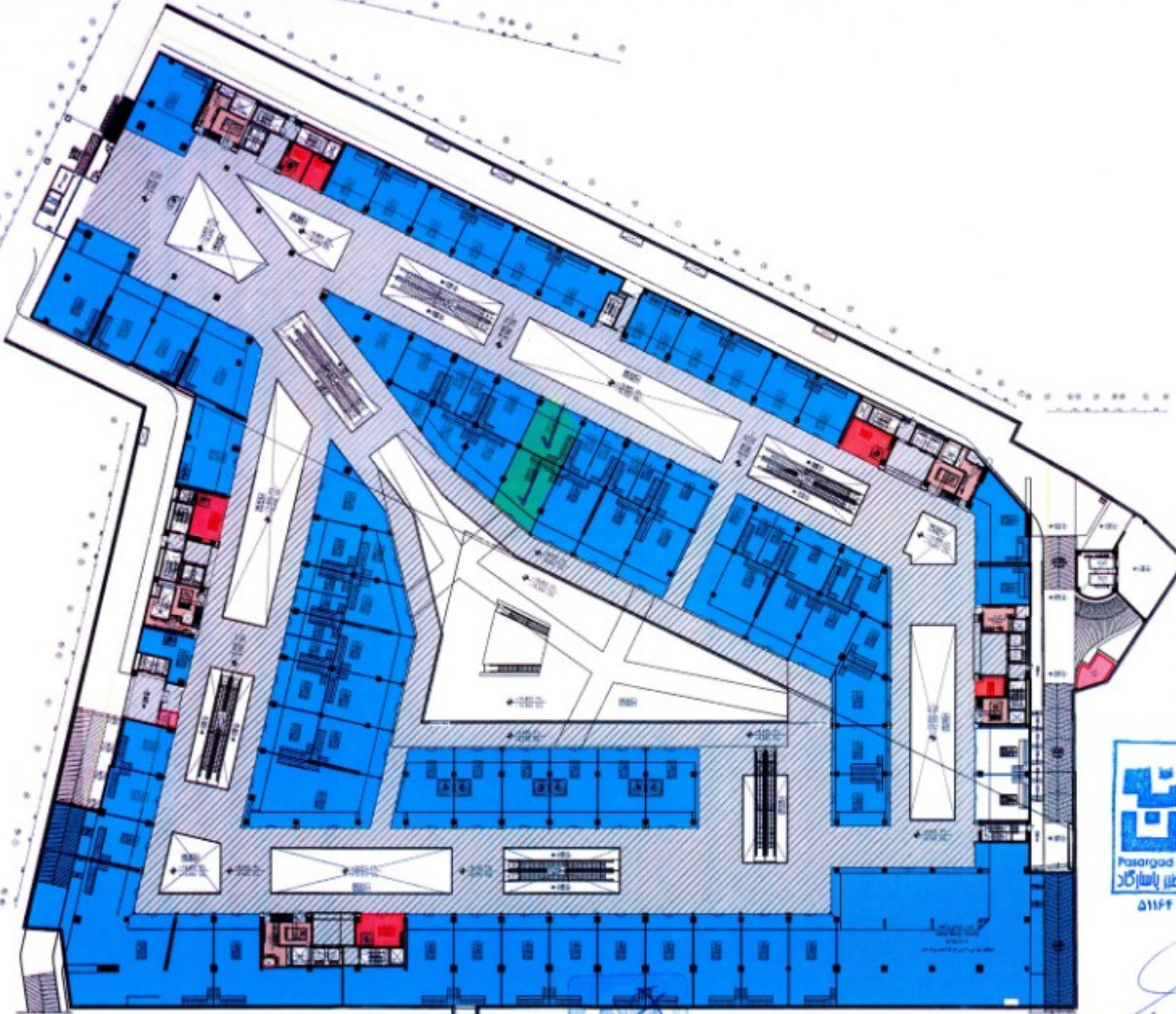
1/100

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
FIRST GROUND FLOOR PLAN (-00.40)

1/100

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

EU.101.5202-A-DD-2300



شماره ثبت: ۵۱۱۶۴

سید علی حسینی



بیمه پاسارگاد
(شرکت سهامی عام)

GENERAL NOTES:	EXPERIMENT DRAINAGE
1. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.	1. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.
2. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.	2. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.
3. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.	3. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.
4. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.	4. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.
5. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.	5. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.
6. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.	6. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.
7. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.	7. The drainage of the surface of the road should be such that the water is not allowed to collect on the surface.

[illegible]

Project Management & Construction



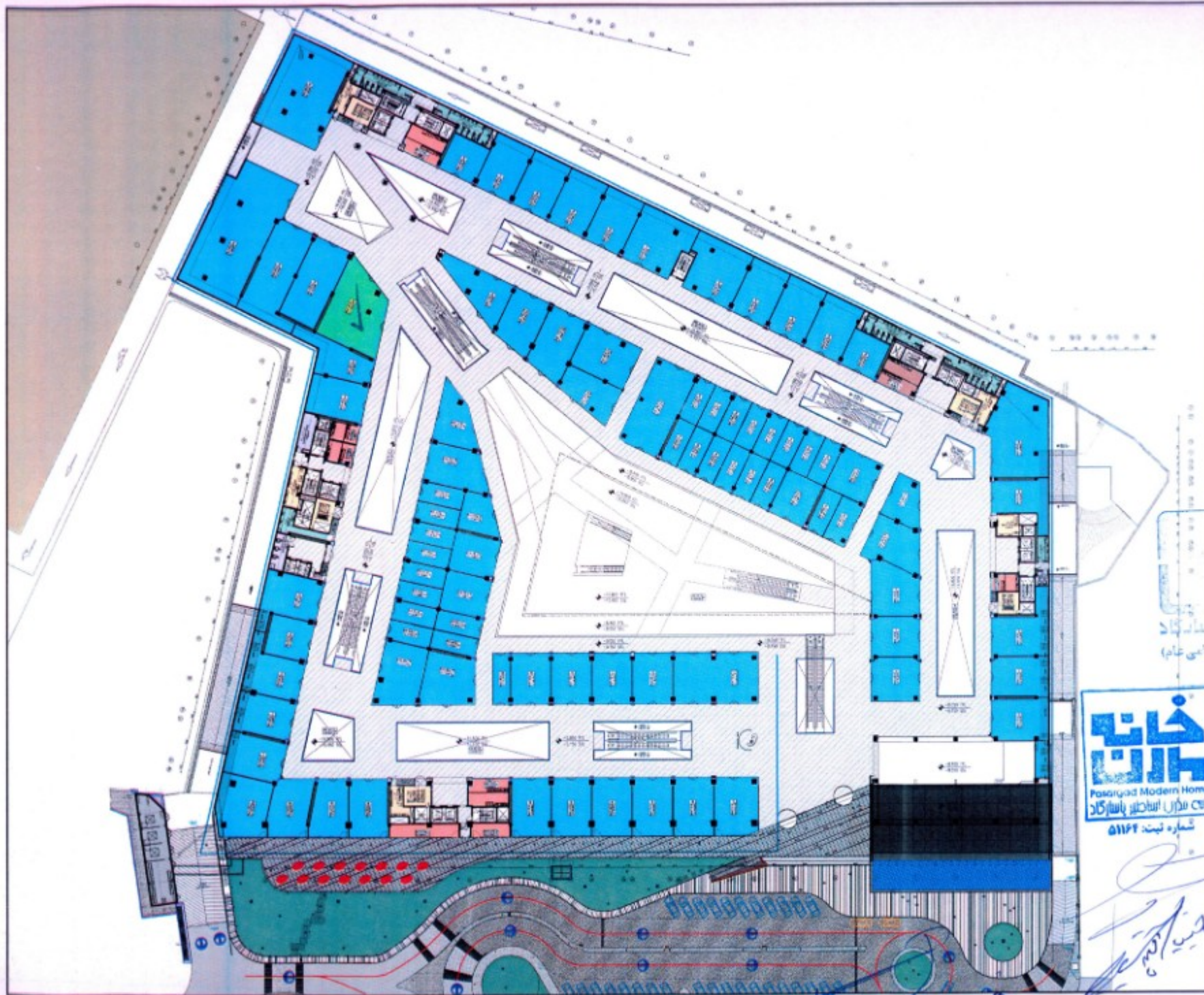
Project Management & Construction		
Job:	Website:	www.pmcusa.com
k.f.gardner@pmcusa.com	E-mail:	info@pmcusa.com

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
پلان مسکونی فاز دوم اول فاز
FIRST BASEMENT PLAN (-16.80)

☐ Computer ☐ Publication ☐ Training		☐ Other	
Date:	Time:	Location:	AD:
EU.101.5202-A-DD-2100		E	

بیمه یا بیمه گارانتی
(شرکت سهامی عام)

سرفه ضیاء الحق



PASARGAD

ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTES:

1. The site plan is based on the topographic map of the area.
2. The site plan is based on the topographic map of the area.
3. The site plan is based on the topographic map of the area.
4. The site plan is based on the topographic map of the area.
5. The site plan is based on the topographic map of the area.
6. The site plan is based on the topographic map of the area.
7. The site plan is based on the topographic map of the area.
8. The site plan is based on the topographic map of the area.
9. The site plan is based on the topographic map of the area.
10. The site plan is based on the topographic map of the area.

REFERENCE DRAWINGS:

NO.	DESCRIPTION	DATE
1	Site Plan	13/10/1395
2	Site Plan	13/10/1395
3	Site Plan	13/10/1395
4	Site Plan	13/10/1395
5	Site Plan	13/10/1395
6	Site Plan	13/10/1395
7	Site Plan	13/10/1395
8	Site Plan	13/10/1395
9	Site Plan	13/10/1395
10	Site Plan	13/10/1395

توضیحات: این نقشه بر اساس نقشه توپوگرافی منطقه تهیه شده است. کلیه ابعاد و مساحتها بر اساس این نقشه درج شده است. این نقشه برای مقاصد اداری و حقوقی تهیه شده است و نباید به عنوان سند حقوقی استفاده شود.

ردیف	شرح	مقدار	واحد
1	مساحت کل زمین	10000	متر مربع
2	مساحت کل ساختمان	5000	متر مربع
3	مساحت کل فضای سبز	2000	متر مربع
4	مساحت کل فضای پارکینگ	1000	متر مربع
5	مساحت کل فضای خدمات	500	متر مربع

PASARGAD
ASATIR MODERN HOME
Project Management & Construction

BANA PARS
Project Management & Construction

Pasargad Modern Home
 مجتمع مسکونی اساتیر پاسارگاد
 شماره ثبت: 51142

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
 پلان معماری طبقه همکف دوم قرار 1395
SECOND GROUND FLOOR PLAN (-0.05)

تاریخ: 13/10/1395
 شماره: 1395-10-13
 نام: 1395-10-13
 نام: 1395-10-13

EU.101.5202-A-DD-2500
 D

PASARGAD
ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTES

WILLIAM & WILLY, INC.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Experiments

[illegible][illegible]

PASARGAD
ASATIR MODERN HOME
 Project Management & Construction



BANA PARS
Project Management & Construction

2200 16th Avenue, Suite 1000
Boulder, CO 80502
Tel: 303.440.1234
Fax: 303.440.1235
www.banapars.com

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
 پلان معماری طبقه اول تراز +۰۵.۹۵
FIRST FLOOR PLAN (+05.95)

☐ Under review ☒ Under review ☐ Under review		☐ Under review ☒ Under review ☐ Under review		☐ Under review ☒ Under review ☐ Under review	
1.002	1.002	1.002	1.002	1.002	1.002
1.002	1.002	1.002	1.002	1.002	1.002
EU.101.5202-A-DD-2600		EU.101.5202-A-DD-2600		EU.101.5202-A-DD-2600	



www.ck12.org

PASARGAD

ASATIR MODERN HOME COMPLEX

GENERAL NOTES:

1- The floor plan is for the second floor of the building.
2- The floor plan is for the second floor of the building.
3- The floor plan is for the second floor of the building.
4- The floor plan is for the second floor of the building.
5- The floor plan is for the second floor of the building.

REFERENCE DIAMETER:

1- The floor plan is for the second floor of the building.
2- The floor plan is for the second floor of the building.
3- The floor plan is for the second floor of the building.
4- The floor plan is for the second floor of the building.
5- The floor plan is for the second floor of the building.



1- The floor plan is for the second floor of the building.
2- The floor plan is for the second floor of the building.
3- The floor plan is for the second floor of the building.
4- The floor plan is for the second floor of the building.
5- The floor plan is for the second floor of the building.

Room No.	Room Name	Area (sq.m)
101	Bedroom	12.5
102	Bedroom	12.5
103	Bedroom	12.5
104	Bedroom	12.5
105	Bedroom	12.5
106	Bedroom	12.5
107	Bedroom	12.5
108	Bedroom	12.5
109	Bedroom	12.5
110	Bedroom	12.5
111	Bedroom	12.5
112	Bedroom	12.5
113	Bedroom	12.5
114	Bedroom	12.5
115	Bedroom	12.5
116	Bedroom	12.5
117	Bedroom	12.5
118	Bedroom	12.5
119	Bedroom	12.5
120	Bedroom	12.5

PASARGAD
ASATIR MODERN HOME
Project Management & Construction
Tel: 021-88888888
Fax: 021-88888888
Email: info@pasargad.com

BANA PARS
Project Management & Construction
Tel: 021-88888888
Fax: 021-88888888
Email: info@banapars.com

PASARGAD MODERN HOME COMPLEX
پلان معماری طبقه دوم تراز +11/95
SECOND FLOOR PLAN (+11/95)

Project No.	EU.101.5202-A-DD-2700
Sheet No.	D



پسارگاد مدرن هوم
پسارگاد مدرن هوم



پسارگاد مدرن هوم
پسارگاد مدرن هوم

مهندسین معماری
پسارگاد مدرن هوم
پسارگاد مدرن هوم