



شرکت سرمایه گذاری  
گروه صنایع بهشهر ایران  
(سهامی عام)

شماره: ۱۴۰۴/۱۶۵۵  
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۳  
پوست:

### « قرارداد فروش »

قرارداد حاضر پیرو آگهی منتشره مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۷ در روزنامه‌های کثیرالانتشار اطلاعات و دنیای اقتصاد و بر اساس شرایط مزایده (که جزء لاینفک قرارداد حاضر می‌باشد) و بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی فیما بین طرفین ذیل منعقد گردید:

#### ماده ۱: طرفین

##### ۱-۱- فروشنده:

شرکت سرمایه‌گذاری گروه صنایع بهشهر ایران (سهامی عام) با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۴۳ با نمایندگی آقای سعید کریمی با کد ملی ۰۰۸۳۹۵۱۲۷۱ به سمت مدیرعامل و نائب رئیس هیات مدیره و آقای سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی با کد ملی ۰۹۴۳۳۵۱۴۱۳ به سمت عضو هیات مدیره با کد پستی ۱۹۶۷۷۴۳۴۶۵

##### ۱-۲- خریدار:

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان گروه صنایع بهشهر تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۵۸ با نمایندگی آقای بابک اسدزاده شهیر با کد ملی ۱۳۷۸۱۲۳۹۶۴ به سمت مدیرعامل و نائب رئیس هیات مدیره و آقای محمود شاهین با کد ملی ۰۰۵۸۲۴۲۷۹۱ به سمت عضو هیات مدیره با کد پستی ۱۹۶۷۷۴۳۴۶۳

#### ماده ۲: موضوع معامله:

موضوع معامله عبارت است از:

فروش و انتقال عرصه و اعیان یک ساختمان ۳۰ طبقه در حال احداث (هر طبقه به تعداد ۸ واحد آپارتمان مسکونی و کل واحدهای مسکونی ۲۰۰ واحد) با زمینی به مساحت ۵۳۲۷ مترمربع مشاع از شش دانگ پلاک ثبتی ۲۰۶۷ فرعی از ۴ اصلی قطعه ۵ دارای پروانه ساختمانی شماره ۲۲۰۰۴۲۶۶ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۲ صادره از شهرداری منطقه ۲۲ تهران و گواهی ساختمان شماره ۲۲۲۰۲۱۴۴۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۸ واقع در بزرگراه تهران کرج، شمال پمپ بنزین وردآورد، سایت موسوم به خادمین، بلوک ساختمانی A3 شهرک مروارید، با جمیع توابع شرعی و لواحق عرفیه آن، عرصتاً و اعیاناً که خریدار مورد معامله را رؤیت کامل نموده است. به انضمام اقلام پای کار، ابزارآلات و تجهیزات موجود مطابق لیست پیوست می‌باشد.

#### ماده ۳: ثمن معامله و مراحل پرداخت آن:

۳-۱ ثمن معامله مطابق پیشنهاد قیمت ارائه شده خریدار در مزایده مبلغ ۹.۵۳۰.۰۰۰ میلیون ریال برای ملک و ۷۰۳.۵۱۰ میلیون ریال برای اقلام پای کار، ابزارآلات و تجهیزات و مصالح (بدون احتساب مالیات و عوارض ارزش افزوده اقلام پای کار، ابزارآلات و تجهیزات و مصالح) جمعاً

فروشنده

سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی

سعید کریمی

خریدار

بابک اسدزاده شهیر / محمود شاهین



شرکت سرمایه گذاری  
گروه صنایع بهشهر ایران  
(سهامی عام)

کدپستی: ۱۹۶۷۷۴۳۴۶۵

تلفن: ۰۱۰ - ۲۲۶۵۵۶۰۷ / ۲۲۶۵۵۶۰۶

www.behshahrinvest.ir

info@behshahrinvest.ir



شماره ثبت: ۱۳۲۷۶۳

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۴۳

کد اقتصادی: ۴۱۱۱۱۵۷۸۹۹۳۹



شرکت سرمایه گذاری  
گروه صنایع بهشهر ایران  
(سهامی عام)

شماره : ۱۴۰۴/۱۶۵۵  
تاریخ : ۱۴۰۴/۰۹/۱۳  
پیوست :

به میزان ۱۰,۲۳۳,۵۱۰ میلیون ریال معادل هزار و بیست و سه میلیارد و سیصد و پنجاه و یک میلیون تومان می باشد که خریدار در چارچوب شرایط مزایده و پیشنهاد قیمت ارائه شده نسبت به پرداخت ثمن معامله در چارچوب زمانی زیر اقدام می نماید:

مرحله اول : ۱۰٪ ثمن معامله به مبلغ ۱,۰۲۳,۳۵۱ میلیون ریال معادل صد و دو میلیارد و سیصد و سی و پنج میلیون و صد هزار تومان از طریق سپرده شرکت در مزایده و چک شماره ۱۶۸/۱۴۸۶۹۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۲ همزمان با امضاء مبایعه نامه بعنوان بخشی از ثمن معامله پرداخت گردید.

مرحله دوم : ۵۰٪ ثمن معامله حداکثر ۳۰ روز پس از امضاء مبایعه نامه

مرحله سوم : ۴۰٪ ثمن معامله ظرف چهار ماه پس از امضای مبایعه نامه

۲-۳- مالیات و عوارض ارزش افزوده اقلام پای کار، ابزارآلات و تجهیزات و مصالح که مطابق قانون از خریدار اخذ و به اداره دارایی واریز خواهد شد مطابق با مبلغ تجهیزات و مصالح و اقلام پای کار، تا زمان پرداخت مرحله دوم ثمن معامله و تحویل مبیع می بایست توسط خریدار به فروشنده پرداخت گردد.

#### ماده ۴: شرایط قرارداد:

۱-۴- تحویل مبیع ظرف ۵ روز کاری پس از وصول مرحله دوم ثمن معامله انجام خواهد شد.

۲-۴- فروشنده اقرار نمود که مورد معامله مشمول مصادره اموال نبوده و در توقیف و رهن و وثیقه کسی نیست.

۳-۴- پرداخت مالیات و عوارض نقل و انتقال برعهده فروشنده می باشد.

۴-۴- تمام قراردادهای مرتبط با پروژه از جمله تعهدات داده شده به شهرداری تهران در هنگام اخذ عدم خلاف، همزمان با انعقاد قرارداد به خریدار منتقل می گردد. لازم به ذکر است شرکت در زمان اخذ گواهی عدم خلاف دو تعهد محضری درخصوص ضوابط آشنشانی و کمیته نما به شهرداری تهران داده است (پیوست) که با امضای این قرارداد کلیه تعهدات به خریدار منتقل می گردد.

تبصره ۱- با توجه به این که در زمان عقد این قرارداد، مورد معامله دارای قرارداد فعال با ناظر و مجری نمی باشد، چنانچه در آینده قرارداد منعقد شود در این صورت حق الزحمه مربوطه تا زمان انعقاد این قرارداد بر عهده فروشنده می باشد و بعد از تاریخ مذکور بر عهده خریدار می باشد.

تبصره ۲- چنانچه در آینده دینی در خصوص موضوع قرارداد کشف گردد، در صورتیکه بدهی مذکور مربوط به قبل از تاریخ این قرارداد باشد پرداخت آن بر عهده فروشنده و چنانچه بدهی مذکور مربوط به بعد از تاریخ این قرارداد باشد پرداخت آن بر عهده خریدار می باشد.

۵-۴- کلیه خیارات ولو خیار غبن فاحش و افحش از طرفین اسقاط گردید. با امضای قرارداد، خریدار اقرار و اعلام می نماید که نسبت به مبیع و کم و کیف آن آگاهی کامل داشته و تعهدات مربوط به مبیع از تاریخ امضاء قرارداد به بعد نسبت به اشخاص ثالث و ادارات را بدون کم و کاست عهده دار بوده و هیچ عذر و بهانه ای از طرف ایشان مسموع نخواهد بود.

۶-۴- خریدار تا قبل از تسویه کامل ثمن معامله مجاز به واگذاری ملک موضوع قرارداد تحت هر عنوانی از قبیل صلح، هبه و فروش نمی باشد.

فروشنده

خریدار

سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی

سعید کریمی

محمود شاهین

بابک اسدزاده شهیر



کدپستی: ۱۹۶۷۴۳۴۶۵  
تهران، خیابان ولیعصر، روبروی پارک ملت، کوچه حق شناس (شناسا)، پلاک ۱۰  
تلفن: ۰۱۰-۲۲۶۵۵۶۰۷  
نمابر: ۲۲۶۵۵۶۰۶  
www.behshahrinvest.ir  
info@behshahrinvest.ir



شماره ثبت: ۱۳۲۷۶۳  
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۴۳  
کد اقتصادی: ۴۱۱۱۱۵۷۸۹۹۳۹



شرکت سرمایه گذاری  
گروه صنایع بهشتراپران  
(سهامی عام)

شماره : ۱۴۰۴/۱۶۵۵  
تاریخ : ۱۴۰۴/۰۹/۱۳  
پوست :

۷-۴- طبق مفاد قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۹۷/۱۰/۱۵ مجلس شورای اسلامی و قانون مبارزه با تأمین مالی تروریسم مصوب ۱۳۹۴/۱۱/۱۳ مجلس شورای اسلامی و آخرین اصلاحات انجام شده قوانین یاد شده، خریدار متعهد می گردد فرم پیوست این قرارداد را تکمیل نماید.

۸-۴- فروشنده فاقد سند رسمی به نام خود درخصوص مبیع بوده و خریدار نسبت به این موضوع آگاهی کامل دارد.

#### ماده ۵: وجه التزام:

۱-۵- در صورت تاخیر در پرداخت ثمن معامله در مواعد مقرر، خریدار مکلف به پرداخت روزانه معادل ۲ در هزار ثمن تادیه نشده بعنوان وجه التزام تاخیر در پرداخت ثمن معامله می باشد.

چنانچه خریدار مرحله دوم ثمن قرارداد را در موعد مقرر پرداخت ننماید، فروشنده مجاز است ظرف ۳۰ روز نسبت به فسخ معامله و دریافت ۱۰ درصد ثمن معامله به عنوان وجه التزام اقدام نماید و چنانچه خریدار مرحله سوم ثمن معامله را پرداخت ننماید، فروشنده مجاز است ظرف ۳۰ روز نسبت به اعلام فسخ قرارداد و دریافت ۱۵ درصد ثمن معامله به عنوان وجه التزام اقدام نماید. در صورت فسخ قرارداد، وجه التزام مقرر در این بند از مبلغ پرداختی خریدار وصول خواهد شد و الباقی به خریدار مسترد خواهد شد.

با توجه به اینکه بخشی از ثمن معامله از طریق انتقال سهام پرداخت می گردد، چنانچه به هر دلیل انتقال سهام ابطال و یا فسخ شود، خریدار موظف هست ظرف حداکثر دو ماه از تاریخ فسخ یا ابطال آن مبلغ معادل سهام انتقال یافته را پرداخت نماید در غیر این صورت فروشنده مجاز به فسخ این مبیاعه نامه و دریافت مبلغ وجه التزامی معادل ۱۵ درصد ثمن معامله می باشد.

با توجه به اینکه بخشی از ثمن معامله از طریق انتقال سهام پرداخت می گردد، چنانچه به هر دلیل قرارداد حاضر فسخ گردد، سهام منتقل شده نیز می بایست به قیمت اولیه به منتقل کننده آن عودت داده شود و مسئولیت این موضوع برعهده ی خریدار است.

۲-۵- چنانچه فروشنده در موعد مقرر موضوع قرارداد را به خریدار تحویل ننماید در این صورت باید روزانه مبلغ ۲ در هزار ثمن تادیه شده را به عنوان وجه التزام به خریدار پرداخت نماید. پرداخت وجه التزام موضوع این بند منوط و مشروط بر این هست که خریدار ثمن معامله و وجه التزام های احتمالی را در موعد مقرر پرداخت نموده باشد.

#### ماده ۶: اقامتگاه:

نشانی مرتبط با کد پستی اعلامی طرفین در این قرارداد، حسب ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی اقامتگاه طرفین محسوب می گردد. بدیهی است ارسال هرگونه اخطار اعم از درخواست، ابلاغ و ... در خصوص قرارداد حاضر و اختلافات ناشی از این توافق باید به آدرس فوق الذکر صورت گیرد. در صورت تغییر آدرس فوق الذکر، محل اقامت جدید را با ارسال اظهارنامه رسمی به طرف دیگر اطلاع دهند و در غیر این صورت ارسال اخطار، درخواست مکاتبه و ... به اقامتگاه فوق الذکر صحیح و مورد تأیید طرفین تلقی خواهد شد.

#### ماده ۷: ضمائم قرارداد:

فروشنده

سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی

سعید کریمی

خریدار

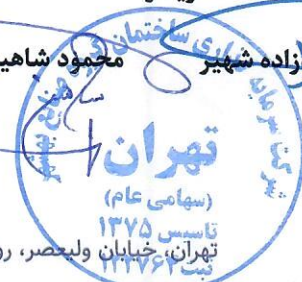
محمود شاهین

بابک اسدزاده شهیر



شرکت سرمایه گذاری  
گروه صنایع بهشتراپران  
(سهامی عام)

کدپستی: ۱۹۶۷۷۴۳۴۶۵  
پلاک ۱۰ (شناسا)، کوچه حق شناس (شناسا)، پارک ملت، روبروی پل ولبصر، خیابان ولیعصر، تهران (سهامی عام)  
تاسیس ۱۳۷۵  
تلفن: ۰۱۰ - ۲۲۶۵۵۶۰۷  
نمبر: ۲۲۶۵۵۶۰۶  
www.behshahrinvest.ir  
info@behshahrinvest.ir



شماره ثبت: ۱۲۲۷۶۳

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۶۲۵۴۳

کد اقتصادی: ۴۱۱۱۱۵۷۸۹۹۳۹

برقی



شرکت سرمایه گذاری  
گروه صنایع بهشت ایران  
(سهامی عام)

شماره: ۱۴۰۴/۱۶۵۵  
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۱۳  
پست:

۱-۷- گزارش کارشناس رسمی حاوی لیست اقلام تجهیزات و مصالح پای کار پروژه به تاریخ های ۱۴۰۴/۰۵/۱۱ و ۱۸۰۹۰۶ بشماره ۱۴۰۴/۰۵/۲۱ و ۱۸۰۶۱۱ بشماره

۲-۷- گزارش کارشناس رسمی ملک مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۱ بشماره ۱۸۲۶۰۷

۳-۷- پروانه ساختمانی شماره ۲۲۰۰۰۴۲۶۶ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۲ گواهی ساختمان شماره ۲۲۲۰۲۱۴۴۳ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۸

۴-۷- تعهدات داده شده به شهرداری در هنگام اخذ عدم خلاف به شماره های ۱۴۰۶۸۵ و ۱۴۰۴/۰۵/۲۰ و ۱۴۱۱۱۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۷

۵-۷- آگهی مزایده و شرایط مزایده مورد تایید خریدار

۶-۷- سپرده شرکت در مزایده خریدار (نامه شماره ۴۸۴۹-۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷

۷-۷- چک شماره ۱۶۸/۱۴۸۶۹۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۲ مربوط به پرداخت مرحله ی اول ثمن معامله

۸-۷- فرم تعهدنامه قانون مبارزه با پولشویی مورد تایید خریدار

۹-۷- پیشنهاد قیمت خریدار

ماده ۸: تعداد مواد و نسخ

این قرارداد در ۸ ماده و ۲ تبصره و ۲ نسخه در شهر تهران- خیابان ولیعصر- کوچه حق شناس- پلاک ۱۰ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۳ تنظیم گردیده و هر نسخه حکم واحد دارد و طرفین با اطلاع از مفاد آن به عنوان آخرین اراده امضاء می نمایند.

فروشنده

سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی

سعید کریمی



شرکت سرمایه گذاری  
گروه صنایع بهشت ایران  
(سهامی عام)

خریدار

بابک اسدزاده شهیر

محمود شاهین



تهران، خیابان ولیعصر، روبروی پارک ملت، کوچه حق شناس (شناسا)، پلاک ۱۰ کدپستی: ۱۴۶۷۷۴۳۴۶۵  
تلفن: ۱۰ - ۲۲۶۵۵۶۰۷ نمابر: ۲۲۶۵۵۶۰۶

www.behshahrinvest.ir

info@behshahrinvest.ir

شماره ثبت: ۱۲۲۷۶۳

شناسه ملی: ۱۰۱۶۶۲۵۴۳

کد اقتصادی: ۴۱۱۱۱۵۷۸۹۹۳۹