

به نام خدا

قرارداد سرمایه گذاری متري در مجتمع مسکونی

قرارداد حاضر بر مبنای ماده ۱۰ قانونی مدنی و سایر قوانین لازم الاجرای کشور و مقررات شرعی بر اساس توافقات صورت گرفته بین طرفین بر مبنای علم و اطلاع نسبت به شرایط و اوصاف معامله و بر اساس لزوم پایبندی به تعهدات بین طرفین با شرایط مشروح در قرارداد حاضر تنظیم و امضاء شده است؛ این قرارداد بین طرفین، وراث و قائم مقام قانونی آنها دارای اعتبار و لازم الاجرا خواهد بود.

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱ - سرمایه پذیر شرکت توسعه راهکارهای مشارکتی کاریز (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۴۰۰۸۵۲۲۶۱۸ و شماره ثبت ۵۴۵۲۳۰ با نمایندگی آقای مصطفی شکیب با کد ملی به عنوان مدیرعامل به نشانی تهران، باغ صبا، خیابان شریعتی، خیابان ملک، نبش کوچه جلالی، پلاک ۲، طبقه ۲، واحد شمال شرقی (۲۳) با کدپستی ۱۵۶۵۷۹۳۶۳۱، ایمیل info@thekariz.com و شماره تلفن ۰۲۱۹۱۳۱۹۲۹۱ که ازین پس در این قرارداد "شرکت" نامیده خواهد شد.

۱-۲ - سرمایه گذار متري: خانم/آقای فرزند با شماره ملی و شماره شناسنامه صادره از متولد به نشانی کدپستی شماره تلفن شماره موبایل و آدرس ایمیل که ازین پس در این قرارداد "سرمایه گذار" نامیده خواهد شد.

۱-۳ - کدپستی و آدرس اعلامی در این قرارداد به عنوان اقامتگاه قانونی طرفین این قرارداد خواهد بود و هرگونه اعلام یا ابلاغی حسب مورد به آدرس، شماره تلفن اعم تماس تلفنی یا پیامک و ایمیل مندرج در این قرارداد صورت خواهد گرفت.

تبصره ۱: طرفین صراحتاً در اختیار داشتن کد ثنا (سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی) را اعلام می نمایند.

نام و امضاء شخص ثالث

نام و امضاء سرمایه گذار

نام و امضاء نماینده شرکت

ماده ۲ - موضوع قرارداد

۲-۱ - موضوع قرارداد عبارتست از **سرمایه گذاری متری سرمایه گذار به میزان ۳ مترمربع در واحد ۲ شمالی (واحد شماره ۴) واقع در طبقه ۲ از ۵ طبقه، بر روی ملک با کد شناسایی ۰-۴۴-۳۳۷۰۱ با پلاک ثبتی اصلی ۱۱۸ فرعی ۷۰۳ قطعه ۴۴ در ناحیه ۳ منطقه ۵ شهرداری تهران، بزرگراه اشرفی اصفهانی، خیابان خوش طینت، پلاک ۵۵ و شماره پروانه ساختمان ۵۰۰۴۴۳۹۶** که در مرحله پایان عملیات عمرانی و اخذ پایانکار است؛ از طریق پرداخت کل مبلغ معامله به شرح ماده ۳ و متعاقباً فروش واحد مزبور توسط شرکت بر اساس شرایط مقرر در این قرارداد و پرداخت قدرالسهم سرمایه گذار از محل ثمن حاصل از فروش واحد مزبور؛

۲-۲ - طرفین قرارداد نسبت به موضوع معامله درک، علم و آگاهی کافی و وافی دارند.

تبصره ۱: هدف از این قرارداد سرمایه گذاری متری در پروژه مسکونی با هدف انتفاع از درآمد حاصل از فروش واحد است.

تبصره ۲: فروش و بهره برداری از واحد موضوع قرارداد مطابق مفاد سند پیوست شرایط عمومی و مقررات سرمایه گذاری متری منحصراً بر عهده شرکت خواهد بود.

ماده ۳ - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

۳-۱ - مبلغ کل قرارداد سرمایه گذاری متری عبارتست از **۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل پانصد و پنجاه و پنج میلیون تومان** از قرار **هر متر یکصد و هشتاد و پنجاه میلیون تومان** که به شرح ذیل به شرکت پرداخت خواهد شد.

۳-۲ - نحوه پرداخت: مبلغ ۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل پانصد و پنجاه و پنج میلیون تومان تومان بصورت نقد واریز به شماره شبای بانک سپه به نام شرکت توسعه راهکارهای مشارکتی کاریز

تبصره ۱: طرفین قرارداد توافق نمودند پرداخت کامل مبلغ قرارداد شرط صحت آن می باشد و تا زمانی که مبلغ مزبور پرداخت نگردد قرارداد حاضر تشکیل نشده و فاقد هرگونه اثری خواهد بود و تا زمان پرداخت کامل آن شرکت هیچ گونه تعهد یا تکلیفی نسبت به موضوع قرارداد ندارد و می تواند متراژ مندرج در این قرارداد به اشخاص دیگر واگذار نماید.

تبصره ۲: در صورت فسخ یا انحلال قرارداد به هر دلیلی که منتسب به شرکت نباشد، سرمایه گذار باید مبلغ ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال معادل پانزده میلیون تومان به عنوان کارمزد خدمات به شرکت پرداخت نماید. مقررات فسخ تابع مفاد سند شرایط عمومی و مقررات سرمایه گذاری متری است.

ماده ۴ - مدت قرارداد

۴-۱- مدت این قرارداد با توجه به پایان عملیات عمرانی پروژه و انجام مراحل اداری اخذ پایانکار، حداکثر تا یکسال شمسی پس از اخذ پایانکار و اخذ سند توسط شرکت و یا اتمام قطعی فرآیند فروش و انتقال قطعی ملک خواهد بود.

۴-۲- سایر روابط قراردادی و حقوقی فی مابین طرفین تأثیری بر مدت این قرارداد نخواهد داشت.

۴-۳- در صورت موافقت حداکثر سهامداران واحد مسکونی، شرکت مجاز به فروش واحد پیش از اخذ پایانکار و اخذ سند رسمی خواهد بود. فروش پیش از اخذ سند و قبل از مهلت‌های مذکور و پرداخت قدرالسهم سرمایه گذار به منزله پایان قرارداد است.

تبصره ۱: تأخیرات مجاز و تأخیرات ناشی از وقوع قوه قاهره که در سند شرایط عمومی قرارداد مکتوب است به مدت مذکور افزوده خواهد شد.

ماده ۵ - شرایط قرارداد، حقوق و تعهدات طرفین

شرایط کلی قرارداد

۵-۱- طرفین مراتب اطلاع، درک و آگاهی خود از کلیه مندرجات و عبارات سند شرایط عمومی و مقررات سرمایه‌گذاری متری شرکت کاریز را اعلام می‌دارند؛ و با تأیید و امضاء این سند، به عنوان پیوست کل معامله پذیرفتند که تمام موارد و مفاد سند شرایط عمومی و مقررات آن جزء مفاد قرارداد حاضر است مگر در خصوص مواردی که در این قرارداد بر خلاف آن توافق شده است.

۵-۲- در خصوص مواردی که قرارداد حاضر مجمل یا ساکت است، رفع اختلاف از طریق مفاد سند شرایط عمومی و مقررات سرمایه گذاری حل و فصل خواهد شد و مفاد این قرارداد و اسناد پیوست آن بر کلیه قوانین و مقررات تکمیلی و مفاد عرف حاکم و مقدم است.

۵-۳- سند تعاریف و مفاهیم سرمایه‌گذاری متری، سند معرفی و امیدنامه ملک، سند شرایط عمومی و مقررات، سند بیانیه پذیرش و آگاهی از ریسک، تصویر سند رسمی عرصه و پروانه ساخت بعنوان پیوست قرارداد حاضر که به تأیید و امضای طرفین می‌رسد و جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد.

نام و امضاء شخص ثالث

نام و امضاء سرمایه‌گذار

نام و امضاء نماینده شرکت

۴-۵- در صورت فوت یا حجر سرمایه گذار، حسب مورد قیم یا وراث وی بعنوان قائم مقام ایشان بوده و موظف به ایفای کلیه تعهدات ناشی ازین قرارداد خواهند بود. (در صورتی که قرارداد حاضر به ولایت یا قیمومیت از طرف شخص محجور امضا شده است، حسب مورد ولی قهری یا قیم نسبت به انجام تکالیف مقرر در این قرارداد مسئولیت تضامنی خواهند داشت و کلیه مفاد قرارداد علیه ولی یا قیم قابل استناد است.)

۵-۵- ملاک قیمت گذاری واحد مسکونی، گزارش کارشناسی شرکت خواهد بود.

۶-۵- طرفین صراحتاً در اختیار داشتن کد ثنا (سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی) را اعلام نمودند.

۷-۵- دادگاه صالح برای رسیدگی به اختلافات ناشی از این قرارداد، دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول می باشد

۸-۵- طرفین قرارداد کلیه اختیارات قانونی و قراردادی اعم از غبن فاحش یا افحش را از خود سلب و ساقط نمودند.

تعهدات سرمایه گذار

۹-۵- سرمایه گذار تأیید، اعلام و اقرار نمود با توجه به مفاد قرارداد حاضر و با هدف سرمایه گذاری و دریافت قدرالسهم ناشی از محل فروش متراژ مورد سرمایه گذاری، کلیه اختیارات فروش، بهره برداری و مدیریت قدرالسهم خود را در محدوده توافقات طرفین و اسناد پیوست قرارداد به شرکت اعطاء نموده است.

۱۰-۵- سرمایه گذار بدون موافقت کتبی شرکت به هیچ عنوان حق پیش فروش، فروش، ترهین و یا انعقاد سایر عقود اعم از تملیکی و غیرتملیکی را در خصوص مورد معامله عیناً یا منفعتاً ندارد و با امضا قرارداد حاضر حق انتقال و ترهین عین یا منفعت مورد معامله را بدون موافقت کتبی شرکت تا ۵ سال پس از انعقاد این قرارداد از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۱: هرگونه نقل و انتقال خارج از این چارچوب فاقد اعتبار و باطل است و شرکت مسئولیتی در قبال اشخاص ثالث نخواهد داشت.

۱۱-۵- سرمایه گذار حق مطالبه یا الزام شرکت به اخذ سند رسمی موضوع معامله را ندارد؛ و حق هرگونه شکایت کیفری در خصوص اتهاماتی مبنی برانجام معاملات بدون تنظیم سند رسمی رانسبت به قرارداد حاضر از خود سلب و ساقط نمود.

۱۲-۵- سرمایه گذار با امضا این قرارداد جهت فروش مورد معامله پس از احداث یا تکمیل پروژه توسط شرکت و دریافت ثمن یا بهای آن به شرکت وکالت بلاعزل اعطاء نمود. وکالت مزبور تام الاختیار است و سرمایه گذار با امضای پیوست شماره اقرار نمود شرکت واجد کلیه اختیارات مندرج در پیوست مزبور می باشد.

۱۳-۵- کلیه مفاد قرارداد مشارکت در ساخت و متمم و الحاقیه های آن صرفاً توسط شرکت قابل استناد است و سرمایه گذار نمی تواند به استناد قرارداد مشارکت در ساخت و متمم و الحاقیه های آن مدعی حقی علیه شرکت و مالک زمین شود.

تعهدات شرکت

۱۴-۵- شرکت موظف است طبق مفاد شرایط عمومی و امیدنامه سرمایه‌گذاری متری پیوست (شماره پیوست قید شود)، شرایط دریافت واحد، مدیریت و فروش آن را پس از دریافت سند رسمی فراهم کند و اصل مبلغ سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذار و سود احتمالی حاصل از فروش واحد مزبور را به نسبت قدرالسهم سرمایه‌گذار پرداخت نماید.

۱۵-۵- شرکت مجاز است قدرالسهم سرمایه‌گذار را شخصاً خریداری کند.

۱۶-۵- شرکت اجازه دارد پس از فروش، واحد مزبور را به تصرف خریدار آتی بدهد.

۱۷-۵- شرکت موظف است در صورت وجود عواید ناشی از بهره‌برداری واحد - مثل درآمد اجاره - را پس از کسر تمام هزینه‌های بهره‌برداری و اداری در پایان سال مالی شرکت به نسبت سهم هر سرمایه‌گذار به ایشان پرداخت نماید.

۱۸-۵- در صورت انحلال یا ورشکستگی و یا تخلف شرکت از انجام تعهدات خود به موجب این قرارداد، سرمایه‌گذار حق فسخ آن را خواهد داشت، اما مطالبه استرداد کارمزد پرداخت شده منوط به تأیید نقض قرارداد از سوی شرکت توسط مرجع حل اختلاف خواهد بود.

ماده ۶- داور و حل اختلاف

۱-۶- هرگونه اختلاف میان طرفین قرارداد که ناشی یا مرتبط با تفسیر مفاد، اجرای قرارداد، فسخ، ابطال، بطلان، انفساخ یا... قرارداد باشد از طریق ارجاع به **مرکز داور و اتاق بازرگانی، صنایع، تعاون و کشاورزی تهران** حل و فصل خواهد شد.

شرط داور حاضر شرطی مستقل از قرارداد می‌باشد. داور یا داوران برای یک بار حق تمدید مهلت داور را دارند.

۲-۶- در صورت تعدد موضوعات ارجاع شده به داور، داور حق دارد در مورد هر موضوع به طور جداگانه تصمیم بگیرد.

تبصره ۱: طرفین حق هرگونه اعتراض نسبت به رای صادره از سوی مرکز داور را از خود سلب و اسقاط می‌نمایند و رای مرکز داور در مرحله اول قطعی خواهد بود.

نام و امضاء نماینده شرکت

نام و امضاء سرمایه‌گذار

نام و امضاء شخص ثالث

ماده ۷ - نسخ قرارداد

این قرارداد در تاریخ و در ۷ ماده و ۸ تبصره در ۳ نسخه متحدالمتن و الاعتبار در شهر تهران و در صحت و سلامت کامل طرفین تنظیم، ثبت، امضاء و بین طرفین مبادله گردید.

هر سه نسخه دارای حکم واحد و یکسان بوده و طرفین، وارث و قائم مقام قانونی آنان ملزم به رعایت مفاد آن خواهند بود.

نام و امضاء نماینده شرکت

نام و امضاء سرمایه‌گذار

نام و امضاء شخص ثالث