

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

شماره : ۴۰۰/۷/۱۱۷۱

پرواست

مباحثہ نامہ

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱) فروشنده : شرکت ایتالران (سهامی عام) به شماره ثبت ۷۰۹۱ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۳۲۳۵۳۷ به نمایندگی خانم فیروزه اخباری به کدملی ۰۰۳۳۹۴۲۹۷۸ به سمت مدیرعامل و آقای حمیدرضا غریبعلی زاد به شماره ملی ۰۰۷۲۰۶۵۹۷۴ به سمت نائب رئیس هیئت مدیره و آقای احسان اله اسماعیل نژاد به کدملی ۰۰۷۸۷۴۹۶۷۵ به سمت عضو هیئت مدیره به نشانی: تهران، خیابان کریمخان زند، خیابان شهید دکتر حسن عضدی جنوبی، پلاک ۴۰، ساختمان آبان، طبقه دوم، واحد ۲۰۳ کد پستی: ۱۵۹۸۷۱۷۸۳۶، تلفن ۸۸۹۰۹۲۸۳

۱-۲) خریدار : شرکت ساختمانی ابنیه اطلس پاسارگاد (سهامی خاص) به شماره ثبت ۸۱۶۰۴ و شناسه ملی ۱۴۰۱۱۱۱۵۷۵۵ به نمایندگی آقایان عبدالله کاظمی بیدختی به سمت رئیس هیئت مدیره و فرهاد مرتضوی نژاد به سمت نائب رئیس هیئت مدیره به نشانی دفتر مرکزی تهران، خیابان گاندی جنوبی، خیابان پالیزوانی، پلاک ۲۱

ماده ۲ - موضوع قرارداد و مشخصات ملک

بیع تمامی شش دانگ یک قطعه زمین با کاربری مسکونی در پلاک ثبتی ۳۷۴۳۷ فرعی از ۵۳ اصلی مفروز و مجزی از ۳۷۴۲۳ فرعی قطعه هشت بخش ثبتی بهنام پازوکی مورد ثبت سند مالکیت تک برگی به شماره ۲۸۶۲۱۳ ۱۴۰۰- به مساحت ۱۵۰۰ متر مربع (هزار و پانصد متر مربع) به نشانی قرچک خیابان قریشی با جمیع توابع شرعی و لواحق عرفیه آن بدون استثنا عرصتاً و اعیاناً که خریدار با رویت مبیع، از محل وقوع ملک وقوف کامل پیدا کرده است و کلیه هزینه هایی که بابت امتیازات مربوطه از قبیل جواز ساخت، امتیاز برق، آب و گاز به همراه خط تلفن و کلیه حقوقی که ممکن است در آینده به ملک موضوع قرارداد تعلق بگیرد و همچنین هزینه های مشترک به نسبت قدرالسهم توسط خریدار پرداخت می گردد.

تبصره ۱: مبیاعه نامه حاضر مستند به صورتجلسه هیئت مدیره مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۱ شرکت ایتالران (سهامی عام) تنظیم و منعقد گردیده است.

ماده ۳ - ثمن معامله و نحوه پرداخت

۱-۳) **ثمن معامله:** کل ثمن معامله عبارت است از مبلغ به عدد ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل چهل میلیارد تومان، از قرار هر مترمربع ۲۶۶,۶۶۶,۶۶۷ ریال به حروف دویست و شصت و شش میلیون و ششصد و شصت و شش هزار و ششصد و شصت و هفت ریال که مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت.

۲-۳) نحوه پرداخت: ثمن معامله به شرح ذیل پرداخت می‌گردد:

۱) ۴۰٪ از کل ثمن معامله معادل ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یکصد و شصت میلیارد ریال) همزمان با امضاء مبادیه نامه طی یک فقره چک به شماره ۸۰۷۶۲۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۶ عهده بانک تجارت شعبه ۱۸۰۲۱۹ در وجه فروشنده پرداخت گردید و فروشنده با

امضای ذیل این مبایعه نامه اقرار به اخذ مبلغ فوق نمود.

۲) ۶۰٪ باقیمانده از ثمن معامله معادل ۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال پس از تسلیم ملک و وصول پاسخ استعلامات لازمه مبنی بر بلامانع بودن نقل و انتقال موضوع قرارداد و در زمان تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی و انتقال رسمی مالکیت مبیع طی یک فقره چک بانکی به فروشنده پرداخت خواهد شد.

۳-۳) فروشنده جهت انتقال و دریافت ثمن معامله شماره شبا ۰۱۱۷۵۸۵۶۶۰۱ IR بانک کارآفرین شعبه کریمخان کد ۸۵۱ به نام شرکت ایتالران (سهامی عام) را معرفی نمود.

امضاء فروشنده

شرکت ایتالران (سهامی عام)

امضاء خریدار

شرکت ساختمانی ابنیه اطلس پاسارگاد (سهامی خاص)

شرکت سهامی خاص ساختمانی

اینیه اطلس یاسارگارد

شماره ثبت:

تهران - خیابان کریم خان زند - خیابان شهید عضدی (آبان جنوبی) پلاک ۴۰ طبقه ۲ - واحد ۲۰۳ کد پستی: ۱۵۹۸۷۱۷۸۳۶

تلفن دفتر مرکزی: ۸۸۹۰۹۲۸۳-۴ تلفن کارخانه: ۳۶۱۴۵۰۷۶ فکس: ۸۸۹۰۴۸۸۵

یست الکترونیکی: italrancom@gmail.com

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

شماره: ۴۰۰/۷/۱۱۷۱

پیوست:

ماده ۴- تنظیم سند رسمی

۴-۱) به منظور تنظیم سند رسمی انتقال قطعی مورد معامله متعاملین متعهد شدند در تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳۱ در دفترخانه اسناد رسمی ۹۹ تهران حاضر شده و کلیه تشریفات قانونی معامله را انجام دهند.

۴-۲) در صورتیکه متعاملین در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشوند و یا آن قسمت از مقدمات ثبت معامله را که مربوط به آنهاست فراهم نکنند مکلفند روزانه مبلغ ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل بیست میلیون تومان بابت جریمه عدم حضور به موقع به طرف دیگرپردازند این جریمه بدل اصل تعهد نیست و پرداخت آن لطمه به اصل معامله انجام شده نمی زند و متعاملین را نیز از انجام تعهداتشان بری نمی سازد.

تبصره ۱: در صورتیکه شرایط انتقال مالکیت سند زودتر از موعد مقرر برای فروشنده امکان پذیر باشد، در اینصورت با اعلام کتبی فروشنده به خریدار، تشریفات مربوط به انتقال قطعی ظرف یک هفته از اعلام کتبی فروشنده توسط طرفین انجام خواهد پذیرفت.

ماده ۵- تسلیم ملک

فروشنده مکلف است با دریافت باقیمانده ثمن معامله معادل ۶۰٪ از کل ثمن معامله، ضمن تنظیم سند رسمی به نام خریدار، ملک موضوع مبیاعه نامه را با تمام توابع و ملحقات و منضمات به خریدار تسلیم نماید. وجه الالتزام عدم تخلیه روزانه مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل سی میلیون تومان می باشد که در صورت عدم تسلیم به موقع، فروشنده موظف است آن را به خریدار پرداخت کند.

ماده ۶- شرایط و آثار قرارداد

۶-۱) به صرف امضاء این مبیاعه نامه، عقد بیع فی مابین طرفین منعقد گشته و از این تاریخ مبیع به همراه کلیه مستحقات و توابع و لواحق عرفیه و هرآنچه که منسوب به ملک است و جدا کردن آن از ملک موجب خرابی ملک یا منسوبه گردد، متعلق حق خریدار است و فروشنده هیچگونه حقی نسبت به آن ندارد. همچنین به صرف امضاء این مبیاعه نامه ثمن معامله به شرح بند (۲-۳) متعلق حق فروشنده است و خریدار هیچگونه حقی نسبت به آن ندارد.

۶-۲) در صورتی که برای انتقال قطعی ملک مورد مبیاعه نامه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به اخذ کلیه مجوزها و مدارک لازم و ارائه آن به دفترخانه می باشد. همچنین فروشنده متعهد گردید نسبت به اخذ استعلامات از اداره دارائی (مفاحساب دارائی) و شهرداری مبنی بر بلامانع بودن نقل و انتقال، از مراجع مربوطه اقدام و پاسخ کلیه استعلامات را بمنظور تنظیم سند رسمی به دفترخانه ارائه نماید. بدیهی است عدم ارائه مدارک فوق الذکر در مهلت مقرر در حکم عدم حضور به موقع در دفتر اسناد رسمی و مشمول پرداخت جریمه مذکور در بند ۲-۴ خواهد بود.

۶-۳) پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین مالیات و عوارض تا پایان روز تنظیم سند رسمی انتقال قطعی به عهده فروشنده است.

۶-۴) فروشنده اقرار نمود که مورد معامله مشمول مصادره، اموال سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع المعامله نمی باشد و در صورت رهن بودن مکلف است قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به فک رهن اقدام نمایند.

۶-۵) در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن بودن، مستحق الغیر بودن، عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، غصبی بودن و غیره، قانوناً قابل انتقال به خریدار نباشد، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله به نرخ روز موضوع معامله مبلغی معادل ۴۰٪ آنرا به عنوان خسارت به انتقال گیرنده بپردازد.

امضاء فروشنده

(شرکت ایتران (سهامی عام)

امضاء شاهد ۲

ITALRAN.CO.

امضاء خریدار

شرکت ساختمانی ابنیه اطلس پاسارگاد (سهامی خاص)

شرکت سهامی خاص ساختمانی

ابنیه اطلس پاسارگاد

شماره ثبت: ۸۱۶۰۴

امضاء شاهد ۱

تهران - خیابان کریم خان زند - خیابان شهید عضدی (آبان جفوبی) پلاک ۴۰ طبقه ۲ - واحد ۲۰۳ کدپستی: ۱۵۹۸۷۱۷۸۳۶

فکس: ۸۸۹۰۴۸۸۵

تلفن کارخانه: ۳۶۱۴۵۰۷۶

تلفن دفتر مرکزی: ۴ - ۸۸۹۰۹۲۸۳

پست الکترونیکی: italrancom@gmail.com

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

شماره: ۴۰۰/۷/۱۱۷۱

پیوست:

۶-۶ این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع میکند و در صورت تخلف و انتقال به غیر، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن به نرخ روز موضوع معامله، خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به میزان ۴۰٪ آنرا به خریدار پرداخت نماید.

۶-۷ ثمن توافق شده برای معامله در ماده ۳ به هیچ عنوان به جهت نوسان قیمت قابل تغییر نیست و از این حیث حق هیچگونه ادعایی برای فروشنده متصور نیست، لذا طرفین در صحت و سلامت و علم و آگاهی کامل به ثمن و مبیع و معامله کاملاً واقف هستند.

۶-۸ هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی، شهرداری، اداره اوقاف و... به عهده فروشنده است و هزینه های حق التحریر و حق الثبت بالمناصفه می باشد.

۶-۹ در صورتیکه مساحت مندرج در این مبایعه نامه با مساحت مشخص شده در زمان تنظیم سند رسمی مغایرت داشته باشد و مساحت مشخص شده در سند رسمی بیشتر از مساحت مندرج در مبایعه نامه باشد خریدار مبلغ مساحت اضافه را بر اساس قیمت مورد توافق در این قرارداد به فروشنده پرداخت می نماید و چنانچه مساحت مشخص شده در سند رسمی کمتر از مساحت مندرج در مبایعه نامه باشد، خریدار مبلغ مساحت کسری شده را بر اساس قیمت مورد توافق در این مبایعه نامه به فروشنده پرداخت خواهد نمود.

ماده ۷- فسخ قرارداد

۷-۱ چنانچه فروشنده در انجام تعهدات خویش قصور ورزد و یا از تسلیم موضوع معامله در موعد مقرر استنکاف نماید، خریدار می تواند مراتب را از طریق پست سفارشی دو قبضه یا اظهار نامه رسمی به طرف مقابل اعلام نماید و طرف دوم متعهد است ظرف مدت ۷۲ ساعت از تاریخ دریافت پست سفارشی یا ابلاغ اظهارنامه نسبت به رفع آن اقدام نماید و در صورت عدم وصول پاسخ از سوی ایشان و یا عدم مرتفع نمودن مشکل، طرف اول می تواند با ابلاغ کتبی نسبت به فسخ قرارداد اقدام می نماید. در اینصورت علاوه بر استرداد ثمن معامله به نرخ روز موضوع معامله مبلغی معادل ۴۰٪ آنرا بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهدات قراردادی از فروشنده اخذ خواهد شد و فروشنده حق هرگونه ادعا یا اعتراض یا شکایت تحت هر عنوان و شکل را از خود سلب و ساقط نمود.

۷-۲ چنانچه خریدار در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشود یا از پرداخت الباقی ثمن معامله مطابق با شرایط این مبایعه نامه استنکاف ورزد، فروشنده می تواند مراتب را از طریق پست سفارشی دو قبضه یا اظهار نامه رسمی به طرف مقابل اعلام نماید و خریدار متعهد است ظرف مدت ۷۲ ساعت از تاریخ دریافت پست سفارشی یا ابلاغ اظهارنامه نسبت به رفع آن اقدام نماید و در صورت عدم وصول پاسخ از سوی ایشان و یا عدم مرتفع نمودن مشکل، فروشنده با ابلاغ کتبی نسبت به فسخ قرارداد اقدام می نماید. در اینصورت ۴۰٪ از ثمن معامله بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهدات قراردادی از خریدار اخذ خواهد شد و خریدار حق هرگونه ادعا یا اعتراض یا شکایت تحت هر عنوان و شکل را از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده ۸- حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف در مواد و بندهای این قرارداد ابتدا از طریق مذاکره حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم حصول نتیجه مراجع قضایی صالح به رسیدگی خواهند بود.

ماده ۹- اسقاط اختیارات

کلیه اختیارات ولو اختیار غبن فاحش ولو افحش به استثناء اختیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

ماده ۱۰- مقررات ناظر

این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی خواهد بود.

ماده ۱۱- نسخ و تصدیق قرارداد

این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل طرفین نسبت به مفاد و شروط و قیمت عادلانه روز آن در سه نسخه متحدالمتن و ۱۱ ماده در محل خریدار تنظیم، امضا و مبادله گردید و توسط دو شاهد تصدیق و امضا شده است.

امضاء فروشنده

شرکت ایتالران (سهامی عام)

امضاء خریدار

شرکت ساختمانی ابنیه اطلس پاسارگاد (سهامی خاص)

شرکت سهامی خاص ساختمانی
ابنیه اطلس پاسارگاد
شماره ثبت: ۸۱۶۰۴

امضاء شاهد ۲

امضاء شاهد ۱

تهران - خیابان کریم خان زند - خیابان شهید عضدی (آبان کجوبی) پلاک ۴۵ طبقه ۲ - واحد ۲۰۳ کدپستی: ۱۵۹۸۷۱۷۸۳۶

فکس: ۸۸۹۰۴۸۸۵

تلفن کارخانه: ۳۶۱۴۵۰۷۶

تلفن دفتر مرکزی: ۴ - ۸۸۹۰۹۲۸۳

پست الکترونیکی: italrancom@gmail.com