

شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)

شماره: ۳۲،۲۲۸،۵۲۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۹/۰۴

بسمه تعالی

مبایعه نامه

این قرارداد به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده فیما بین شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان (سهامی عام) به شماره ثبت ۲۳۹۳۱۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۸۰۱۰۸۵ به نشانی: تهران، نلسون ماندلا، نبش خیابان سعیدی، پلاک ۱۵۸، طبقه سوم به نمایندگی خانم افسانه اروجی به سمت مدیرعامل و عضو هیات مدیره و آقای عباس ابراهیمی با سمت رئیس هیات مدیره، به عنوان فروشنده از یک طرف و شرکت سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران - سمگا (سهامی عام) به شماره ثبت ۳۵۰۲۸۲ و شناسه ملی ۱۰۳۹۹۲۴۵۴ به نشانی: تهران، یوسف آباد، خیابان سید جمال الدین اسدآبادی، بین خیابان ۱۴ و ۱۶، پلاک ۱۲۸، ساختمان پروژه اداری تجاری یوسف آباد، طبقه ۷ و ۸، به نمایندگی آقایان اسفندیار حیدری پور با سمت مدیرعامل و عضو هیات مدیره و احسان فلاحتی گیلوئی با سمت عضو هیات مدیره (براساس مصوبه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲)، که منبذ در این قرارداد خریدار نامیده می شود، با کلیه شروط و تعهدات آتی الذکر منعقد و طرفین مکلف به رعایت مفاد آن به شرح ذیل گردیدند:

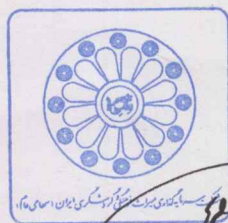
ماده ۱) موضوع قرارداد

عبارت است از واگذاری تمامی شش دانگ عرصه و اعیان ۲ واحد آپارتمان اداری مجموعاً به مساحت ۳۷۲.۸۲ مترمربع به تفکیک ذیل به شماره های ۷۱۰۷۲ و ۷۱۰۷۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی مفروز و مجزا شده از ۵۵۱۶۱ فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش سه ثبتی تهران در عرصه ای به مساحت ۳۳۶.۸۵ مترمربع، با قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق تملک آپارتمان ها و آیین نامه های اجرایی آن با جمیع توابع شرعیه و لواحق عرفیه آن به شرح مندرج در سند مالکیت و گزارش هیات کارشناسی شماره ۱۴۰۳/۱۴۱۱۳/۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۴ که پیوست قرارداد می باشد، به همراه کلیه حقوق فروشنده ناشی از سر قفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت در محل تجاری و کسبی مزبور بدون استثناء.

۱-۱) واحد اداری به مساحت ۱۸۶/۵۱ مترمربع به شماره فرعی ۷۱۰۷۲ (طبقه سوم) به شرح سند مالکیت و سایر منضمات و ملحقات آن به شرح دفتر املاک.

۱-۲) واحد اداری به مساحت ۱۸۶/۳۱ مترمربع به شماره فرعی ۷۱۰۷۳ (طبقه چهارم) به شرح سند مالکیت و سایر منضمات و ملحقات آن به شرح دفتر املاک.

تبصره ۱) بند یک مورد معامله به موجب اجاره نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ به میزان ۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال ودیعه و ۱.۰۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال اجاره بها ماهیانه تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و بند دو مورد معامله به موجب اجاره نامه مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۱ به میزان ۱.۷۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به طور ناخالص اجاره بها ماهیانه تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۱ هردو در اجاره شرکت کارمانیا عصر کیش می باشد که مقرر شد حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ این قرارداد، صورتجلسه ۳ جانبه جانشینی انتقال حقوق و تعهدات قراردادهای مذکور و

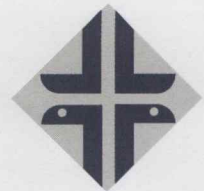


فهرست امضاء



شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)
شماره ثبت ۲۳۹۳۱۰

امضاء



شرکت گروه سرمایه گذاری لنتان
(سهامی عام)

جانشینی شرکت سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران بعنوان موجر جدید فیما بین طرفین این قرارداد و اجاره نامه های موصوف امضا شود.

ماده (۲) مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

قیمت کل موضوع قرارداد و با توافق طرفین و با لحاظ گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳/۱۴۱۱۳/۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۴، مبلغ ۹۳۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل نود و سه میلیارد و دویست و پنجاه و پنج میلیون تومان به شرح بند یک تعیین گردید که مقرر گردید توسط خریدار با کسر ودیعه های دریافتی فروشنده بابت اجاره واحدها به شرح بند دو پرداخت و تسویه نماید:

بند (۱) شرح مبلغ قرارداد:

۱-۱) بابت واحد مندرج در بند ۱-۱ مبلغ ۴۶۶,۲۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

۱-۲) بابت واحد مندرج در بند ۱-۲ مبلغ ۴۶۶,۲۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

بند (۲) نحوه پرداخت:

با عنایت به اینکه به موجب قراردادهای اجاره موضوع بند یک ماده سه، منافع واحدهای موضوع قرارداد در مدت معین به موجب اجاره نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ و اجاره نامه مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۱ به شرکت کارمانیا عصر کیش به عنوان مستاجر واگذار شده است، مجموعاً ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان مال الرهانه قراردادهای مذکور از ثمن معامله کسر که توسط خریدار (بعنوان موجر جدید) در پایان مدت اجاره به شرح مقرر در قرارداد، به مستاجر مسترد خواهد شد. الباقی مبلغ قرارداد به میزان ۹۳۰,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به شرح ذیل تسویه خواهد شد:

۱. همزمان با انعقاد قرارداد، مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نقداً توسط خریدار به فروشنده پرداخت می گردد.

۲. مبلغ ۴۵۰,۲۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال به موجب یک فقره چک به شماره ۶۴۸۹۰۴/۸۸۰۱۹۰ عهده بانک گردشگری مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵

۳. مبلغ ۴۵۰,۲۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال به موجب یک فقره چک بین بانکی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ همزمان با تنظیم سند رسمی کلیه واحدها.

تبصره (۱) در صورتی که خریدار درخواست پرداخت کل و یا بخشی از بدهی خود از بابت ثمن قرارداد را در قالب تهاتر یا معاوضه با دارایی های منقول و غیر منقول شامل سهام، املاک و ... را داشته باشد می بایست مراتب را تا قبل از سررسید پرداخت وجه چک های ارائه شده بصورت مکتوب به فروشنده اعلام نموده و در صورت موافقت فروشنده با خرید دارایی، تعیین بها و قیمت اموال معرفی شده از سوی خریدار مستلزم اخذ نظریه کارشناسی رسمی دادگستری منتخب طرفین می باشد.

ماده (۳) تسلیم موضوع قرارداد

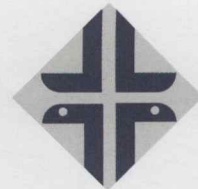
باعنایت به اینکه منافع موضوع قرارداد، در مدت معین به شرح مقرر در تبصره یک ماده یک در اجاره می باشد، مقرر شد حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ این قرارداد به موجب یک فقره صورتجلسه فیما بین فروشنده، خریدار و مستاجر/مستاجرین کلیه حقوق و

۲

دفتر مرکزی: تهران - بلوار نلسون ماندلا - نبش خیابان سعیدی - جنب بانک سامان - پلاک ۱۵۸ - طبقه دوم و سوم
تلفن: ۲۶۲۹۳۲۶۴ - ۲۶۲۹۳۳۵۴ - ۲۶۲۹۳۳۴۷
www.linvestco.ir

شماره: ۰۳۲/۲۲۸/۱۵۲۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۴



شرکت گروه سرمایه‌گذاری لیتان
(سهامی عام)

تعهدات قراردادی قرارداد اجاره مذکور به خریدار این قرارداد به عنوان جانشین موجر انتقال یابد. فروشنده مکلف گردید کلیه اقدامات لازم را در این راستا انجام دهد و منافع اجاره بها از انتهای مدت فوق متعلق به خریدار می باشد.

تبصره ۱۹) فروشنده در صورت تاخیر تسلیم موضوع قرارداد به شرح مقرر در فوق موظف است روزانه مبلغ نیم درصد مبلغ قرارداد به عنوان جریمه پرداخت نماید. بدیهی است این جریمه بدل از انجام تعهدات نیست و در صورت تاخیر برای مدت بیش از دوماه خریدار حق فسخ قرارداد و دریافت جرائم تاخیر را دارد.

ماده (۴) شرایط مربوط به تنظیم سند

فروشنده و خریدار مکلف شدند جهت انجام تشریفات ثبتی و تنظیم سند واحد های اداری طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۵ در دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۲۷ تهران حاضر شوند و با انجام کلیه تعهدات و شرایط مندرج در قرارداد نسبت به سند رسمی مورد معامله اقدام نماید و فروشنده موظف گردید سند را به نام خریدار انتقال دهد. در صورت تاخیر از هر یک از تاریخ های مقرر به ازای هر روز به شرح تبصره یک ماده سه مکلف به پرداخت وجه التزام تاخیر در انجام تعهد می باشد و در صورت تاخیر بیش از دو ماه از تاریخ مقرر، خریدار حق فسخ قرارداد را به صرف اعلام مکتوب به فروشنده، علاوه بر حق خریدار در مطالبه جرائم و خسارات و استرداد ثمن مبالغ تسویه شده خواهد داشت. حضور فروشنده بدون در دست داشتن مستندات و مدارک مندرج در این قرارداد در حکم عدم حضور می باشد. گواهی سردفتر مثبت عدم حضور طرف متخلف خواهد بود.

ماده (۵) سایر شرایط قرارداد

۵-۱- صیغه شرعی قرارداد ایجاباً و قبولاً جاری شد و اسقاط کافه خیارات ولو خیار غبن فاحش (به استثناء موارد پیش بینی شده در این قرارداد) از طرفین به عمل آمد.

۵-۲- با انعقاد این قرارداد خریدار، مالک بلامنازع ملک موضوع قرارداد گردید و فروشنده حق فروش و واگذاری موضوع قرارداد به هیچ شخص حقیقی و یا حقوقی در هیچ قالبی اعم از صلح، بیع، مشارکت، وکالت و ... را نداشته و همچنین حق انجام هیچگونه عملیات مادی و یا حقوقی در موضوع قرارداد بدون اجازه خریدار را ندارد.

۵-۳- پرداخت هزینه های آب و برق و گاز و تلفن، بدهی به تمامی مراجع از جمله شهرداری بابت عوارض و به طور کلی تمام دیون مربوط به کل ملک موضوع قرارداد تا تاریخ تنظیم سند رسمی، و همچنین هزینه های مربوط به اخذ سند تک برگی به عهده فروشنده می باشد و فروشنده مکلف است آخرین قبوض آب و برق و گاز و تلفن و مفاسد حساب سایر بدهی های احتمالی مربوط به موضوع قرارداد را تسویه و در هنگام حضور در دفتر اسناد رسمی به خریدار تحویل دهد. در صورت پرداخت هرگونه بدهی و عوارض توسط

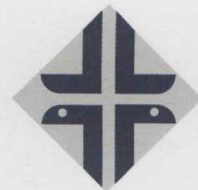


فوق

شرکت گروه سرمایه‌گذاری لیتان
(سهامی عام)
شماره ثبت ۲۳۹۳۱۰

شماره: ۰۳۲/۲۲۸/۵۲۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۴



شرکت گروه سرمایه گذاری لنتان
(سهامی عام)

خریدار به شرط اعلام از ناحیه خریدار و استنکاف فروشنده از پرداخت آن در مهلت اعلامی، خریدار نسبت به رجوع به فروشنده بابت مبلغ پرداختی به انضمام ۲۰٪ جریمه محق خواهد بود.

۴-۵- هریک از طرفین پس از حضور در دفتر اسناد رسمی در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفتر اسناد رسمی ثبت کند.

۵-۵- مالیات نقل و انتقال به عهده فروشنده و کلیه هزینه های حق الثبت و حق التحریر سند تنظیمی در دفتر اسناد رسمی بالسویه به عهده طرفین می باشد.

۶-۵- فروشنده مکلف است هنگام امضاء این قرارداد، تصویر مصدق اسناد مالکیت و گواهی کاربری موضوع قرارداد را ضمیمه قرارداد حاضر نماید و اصول اسناد مذکور به انضمام گواهی پایان کار ساختمان را همزمان با تنظیم سند رسمی به خریدار تحویل نماید.

۷-۵- در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به لحاظ حقوقی قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبیعه نامه یا قبل و بعد از آن باشد، عقد باطل است و فروشنده موظف است کلیه ثمن دریافتی را به انضمام کلیه هزینه های پرداختی توسط خریدار را ظرف مدت یک هفته به خریدار عودت نماید.

۸-۵- در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی و یا دادگاه ها و یا مستحق للغیر و غصبی بودن و یا بطور کلی به هر علتی قابل انتقال به خریدار در زمان تنظیم این مبیعه نامه و تعیین شده جهت انتقال قطعی سند و یا قبل و یا پس از آن نبوده، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله، کلیه هزینه هایی را که خریدار تقبل و پرداخت نموده است به خریدار پرداخت نماید. مسئولیت هرگونه تخلف، شکایت و کشف فساد اعم از کیفری و مدنی مربوط به مورد معامله بر عهده فروشنده می باشد و فروشنده مسئول پاسخگویی و جبران خسارات ناشی از هرگونه دعوی حقوقی قبل و یا پس از انتقال رسمی مورد معامله می باشد و پرداخت کلیه هزینه های مربوطه چه در حال و چه در آینده بر عهده فروشنده می باشد.

۹-۵- طرفین ضمن عقد لازم حاضر و ضمن العقد خارج لازم که با اقرار عقد خارج لازم فیما بین آنان به طور شفاهی منعقد شده متعهد و ملتزم به اجرای تمامی مفاد این قرارداد قطعی گردیده و می باشند.

۱۰-۵- قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۲ به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث برای فروشنده یا خریدار هیچ حق و ادعایی متصور نیست.

۱۱-۵- در صورت فسخ قرارداد و یا بطلان، انحلال، انفساخ و یا اقاله قرارداد و یا هر عاملی که منجر به بی اعتباری این قرارداد گردد ضمن تکلیف خریدار به تحویل ملک (در صورت تحویل به ایشان) فروشنده مکلف گردید ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به استرداد کلیه وجوه دریافتی به خریدار و همچنین تحویل لاشه چک ها به ایشان اقدام نماید.

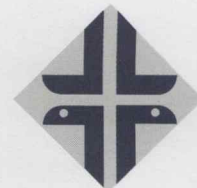


شرکت گروه سرمایه گذاری لنتان
(سهامی عام)
شماره ثبت ۳۳۹۳۱۰

۴

شماره: ۰۳۲/۲۲۸/۵۲۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۹/۱۹



شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)

۵-۱۲- در صورت فسخ انفساخ و انحلال قرارداد به هر علتی، استرداد مبالغ پرداختی و تسویه شده بایستی حداکثر ظرف ده روز از تاریخ انحلال و یا فسخ انجام گردد. علاوه بر آن پاسخگویی به ایادی بعدی درخصوص تنظیم سند نیز تماماً به عهده فروشنده می باشد.

ماده (۶) اقامتگاه قانونی

اقامتگاه قانونی طرفین به منظور ارسال و ابلاغ هرگونه اطلاعیه و مکاتبه همان است که در قرارداد ذکر شده است و تغییر اقامتگاه حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز نشانی جدید خود را کتباً به اطلاع یکدیگر برساند و تا زمانی که کتباً به طرف مقابل ابلاغ نگردد اعتبار نداشته و ارسال هرگونه اطلاعیه و مکاتبه به آدرس قراردادی قانونی محسوب و منشاء اثر می باشد.

ماده (۷) حل اختلاف:

کلیه اختلافات حاصله از این قرارداد از قبیل اختلاف در اعتبار انعقاد اجرا و عدم اجرا خاتمه و تفسیر قرارداد و به طور کلی تمامی اختلافات راجع به قرارداد حاضر به داوری منتخب شرکت گروه مالی گردشگری ایرانیان نوآور به شماره شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۴۰۵۴۲ ارجاع می شود. تعیین داور یا اعضای هیات داوران و تعیین اختیارات داوری از اختیارات شرکت گروه مالی گردشگری ایرانیان نوآور خواهد بود. رأی داوری قاطع اختلاف بوده و برای طرفین لازم الاجراست. اختیار شرکت گروه مالی گردشگری ایرانیان نوآور جهت تعیین داور تابع اعتبار قرارداد حاضر نبوده و مفاد این شرط در هر صورت لازم الاجراست. تبصره (۱) داور رأی داوری را به آدرس طرفین قرارداد از طریق پست سفارشی ارسال کرده و به این طریق ابلاغ رأی داوری به نحو قانونی و معتبر محقق خواهد شد. همچنین، ابلاغ از طریق اظهارنامه رسمی نیز معتبر خواهد بود.

تبصره (۲) شرط داوری موافقتنامه ای مستقل از قرارداد اصلی است و حتی در صورت بطلان، فسخ، انفساخ و دیگر اسباب انحلال قرارداد اصلی معتبر و لازم الاجراء می باشد

ماده (۸) نسخ قرارداد

این قرارداد در ۸ ماده و در تاریخ در دو نسخه متحدالمتن بین طرفین منعقد، امضاء و مبادله شد و هردو نسخه دارای اعتبار یکسان است.

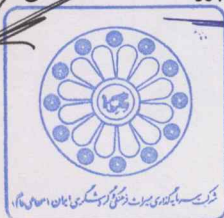
خریدار

شرکت سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری ایران

(سهامی عام)

احسان فلاحتی گیلوئی

اسفندیار حیدری پور



فروشنده

شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان

(سهامی عام)

عباس ابراهیمی

افشاره اروجی



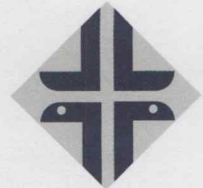
شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)

شماره ثبت ۳۳۹۳۱۰

دفتر مرکزی: تهران-بلوار نلسون ماندلا-نیش خیابان سعیدی - جنب بانک سامان - پلاک ۱۵۸ - طبقه دوم و سوم

تلفن: ۲۶۲۹۳۲۶۴-۲۶۲۹۳۳۵۴-۲۶۲۹۳۳۴۷

www.linvestco.ir



شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)

شماره: ۳۲/۲۲۸/۵۳۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۹/۰۴

بسمه تعالی

مبايعه نامه

این قرارداد به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده فیما بین شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان (سهامی عام) به شماره ثبت ۲۳۹۳۱۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۸۰۱۰۸۵ به نشانی: تهران، نلسون ماندلا، نبش خیابان سعیدی، پلاک ۱۵۸، طبقه سوم به نمایندگی خانم افسانه اروجی با سمت مدیرعامل و عضو هیات مدیره و آقای عباس ابراهیمی با سمت رئیس هیات مدیره به عنوان فروشنده از یک طرف

و

شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (سهامی عام) به شماره ثبت ۳۹۰۴۵۴ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۴۱۲۶۵۰ با نمایندگی آقای مهدی شهبازی با سمت مدیرعامل و عضو هیئت مدیره و آقای سید بهاء الدین حسینی هاشمی با سمت رئیس هیئت مدیره به نشانی تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، بن بست نور، پلاک ۶، طبقه دوم، کدپستی ۱۹۹۷۷۳۵۱۴۶، که منبع در این قرارداد خریدار نامیده می شود، با کلیه شروط و تعهدات آتی الذکر منعقد و طرفین مکلف به رعایت مفاد آن به شرح ذیل گردیدند:

ماده (۱) موضوع قرارداد

عبارت است از واگذاری تمامی شش دانگ عرصه و اعیان ۲ واحد آپارتمان اداری مجموعاً به مساحت ۳۶۹.۴۸ مترمربع به تفکیک ذیل به شماره های ۷۱۰۷۴ و ۷۱۰۷۵ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی مفروز و مجزا شده از ۵۵۱۶۱ فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش سه ثبتی تهران در عرصه ای به مساحت ۳۳۶.۸۵ مترمربع، با قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات طبق تملک آپارتمان ها و آیین نامه های اجرایی آن با جمیع توابع شرعیه و لواحق عرفیه آن به شرح مندرج در سند مالکیت و گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳/۱۴۱۱۳/۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۴ مهندس علیرضا جاوید (کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان) که پیوست قرارداد می باشد، به همراه کلیه حقوق فروشنده ناشی از حق سر قفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت در محل تجاری و کسبی مزبور بدون استثناء.

۱-۱) واحد اداری به مساحت ۱۸۴/۸۴ مترمربع (۲۵۳ متر مربع آن بالکن اداری است) به شماره فرعی ۷۱۰۷۴ (طبقه پنجم) به انضمام ۴ عدد پارکینگ به شرح سند مالکیت و سایر منضمات و ملحقات آن به شرح دفتر املاک.
۱-۲) واحد اداری به مساحت ۱۸۴/۶۴ مترمربع (۲۵۳ متر مربع آن بالکن اداری است) به شماره فرعی ۷۱۰۷۵ (طبقه ششم) به انضمام ۴ عدد پارکینگ به شرح سند مالکیت و سایر منضمات و ملحقات آن به شرح دفتر املاک.

تبصره ۱- واحد بند ۱-۱ مورد معامله با پلاک ثبتی ۷۱۰۷۴ به موجب اجاره نامه مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰ تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۱ دارای مستاجر می باشد و اجاره بها ماهیانه آن به میزان ۱.۷۷۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال بصورت ناخالص می باشد و واحد بند ۱-۲ مورد معامله با پلاک ثبتی ۷۱۰۷۵ به موجب اجاره نامه مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰ تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۱ دارای مستاجر می باشد و اجاره بها ماهیانه آن به میزان ۱.۸۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال بصورت ناخالص می باشد، هر دو واحد مذکور در اجاره شرکت کارمانیا تجارت عصر کیش (به شماره ثبت ۱۳۹۶۵ و شناسه ملی ۱۴۰۰۸۸۴۹۰۴۲) می باشد و مقرر شد حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ این قرارداد، صورتجلسه ۳ جانبه جانشینی انتقال حقوق و تعهدات قراردادهای مذکور و جانشینی خریدار بعنوان موجر جدید فیما بین طرفین این قرارداد تنظیم گردد و به اجاره نامه های موصوف الحاق گردد.

صفحه ۱

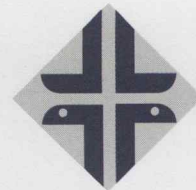


شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)

دفتر مرکزی: تهران - بلوار نلسون ماندلا - نبش خیابان سعیدی - جنب بانک سامان - پلاک ۱۵۸ - طبقه دوم و سوم

تلفن: ۲۶۲۹۳۲۶۴ - ۲۶۲۹۳۳۵۴ - ۲۶۲۹۳۳۴۷

www.linvestco.ir



شرکت گروه سرمایه گذاری لنتان
(سهامی عام)

شماره: ۵۳۳/۲۲۸/۳۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۴

ماده (۲) مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

قیمت کل موضوع قرارداد با توافق طرفین و با لحاظ گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳/۱۴۱۱۳/۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۴، مبلغ ۱,۰۱۶,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل یکصد و یک میلیارد و ششصد و شش میلیون تومان به شرح ذیل تعیین گردید:

(۲.۱) شرح مبلغ قرارداد:

(۲.۱.۱) قیمت واحد مندرج در بند ۱-۱ ماده یک قرارداد حاضر، مبلغ ۴۹۹,۰۶۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال تعیین گردید.

(۲.۱.۲) قیمت واحد مندرج در بند ۱-۲ ماده یک قرارداد حاضر، مبلغ ۵۱۶,۹۹۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال تعیین گردید.

(۲.۲) نحوه پرداخت:

(۲.۲.۱) همزمان با انعقاد قرارداد، مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نقداً توسط خریدار به فروشنده پرداخت گردید.

(۲.۲.۲) خریدار مبلغ ۴۸۳,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را به موجب یک فقره چک به شماره ۵۴۲۷۴۸ عهده بانک گردشگری شعبه مرکزی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۵ به فروشنده پرداخت می نماید.

(۲.۲.۳) خریدار مبلغ ۴۸۳,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال باقیمانده را به موجب یک فقره چک به شماره ۵۴۲۷۴۹ عهده بانک گردشگری شعبه مرکزی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به فروشنده پرداخت می نماید.

تبصره ۲- در صورتی که خریدار درخواست پرداخت کل و یا بخشی از بدهی خود از بابت مبلغ قرارداد را در قالب تهاتر یا معاوضه با دارایی های منقول و غیرمنقول شامل سهام، املاک و ... را داشته باشد، می بایست مراتب را تا قبل از سررسید پرداخت وجه چک های ارائه شده بصورت مکتوب به فروشنده اعلام نماید و در صورت موافقت فروشنده با خرید دارایی، تعیین بها و قیمت اموال معرفی شده از سوی خریدار مستلزم اخذ نظریه کارشناسی رسمی دادگستری منتخب طرفین خواهد بود.

ماده (۳) تسلیم موضوع قرارداد

باعنایت به اینکه منافع موضوع قرارداد، به شرح مقرر در تبصره یک قرارداد اجاره داده شده است و مطابق تبصره مذکور مقرر شده حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ این قرارداد به موجب یک فقره صورتجلسه فیما بین فروشنده، خریدار و مستاجر کلیه حقوق و تعهدات قراردادی قرارداد اجاره مذکور به خریدار این قرارداد به عنوان جانشین مقرر انتقال یابد، فروشنده مکلف گردید کلیه اقدامات لازم را در این راستا انجام دهد و منافع اجاره بهای واحدهای موضوع قرارداد از انتهای مدت مذکور متعلق به خریدار می باشد.

تبصره ۳- فروشنده در صورت تاخیر تسلیم موضوع قرارداد به شرح مقرر در این ماده، موظف است روزانه مبلغ نیم درصد مبلغ قرارداد به عنوان جریمه پرداخت نماید. بدیهی است این جریمه بدل از انجام تعهدات نیست و در صورت تاخیر برای مدت بیش از دوماه خریدار حق فسخ قرارداد و دریافت جرائم تاخیر را دارد.

صفحه ۲



شماره ثبت: ۳۱۲۵۲ (سهامی عام)

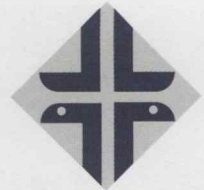


شماره ثبت: ۲۳۹۳۱۰ (سهامی عام)

دفتر مرکزی: تهران- بلوار نلسون ماندلا- نبش خیابان سعیدی - جنب بانک سامان - پلاک ۱۵۸ - طبقه دوم و سوم

تلفن: ۲۶۲۹۳۲۶۴-۲۶۲۹۳۳۵۴-۲۶۲۹۳۳۴۷

www.linvestco.ir



شرکت گروه سرمایه‌گذاری لقمان
(سهامی عام)

شماره: ۰۳۲/۲۲۸۱۵۳۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۹/۰۴

ماده (۴) شرایط مربوط به تنظیم سند

فروشنده و خریدار مکلف شدند جهت انجام تشریفات ثبتی و تنظیم سند واحد‌های اداری طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۵ در دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۲۷ تهران حاضر شوند و با انجام کلیه تعهدات و شرایط مندرج در قرارداد نسبت به سند رسمی مورد معامله اقدام نمایند و فروشنده موظف گردید سند را به نام خریدار انتقال دهد. در صورت تاخیر در تاریخ مقرر، به ازای هر روز به شرح تبصره ۳ قرارداد حاضر، مکلف به پرداخت وجه التزام تاخیر در انجام تعهد می‌باشد و در صورت تاخیر بیش از دو ماه از تاریخ مقرر، خریدار حق فسخ قرارداد را به صرف اعلام مکتوب به فروشنده دارد، علاوه بر آن خریدار در مطالبه جرائم و خسارات و استرداد مبالغ پرداخت شده محق خواهد بود، حضور فروشنده بدون در دست داشتن مستندات و مدارک مندرج در این قرارداد در حکم عدم حضور می‌باشد و گواهی سردفتر مثبت عدم حضور طرف متخلف خواهد بود.

ماده (۵) سایر شرایط قرارداد

۵.۱. صیغه شرعی قرارداد ایجاباً و قبولاً جاری شد و اسقاط کافه خیارات ولو خیار غبن فاحش (به استثناء موارد پیش بینی شده در این قرارداد) از طرفین به عمل آمد.

۵.۲. با انعقاد این قرارداد خریدار، مالک بلامنازع ملک موضوع قرارداد گردید و فروشنده حق فروش و واگذاری موضوع قرارداد به هیچ شخص حقیقی و یا حقوقی در هیچ قالبی اعم از صلح، بیع، مشارکت، وکالت و ... را نداشته و همچنین حق انجام هیچگونه عملیات مادی و یا حقوقی در موضوع قرارداد بدون اجازه خریدار را ندارد.

۵.۳. پرداخت هزینه‌های آب و برق و گاز و تلفن، بدهی به تمامی مراجع از جمله شهرداری بابت عوارض و به طور کلی تمام دیون مربوط به کل ملک موضوع قرارداد تا تاریخ تنظیم سند رسمی و همچنین هزینه‌های مربوط به اخذ سند تک برگی به عهده فروشنده می‌باشد و فروشنده مکلف است آخرین قبوض آب و برق و گاز و تلفن و مفاسد حساب سایر بدهی‌های احتمالی مربوط به موضوع قرارداد را تسویه و در هنگام حضور در دفتر اسناد رسمی به خریدار تحویل دهد، در صورت پرداخت هرگونه بدهی و عوارض توسط خریدار به شرط اعلام از ناحیه خریدار و استنکاف فروشنده از پرداخت آن در مهلت اعلامی، خریدار نسبت به رجوع به فروشنده بابت مبلغ پرداختی به انضمام ۲۰٪ جریمه محق خواهد بود.

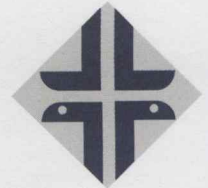
۵.۴. هریک از طرفین پس از حضور در دفتر اسناد رسمی در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفتر اسناد رسمی ثبت کند.

۵.۵. مالیات نقل و انتقال به عهده فروشنده و کلیه هزینه‌های حق الثبت و حق التحریر سند تنظیمی در دفتر اسناد رسمی بالسویه به عهده طرفین می‌باشد.



صفحه ۳





شرکت گروه سرمایه گذاری لنتان
(سهامی عام)

شماره: ۰۳۲/۲۲۸/۵۳۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۹/۴

۵.۶ فروشنده مکلف است هنگام امضاء این قرارداد، تصویر مصدق اسناد مالکیت و گواهی کاربری موضوع قرارداد را ضمیمه قرارداد حاضر نماید و اصول اسناد مذکور به انضمام گواهی پایان کار ساختمان را همزمان با تنظیم سند رسمی به خریدار تحویل نماید.

۵.۷ در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به لحاظ حقوقی قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد قرارداد یا قبل و بعد از آن باشد، عقد باطل است و فروشنده موظف است کلیه مبالغ دریافتی را به انضمام کلیه هزینه‌های پرداختی توسط خریدار را ظرف مدت یک هفته به خریدار عودت نماید.

۵.۸ در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی و یا دادگاه‌ها و یا مستحق للغير و غصبی بودن و یا بطور کلی به هر علتی قابل انتقال به خریدار در زمان تنظیم این قرارداد جهت انتقال قطعی سند و یا قبل و یا پس از آن نبوده، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد مبلغ قرارداد، کلیه هزینه‌هایی را که خریدار تقبل و پرداخت نموده است، به خریدار پرداخت نماید. مسئولیت هرگونه تخلف، شکایت و کشف فساد اعم از کیفری و مدنی مربوط به مورد معامله بر عهده فروشنده می‌باشد و فروشنده مسئول پاسخگویی و جبران خسارات ناشی از هرگونه دعوی حقوقی قبل و یا پس از انتقال رسمی مورد معامله می‌باشد و پرداخت کلیه هزینه‌های مربوطه چه در حال و چه در آینده بر عهده فروشنده می‌باشد.

۵.۹ طرفین ضمن عقد لازم حاضر و ضمن العقد خارج لازم که با اقرار عقد خارج لازم فیما بین آنان به طور شفاهی منعقد شده متعهد و ملتزم به اجرای تمامی مفاد این قرارداد قطعی گردیده و می‌باشند.

۵.۱۰ قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۲ به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث برای فروشنده یا خریدار هیچ حق و ادعایی متصور نیست.

۵.۱۱ در صورت فسخ قرارداد و یا بطلان، انحلال، انفساخ و یا اقاله قرارداد و یا هر عاملی که منجر به بی اعتباری این قرارداد گردد ضمن تکلیف خریدار به تحویل ملک (در صورت تحویل به ایشان)، فروشنده مکلف گردید ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به استرداد کلیه وجوه دریافتی به خریدار و همچنین تحویل لاشه چک‌ها به ایشان اقدام نماید.

۵.۱۲ در صورت فسخ، انفساخ و انحلال قرارداد به هر علتی، استرداد مبالغ پرداختی و تسویه شده بایستی حداکثر ظرف ده روز از تاریخ انحلال و یا فسخ انجام گردد، علاوه بر آن پاسخگویی به ایادی بعدی در خصوص تنظیم سند نیز تماماً به عهده فروشنده می‌باشد.



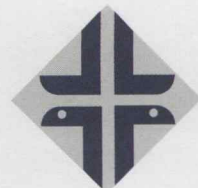
صفحه ۴



شرکت گروه سرمایه گذاری لنتان
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۳۹۳۱۰

شماره: ۴۲/۲۲۸/۵۳۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۹/۰۴



شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)

ماده (۶) اقامتگاه قانونی

اقامتگاه قانونی طرفین به منظور ارسال و ابلاغ هرگونه اطلاعیه و مکاتبه همان است که در ابتدای قرارداد ذکر شده است و طرفین قرارداد در صورت تغییر اقامتگاه خود می بایست ظرف مدت ۱۰ روز نشانی جدید خود را کتباً به اطلاع یکدیگر برسانند و تا زمانی که کتباً به طرف مقابل ابلاغ نگردد، اعتبار نداشته و ارسال هرگونه اطلاعیه و مکاتبه به آدرس قراردادی قانونی محسوب و منشاء اثر می باشد.

ماده (۷) حل اختلاف:

کلیه اختلافات حاصله از این قرارداد از قبیل اختلاف در اعتبار انعقاد اجرا و عدم اجرا خاتمه و تفسیر قرارداد و به طور کلی تمامی اختلافات راجع به قرارداد حاضر به داوری منتخب شرکت گروه مالی گردشگری ایرانیان نوآور به شماره شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۴۰۵۴۲ ارجاع می شود. تعیین داور یا اعضای هیات داوران و تعیین اختیارات داوری از اختیارات شرکت گروه مالی گردشگری ایرانیان نوآور خواهد بود. رأی داوری قاطع اختلاف بوده و برای طرفین لازم الاجراست. اختیار شرکت گروه مالی گردشگری ایرانیان نوآور جهت تعیین داور تابع اعتبار قرارداد حاضر نبوده و مفاد این شرط در هر صورت لازم الاجراست. تبصره ۴- داور رأی داوری را به آدرس طرفین قرارداد از طریق پست سفارشی ارسال کرده و به این طریق ابلاغ رأی داوری به نحو قانونی و معتبر محقق خواهد شد. همچنین، ابلاغ از طریق اظهارنامه رسمی نیز معتبر خواهد بود.

تبصره ۵- شرط داوری موافقتنامه ای مستقل از قرارداد اصلی است و حتی در صورت بطلان، فسخ، انفساخ و دیگر اسباب انحلال قرارداد اصلی معتبر و لازم الاجرا می باشد.

ماده (۸) نسخ قرارداد

این قرارداد در ۸ ماده و ۵ تبصره در تاریخ
نسخه آن دارای اعتبار یکسان می باشد.

خریدار

شرکت اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان (سهامی عام)

سید بهاءالدین حسینی هاشمی

مهدی شهبازی



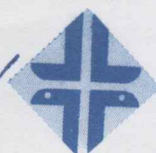
فروشنده

شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان

(سهامی عام)

عباس ابراهیمی

افسانه اروچی



شرکت گروه سرمایه گذاری لقمان
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۳۹۳۱۰

صفحه ۵