

**شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق**
پنجاهمین سالگرد تأسیس ۱۳۷۵

شماره : ۰۰۲/ص-۲۱۳۰-۰۳

تاریخ : ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

پیوست : دارد

قرارداد فروش واحد مسکونی

مقدمه:

به منظور فروش ۱۸۸۱,۴۵ متر مربع واحد مسکونی واقع در مجتمع مسکونی به نشانی بلوار وحدت شهر مشهد این قرارداد در چارچوب قانون مدنی و با عنایت به آیین‌نامه آن قانون و قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه آن و با رعایت شرایط و مفاد ذیل در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ بین:

الف) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق (سهامی عام): به شماره ثبت ۲۶۷۱۵، شناسه ملی ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴ به نشانی: مشهد، بلوار سجاد، بین سجاد ۱۲ و ۱۴، پلاک ۲۷۰، کدپستی ۹۱۸۶۹۹۳۸۶۷ تلفن ۰۵۱-۳۸۰۸۳ به نمایندگی آقایان مجید توتونچی به شماره ملی ۰۹۴۱۷۵۴۱۲۱ (مدیرعامل و عضو هیئت‌مدیره) و هادی سالاری به شماره ملی ۰۸۵۹۳۲۲۶۴۵ (عضو هیئت‌مدیره) صاحبان امضاء مجاز طبق آخرین آگهی تغییرات به شماره ۱۴۰۳۳۰۴۰۶۱۸۵۰۰۷۷۷۰ مورخ ۱۴۰۳/۳/۲۹ مندرج در روزنامه رسمی کشور که منبعا در این قرارداد «فروشنده» نامیده می‌شود، از یک طرف و

ب) شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام): به شماره ثبت ۷۸۸۲۸، شناسه ملی ۱۰۱۰۱۲۳۶۵۷۱ به نشانی: تهران، بلوار میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، شماره ۸، کدپستی ۱۵۴۷۸۳۵۳۱۱ تلفن: ۰۲۲۹۱۳۵۹۰-۲۱ به نمایندگی آقایان محسن علیزاده به شماره ملی ۲۵۴۹۷۹۲۶۹۶ (مدیرعامل و نایب رئیس هیئت‌مدیره) و محمدحسن پیشرو به شماره ملی ۳۶۲۰۱۷۰۴۰۱ (عضو هیئت‌مدیره) صاحبان امضاء مجاز طبق آخرین آگهی تغییرات به شماره ۲۳۲۱۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۱ مندرج در روزنامه رسمی کشور که منبعا در این قرارداد «خریدار» نامیده می‌شود، از طرف دیگر منعقد گردید. طرفین با امضاء ذیل این قرارداد، متعهد و ملتزم به اجرای تمامی مفاد آن گردیدند.

ماده (۱) مورد معامله

واگذاری ۱۸۸۱,۴۵ متر مربع مفید با کاربری مسکونی به صورت مشاع از کل فضای احداثی در:

- پلاک ثبتی یک فرعی از ۳۶۹۱ اصلی بخش ۴ شهر مشهد
- پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۳۶۹۱ اصلی بخش ۴ شهر مشهد

فروشنده

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق

مجید توتونچی
مدیرعامل و عضو هیئت‌مدیره
هادی سالاری
عضو هیئت‌مدیره



خریدار

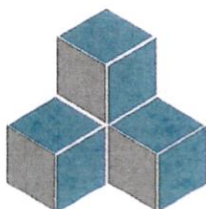
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

محسن علیزاده
مدیرعامل و نایب رئیس هیئت‌مدیره
محمدحسن پیشرو
عضو هیئت‌مدیره

شماره : ۰۰۲/۰۳-۲۱۳۰

تاریخ : ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

پیوست : دارد



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق

سهمی عام | شماره ثبت ۳۶۷۱۵

- پلاک ثبتی ۳۶۹۰ اصلی بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی باقیمانده ۳۳۷۵ بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی ۵ فرعی از ۳۳۷۵ اصلی مفروز و مجزی شده از ۳ فرعی از اصلی مذکور بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی باقیمانده ۴۲۶۶ بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی یک فرعی از ۳۶۹۶ اصلی بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی یک فرعی از ۴۲۶۶ اصلی بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۳۶۹۶ اصلی بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی ۴۲۶۸ اصلی بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی ۳۶۹۵ اصلی بخش ۴ شهرمشهد
- پلاک ثبتی ۴ فرعی از ۳۳۷۵ اصلی مفروز و مجزی شده از ۳ فرعی از اصلی مذکور بخش ۴ شهرمشهد
با موافقت اصولی شماره ۳۴۸۶۳۲۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۰ مصوبه کارگروه تعیین تکلیف پروژه های منطقه ثامن و زیر بنای کل تقریبی ۸۲۶۲ مترمربع و زیربنای مفید مسکونی ۵۰۸۵ مترمربع در ۵۶ واحد مسکونی، جملگی به نشانی: مشهد- منطقه ثامن- بلوار وحدت با مشخصات، حدود، اوصاف، شرایط و امکانات مندرج در جدول شماره ۱ و پیوست شماره ۱، با جمیع توابع شرعیه و لواحق عرفیه و قدر السهم از عرصه و سایر مشاعات.

ماده (۲) بهای مورد معامله و نحوه پرداخت آن

۱-۲- بهای مورد معامله، جمعاً به مبلغ ۱۰,۰۸۴,۱۱۸,۰۰۰,۰۰۰ (یک هزار هشتاد و چهار میلیارد و یکصد و هیجده میلیون) ریال بوده و با عنایت به تعاملات موجود بین خریدار و فروشنده همزمان با امضای قرارداد حاضر در حسابهای فیمابین طرفین اعمال گردید.
۲-۲- هزینه‌های برقراری انشعابات از قبیل آب، فاضلاب، برق، گاز و غیره در ثمن معامله لحاظ گردیده است

ماده (۳) اختصاص واحد ها :

۱-۳- جهت اختصاص واحد های خریدار، هیئتی کارشناسی/کارشناس رسمی دادگستری نسبت به ارزیابی ارزش کل واحدهای مجتمع مسکونی با لحاظ مرغوبیت و مؤلفه‌های مربوطه اقدام می‌نماید.
۲-۳- اختصاص واحدهای طرفین قرارداد، پس از بررسی و تائید کمیسیون فروشی متشکل از نمایندگان طرفین قرارداد صورت می‌پذیرد.

فروشنده

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق

هادی سالاری

عضو هیئت مدیره

مجید توتونچی

مدیرعامل و عضو هیئت مدیره



خریدار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

محمدحسن پیشرو

عضو هیئت مدیره

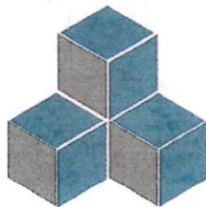
محسن علیزاده

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

شماره : ۰۰۲/ص-۲۱۳۰-۰۳

تاریخ : ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

پیوست : دارد



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق

سهامی عام | شماره ثبت: ۳۶۷۱۵

ماده (۴) تحویل مورد معامله و شرایط آن

۱-۴- مورد معامله در تاریخ ۱۴۰۶/۰۱/۲۹ به خریدار تحویل می‌گردد.

۲-۴- فروشنده می‌تواند موعد تحویل را حداکثر یکبار، برای مدت ۶ ماه به تأخیر اندازد، این تأخیر مجاز تلقی گردیده و خریدار از این بابت حق هیچ‌گونه اعتراض و ادعایی را نخواهد داشت و در صورتی که تأخیر بیش از مدت مزبور باشد، خریدار مخیر به اعمال حق فسخ قرارداد و مطالبه خسارت ناشی از فسخ به میزان ۳۰ درصد ثمن واحد های تحویل نشده می‌باشد و یا در صورتی که نخواهد از حق فسخ خود استفاده نماید فروشنده متعهد و مکلف است به‌صورت روزشمار، معادل ۳۰٪ سود سالیانه ثمن واحد های تحویل نشده را به‌عنوان وجه التزام تخلف از انجام تعهد به خریدار پرداخت نماید.

تبصره ۱: در صورت فسخ قرارداد، فروشنده متعهد و مکلف به پرداخت اصل وجوه پرداختی به علاوه وجه التزام تخلف از انجام تعهد ظرف مدت یکماه به خریدار می‌باشد.

۳-۴- فروشنده ملزم می‌باشد حداکثر ظرف ۵ ماه از تاریخ تحویل واحد، محوطه و ساختمان‌های جانبی و مشاعات را تکمیل نماید و در صورت تأخیر بیش از مدت مزبور فروشنده متعهد و مکلف به پرداخت معادل ده درصد (۱۰٪) وجه التزام مقرر در بند ۲ ذیل ماده ۴ به نسبت مدت تأخیر غیرمجاز می‌باشد.

۴-۴- تحویل مورد معامله با تنظیم صورت‌جلسه تحویل صورت می‌پذیرد و در صورت وجود نقص/نواقص احتمالی در مورد معامله، نقص/نواقص مذکور در صورت‌جلسه تحویل قید گردیده و فروشنده متعهد و موظف به رفع نقص/نواقص احتمالی مذکور در فرصت زمانی ۳۰ روزه از تاریخ صورت‌جلسه تحویل می‌باشد و در صورت عدم رفع نقص/نواقص مذکور در صورت‌جلسه تحویل طی مدت مقرر، فروشنده متعهد و مکلف است به‌صورت روزشمار، معادل ۲۰٪ سود سالیانه ثمن واحد های مذکور را به‌عنوان وجه التزام تخلف از انجام تعهد به خریدار پرداخت نماید.

۵-۴- هزینه‌های متعلقه به مورد معامله (شارژ) تماماً از تاریخ تحویل موضوع قرارداد (به صورت بدون نقص و قابل بهره‌برداری) به عهده خریدار می‌باشد.

۶-۴- مورد معامله در ارتباط با هرگونه نقص و اشکال مربوط به امور ساختمانی، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی که ناشی از قصور سازنده باشد، از زمان تحویل موقت به مدت ۱۲ ماه شمسی توسط فروشنده تضمین می‌گردد و ایرادات مذکور به هزینه و توسط فروشنده رفع خواهد شد.

۷-۴- فروشنده متعهد و مکلف است در صورتی که در جریان عملیات ساختمانی و تا زمان انتقال رسمی مورد معامله به خریدار، به جهت تأمین منابع مالی، نسبت به اخذ تسهیلات از هریک از بانک‌ها و مؤسسات مالی و غیره در قالب

فروشنده

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق

هادی سالاری

عضو هیئت مدیره

مجید توکونجی

مدیر عامل و عضو هیئت مدیره



خریدار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

محمدحسن پیشرو

عضو هیئت مدیره

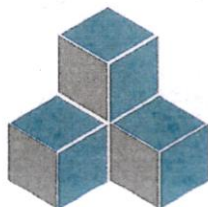
محسن علیزاده

مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره

شماره : ۰۰۲/ص-۲۱۳۰

تاریخ : ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

پیوست : دارد



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق
سهامی عام | شماره ثبت: ۱۶۷۱۵۱

مشارکت مدنی یا هریک از عقود دیگر، اقدام نموده باشد قبل از انتقال قطعی مورد معامله به نام خریدار نسبت به تسویه تسهیلات دریافتی و فک رهن از مورد معامله اقدام نماید.

۸-۴- با عنایت به اینکه متراژ ایتاعی موضوع قرارداد بخشی از مجتمع مسکونی با زیربنای کل تقریبی ۸۲۶۲ مترمربع و زیربنای مفید مسکونی ۵۰۸۵ مترمربع در ۵۶ واحد مسکونی، می باشد فلذا در صورت افزایش زیر بنای مفید مبنای تقسیم زیربنای مازاد حسب توافقات آتی طرفین تعیین می گردد.

۹-۴- ملاک محاسبه نهایی زیربنای سهم طرفین با رعایت کلیه موارد مزبور در این قرارداد، متراژ مندرج در صورت مجلس تفکیکی ثبتی اخذ شده می باشد.

ماده ۵) واگذاری مورد معامله به غیر قبل از انتقال رسمی

۱-۵- فروشنده متعهد است پس از انجام تشریفات مذکور حسب ماده ۳ این قرارداد واحد های مورد معامله را به نام خریدار و یا اشخاص معرفی شده از جانب وی منتقل نماید و در این صورت انتقال واحدهای مورد معامله با تنظیم الحاقیه سه جانبه بین فروشنده، خریدار و منتقل آلیه صورت می پذیرد و در نتیجه کلیه حقوق و تعهدات قراردادی خریدار، ناشی و در ارتباط با این قرارداد و الحاقیه های آن، به منتقل آلیه انتقال خواهد یافت.

۲-۵- انتقال واحد مورد معامله حسب بند ۱ ماده ۵ معاف از پرداخت هرگونه هزینه انتقال توسط متعاملین به فروشنده می باشد ولی در صورتی که انتقال گیرنده مذکور نسبت به انتقال واحد مورد معامله به شخص دیگری درخواست و اقدام نماید انتقال مذکور پس از پرداخت یک درصد بهای روز مورد معامله به تشخیص فروشنده به علاوه ۱۰ درصد مالیات بر ارزش افزوده مبلغ مذکور در وجه فروشنده انجام می گردد.

ماده ۶) انتقال قطعی مورد معامله:

۱-۶- فروشنده قبول و تعهد نمود که پس از تحویل واحد مورد معامله نسبت به انجام کلیه تشریفات ثبتی، اداری اقدام و پس از آماده سازی کلیه مدارک و مستندات لازم جهت تنظیم سند قطعی انتقال، مراتب را به صورت کتبی به خریدار اعلان نماید.

۲-۶- هزینه های تنظیم سند قطعی انتقال مورد معامله در دفتر اسناد رسمی (حق التحریر و حق الثبت) به صورت بالمناصفه توسط طرفین پرداخت خواهد شد. پرداخت مالیات و عوارض مربوط به مورد معامله از جمله مقاصد حساب دارایی و شهرداری بر عهده فروشنده و پرداخت هزینه های مربوط به تنظیم سند رهنی، عوارض نوسازی، شارژ مجتمع، عوارض پسماند و نوسازی شهرداری و سایر موارد مشابه، از تاریخ تحویل مورد معامله به خریدار، بر عهده خریدار خواهد بود.

فروشنده

خریدار

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

هادی سالاری

مجید توتونچی

محمد حسن پیشرو

محسن علیزاده

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل و عضو هیئت مدیره

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره



شماره : ۰۰۲/ص-۰۳-۲۱۳۰

تاریخ : ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

پیوست : دارد



ماده (۷) حق فسخ:

اسقاط کافه خيارات به خصوص خيار غبن فاحش ولو به اعلا درجه به استثناء حق فسخ مندرج در بند ۲ ذیل ماده ۴ از طرفین قرارداد به عمل آمد.

ماده (۸) حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر یا اجرای مفاد این قرارداد، موضوع بدو به صورت مسالمت آمیز و از طریق مذاکره حل و فصل می گردد و در صورت عدم حصول نتیجه، مدیر / سرپرست حقوقی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به عنوان داور مرضی الطرفین، موضوع را بررسی و رأی صادر خواهد نمود. بدیهی است رأی داور برای طرفین لازم الاجرا و اتباع می باشد.

ماده (۹) اقامتگاه:

اقامتگاه قانونی طرفین نشانی مندرج در مقدمه قرارداد می باشد، لذا کلیه اخطارها و مکاتبات طرفین که به نشانی فوق الذکر ارسال گردد، ابلاغ شده تلقی می شود. در صورت تغییر نشانی هر یک از طرفین، مراتب باید ظرف مدت یک هفته از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به طرف مقابل ابلاغ و در غیر این صورت، اوراق و مکاتبات ارسالی به نشانی فوق ابلاغ شده محسوب است.

ماده (۱۰) اختتامیه:

این قرارداد، در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ با یک مقدمه، ۱۰ ماده، در سه نسخه یکسان، با لحاظ مفاد مواد ۱۰ و ۱۹۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و با عنایت قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه آن و با آگاهی کامل متعاملین تنظیم، امضاء و مبادله گردید که تمامی نسخ آن دارای اعتبار واحد می باشد.

خریدار

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

محمدحسن پیشرو

عضو هیئت مدیره

محسن علیزاده

مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره

فروشنده

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

هادی سالاری

عضو هیئت مدیره

مجید توپچی

مدیر عامل و عضو هیئت مدیره

