

قرارداد فروش سهام

بر اساس توافق طرفین و به استناد صورتجلسه گشایش پاکات مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۵ توسط کارگروه مربوطه و مطابق با مفاد مصوبه شماره ۶۸۰ جلسه هیأت مدیره بانک گردشگری و به تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ این قرارداد فیما بین بانک گردشگری به شماره ثبت ۳۹۲۳۷۳ در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری تهران و شناسه ملی و کد اقتصادی ۱۰۳۲۰۴۳۵۲۶۸ با نمایندگی آقایان محمدرضا فهمی و رضا مجیدی به نشانی تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، کوچه نور پلاک ۶ ساختمان مرکزی بانک گردشگری کدپستی ۱۹۹۷۷۳۴۴۵۹ که در این قرارداد اختصاراً "فروشنده" نامیده می شود از یک طرف شرکت آبادگران فیروز شهر (سهامی خاص) به شماره ثبت ۶۲۷۶۵۱ در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری تهران و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۶۴۶۹ با نمایندگی آقایان سپهر عمیدی و خانم زهرا ابراهیمی به نشانی استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، خیابان شهید مرتضی فیاض، پلاک ۷۶۸، طبقه ۱، واحد جنوبی، و کد پستی ۱۲۵۳۷۹۳۷۴۴ و یا هر شخص حقیقی (خانواده) یا حقوقی معرفی شده از سوی ایشان که در این قرارداد اختصاراً "خریدار" نامیده می شود، به شرح زیر منعقد گردید و طرفین ملزم به اجرای تعهدات متقبله گردیدند.

ماده (۱) مقدمه

عناوین و عبارات بکار رفته در این قرارداد دارای تعاریف و معانی زیر می باشند:

فروشنده: بانک گردشگری به شماره ثبت ۳۹۲۳۷۳ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۴۳۵۲۶۸

خریدار: شرکت آبادگران فیروز شهر (سهامی خاص) به شماره ثبت ۶۲۷۶۵۱ در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری تهران و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۶۴۶۹ با نمایندگی آقایان سپهر عمیدی و خانم زهرا ابراهیمی و یا هر شخص حقیقی (سهامداران شرکت و خانواده ایشان) و حقوقی معرفی شده از جانب شرکت

شرکت: به معنی شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص) به شماره ثبت ۲۸۰۲۷ و شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۷۳۳۴

سهام: سهام عادی با نام شرکت به ارزش اسمی هرسهم مبلغ ۱۰,۰۰۰ ریال که در مالکیت فروشنده می باشد و تمامی مبلغ اسمی هر سهم پرداخت شده است.

دفتر ثبت سهام: دفتر ثبت سهام شرکت می باشد که کلیه نقل و انتقالات سهام شرکت وفق ماده ۴۰ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت در آن ثبت می گردد.

مبلغ اسمی سهام: مبلغ معینه برای هر سهم عادی با نام شرکت است که براساس سرمایه مصوب تماماً پرداخت شده شرکت است.

منافع سهام: کلیه سود متعلقه به دارنده سهام شرکت اعم از منفصله، متصله، دینی و فرضی و بدون کسر و انکساری می باشد.

حقوق و امتیازات سهام: تمامی حقوق و امتیازات موجود و آتی اعم از عینی و فرضی متصوره و متعلقه به سهام شرکت از جمله حق تقدم خرید سهام جدید می باشد.

شخص: بغیر از مواردی که صراحتاً در این قرارداد مشخص شده، شخص به معنی شخص یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی می باشد.

شخص ثالث: هر شخص حقیقی یا حقوقی بغیر از خریدار و فروشنده به منزله شخص ثالث می باشد.

منضمات قرارداد: کلیه پیوست ها و اقدامات مکتوب آتی مرتبط به این قرارداد از قبیل الحاقات، اضافات، اصلاحات، تغییرات، مکاتبات، صورتجلسات، خلاصه مذاکرات و متمم ها می باشند که جزء لاینفک این قرارداد بوده و به همراه اصل قرارداد پیکر واحدی را تشکیل می دهند.

اصطلاحات تخصصی: عبارات و کلمات و تعبیر خاصی است که در بین متخصصان رایج بوده و در این قرارداد و ضمایم آتی آن بکار می رود و لزوماً دارای معانی عرفی یا لغوی آنان نمی باشند.

مفرد و جمع: کلماتی که بصورت مفرد و جمع در این قرارداد بکار رفته دارای هر دو معنی جمع و مفرد بوده و بکار بردن کلمه ای بصورت مفرد یا جمع موجب نفی دیگری نخواهد شد.

آبادگران
فیروز شهر

تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، نبش کوچه نور
کد پستی: ۱۹۹۷۷۳۴۴۵۹ شماره تماس: ۰۲۱-۲۳۴۵۰

ماده ۲) موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از فروش تعداد ۵۷۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم عادی با نام (معادل ۶ درصد) سهام شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص) به شماره ثبت ۲۸۰۲۷ و شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۷۳۳۴ به انضمام تمامی دیون و تعهدات متعلقه به سهام مذکور تا تاریخ انعقاد این قرارداد و حقوق ناشیه و متصوره قانونی عینی دینی فرضی آنها به خریدار با شرایط مندرج در این قرارداد.

ماده ۳) مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

الف) ثمن قرارداد

مبلغ قرارداد مطابق با نظریه هیات کارشناسی شماره ۱۲۹-۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۸ به کارشناسی هیات کارشناسان رسمی دادگستری (که مفاد نظریه کارشناسی تماماً مورد تایید طرفین قرارداد می باشد) و با توافق طرفین و با احتساب ارزش واقعی و بازاری سهام، از قرار هر سهم ۱۰۹,۵۲۲ ریال و برای کل قرارداد مجموعاً ۶۲,۴۲۷,۷۸۴,۰۸۰,۰۰۰ ریال (شصت و دو هزار و چهارصد و بیست و هفت میلیارد و هشتاد و چهار میلیون و هشتاد هزار ریال) تعیین گردید.

ب) نحوه پرداخت

ثمن موضوع قرارداد جمعاً به مبلغ ۶۲,۴۲۷,۷۸۴,۰۸۰,۰۰۰ ریال تعیین گردید که به شرح زیر در وجه فروشنده پرداخت و مورد تسویه قرار خواهد گرفت:

۱-۳- مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به صورت وجه نقد همزمان با امضای قرارداد.

۲-۳- مبلغ ۱,۲۴۲,۷۷۸,۴۰۸,۰۰۰ ریال به صورت وجه نقد در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۰

۳-۳- مابقی ثمن معامله معادل مبلغ ۵۶,۱۸۵,۰۰۵,۶۷۲,۰۰۰ ریال در قالب اعطای تسهیلات فروش اقساطی بصورت ۵ ساله با اعمال تنفس ۴ ماه و با اعمال نرخ مصوب شورای محترم پول و اعتبار و پرداخت بصورت ماهانه (جدول پیوست) در قالب شرایط و مقررات داخلی بانک و بانک مرکزی ج.ا.ا به شرط رعایت مفاد مصوبات مربوطه از سوی خریدار تسویه خواهد گردید. کلیه شرایط تسهیلات اعطایی در چارچوب ضوابط بانک مرکزی بوده و در صورت عدم واریز اقساط وفق ضوابط مربوطه اقدام مقتضی توسط بانک صورت خواهد پذیرفت. خریدار با امضای ذیل این قرارداد اقرار نمود مجاز به استفاده از مبلغ تسهیلات دریافتی به جز در جهت تامین الباقی ثمن این معامله نمی باشد و خریدار در صورتی مستحق دریافت تسهیلات خواهد بود که تمامی شرایط و ضوابط و مقررات داخلی بانک و بانک مرکزی ج.ا.ا را در خصوص تسهیلات مربوطه رعایت نموده و همچنین شرایط مندرج در مصوبه اعتباری را نیز ایفا نماید. بدیهی است در غیر این صورت خریدار هیچ گونه حقی در جهت دریافت تسهیلات از بانک گردشگری نداشته و می بایست حداکثر تا نسبت به تسویه کامل ثمن معامله و واریز نقدی و یکجای الباقی ثمن به حساب معرفی شده بانک گردشگری اقدام نماید.

تبصره ۱: در صورت عدم تامین وجه تمام یا بخشی از ثمن معامله در موعد مقرر حداکثر تا تاریخ اشاره شده در این قرارداد، خریدار ملزم به پرداخت مبلغ نیم در هزار مبالغ پرداخت نشده از قرار هر روز تا زمان ایفای تعهد به عنوان وجه التزام قراردادی به فروشنده می باشد و این جریمه بدل از اصل تعهد و پرداخت الباقی ثمن معامله نمی باشد. همچنین، در حالتی که تاخیر در پرداخت ثمن معامله به شرح فوق از یک ماه تجاوز نماید، بانک گردشگری اختیار دارد نسبت به فسخ قرارداد حاضر به صورت یکطرفه و راساً و بدون طی نمودن هیچ گونه تشریفات و صرفاً با یک بار اخطار کتبی به خریدار اقدام نماید. در صورت فسخ قرارداد از سوی فروشنده به دلیل تخلف خریدار از انجام تعهدات، خریدار مکلف است بیست و پنج درصد کل ثمن معامله به عنوان جریمه عدم انجام تعهد و فسخ به بانک (فروشنده) پرداخت نماید و فروشنده اختیار دارد وجه التزام فوق را از محل ثمن پرداخت شده خریدار وصول نماید. همچنین، کلیه عواید و منافع و سود حاصله از سهام مورد معامله از زمان امضای قرارداد حاضر تا زمان فسخ قرارداد، متعلق به فروشنده بوده و از ثمن دریافتی کسر خواهد شد.

تبصره ۲: تا زمان تسویه کامل مبلغ قرارداد فروشنده هیچ الزامی به انتقال سهام موضوع قرارداد بدون توثیق سهم از طریق ثبت در دفتر سهام شرکت و همچنین توثیق در دفتر اسناد رسمی بنفع بانک را نداشته و این موضوع به تایید خریدار نیز رسیده و خریدار هرگونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود فلذا انتقال سهام یاد شده بنام خریدار در دفتر ثبت سهام شرکت صرفاً در صورتی انجام خواهد پذیرفت که همزمان با ثبت در دفتر سهام، کلیه سهام یاد شده تا زمان تسویه ثمن قرارداد، بابت مطالبات بانک مورد وثیقه قرار گرفته و مسدود گردد.

۳-۴- با توافق طرفین بانک متعهد گردید پس از تسویه ثمن قرارداد ولو زودتر از موعد، بانک نسبت به رفع توثیق از سهام یاد شده اقدام نماید. همچنین مقرر شد چنانچه خریدار تقاضای تسویه ثمن قرارداد در قالب واگذاری املاک سهل البیع و یا وثیقه آن برای اقساط تسهیلات را داشته باشد، درخواست خود را کتباً به بانک ارائه نموده و پس از موافقت کتبی بانک با اخذ گزارش کارشناس رسمی دادگستری مورد وثوق بانک، نسبت به تسویه ثمن و یا جایگزین وثیقه به شرح یاد شده اقدام نموده و در آن شرایط بانک مکلف است متعاقباً نسبت به رفع توثیق اقدامات مقتضی را معمول دارد.

ماده (۴) حقوق و تعهدات خریدار

۴-۱- خریدار متعهد گردید نسبت به پرداخت مبلغ قرارداد مطابق با ماده ۳ در موعد مقرر اقدام نماید.

۴-۲- خریدار با علم و اطلاع کافی از تاریخچه، فعالیت، وضعیت مالی قبلی و فعلی و سایر موضوعات شرکت و پس از بررسی همه جانبه و با اذعان به فقدان منع قانونی و با دارا بودن توانایی و اختیار خرید موضوع قرارداد، این قرارداد را امضاء نموده و نمی‌تواند به هیچ عنوان ادعای عدم آگاهی یا شناخت نماید و نیز اقرار می‌نماید صورت‌های مالی حسابرسی شده و نشده شرکت را رویت نموده است.

۴-۳- خریدار تأیید می‌نماید که خرید سهام حاضر بمنزله پذیرش اساسنامه و ضوابط معینه شرکت و سایر تعهدات ناشیه و متعلقه به سهام موضوع قرارداد می‌باشد.

۴-۴- خریدار تا زمان انتقال رسمی و قطعی سهام موضوع قرارداد از هرگونه نقل و انتقال سهام در هر قالب به هر شخصی منع گردیده و در صورت کشف خلاف، می‌بایست شخصاً نسبت به انتقال گیرنده پاسخگو بوده و در صورت خاتمه اعتبار قرارداد حاضر به هر دلیل، مسئولیت استرداد مالکیت به فروشنده و جبران خسارات وارده به فروشنده برعهده خریدار می‌باشد.

۴-۵- با توجه به مفاد اساسنامه شرکت، خریدار با امضای ذیل قرارداد، جانشین فروشنده در برابر شرکت در خصوص اجرای تمامی تعهدات مربوطه بوده و این موضوع به خریدار تفهیم گردید.

ماده (۵) حقوق و تعهدات فروشنده

۵-۱- فروشنده مکلف است حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تسویه کامل توسط خریدار جهت طی مراحل و تشریفات قانونی نسبت به رفع انسداد از سهام و نقل و انتقال سهام مورد نظر به اداره ثبت شرکت‌ها مراجعه و اقدام به ثبت آن و انجام کلیه امور محوله نمایند.

۵-۲- فروشنده اقرار نمودند که سهام موضوع قرارداد فاقد هرگونه دین به اشخاص ثالث و همچنین فاقد هرگونه مانع و یا محدودیت انتقال بوده و در رهن، وثیقه و بازداشت شخص ثالث و مراجع قضایی و قانونی (به جز آنچه در دفاتر شرکت ثبت گردیده) نبوده و مستحق للغیر نمی‌باشد. و همچنین فروشنده تا زمان اعتبار قرارداد حاضر حق انتقال سهام موضوع قرارداد را به اشخاص ثالث ندارد.

۵-۳- کلیه هزینه‌های متعلقه جهت نقل و انتقال سهام به نام خریدار از جمله مالیات نقل و انتقال به عهده فروشنده می‌باشد.

۵-۴- کلیه اختیارات قانونی فروشنده نسبت به سهام مورد معامله از جمله حضور یا حق رای در مجامع عمومی عادی و فوق العاده، افزایش و کاهش سرمایه، انتخاب مدیران و جلسات هیات مدیره و ... حد فاصل تاریخ امضای این قرارداد تا تاریخ تسویه ثمن قرارداد در اختیار خریدار می‌باشد. ضمناً فروشنده در مقام سهامدار عمده در طول زمان امضای قرارداد تا زمان تسویه ثمن و همچنین انتقال سهام متعهد به رعایت صرفه و صلاح خریدار در شرکت می‌باشد و موظف است از اتخاذ هرگونه تصمیمی که منجر به ایجاد هرگونه تغییر که منجر به کسر ارزش سهام موضوع قرارداد شود اجتناب نماید.

۵-۵- تشریفات انتقال پس از اخذ صورتجلسه نقل و انتقال صادره از هیئت مدیره ی شرکت پرستیزلند ایران انجام خواهد پذیرفت.

۵-۶- با پذیرش سهام شرکت در یکی از بازارهای سرمایه کلیه قوانین و مقررات جایگزین تعهدات طرفیت در اداره امور شرکت خواهد گردید.

ماده ۶) فسخ قرارداد

در هریک از موارد ذیل فروشنده می تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی و پس از ارسال یک فقره اخطاریه کتبی و پس از مضي مهلت ۲۰ روزه از اخطاریه یاد شده، با ارسال نامه کتبی به آدرس مندرج در قرارداد خریدار، قرارداد را فسخ نماید:

۱-۶ در صورتیکه خریدار بیشتر از یک ماه در پرداخت مبلغ قرارداد وفق ماده تبصره ۱ تاخیر نماید، فروشنده علاوه بر فسخ قرارداد می تواند جریمه مندرج در تبصره ۱ قرارداد را نیز دریافت نماید. همچنین فروشنده می تواند کلیه هزینه های موضوع بند ۳ ماده ۵ را نیز از خریدار مطالبه نماید.

۲-۶ فروشنده می تواند جرایم موضوع این قرارداد را از مطالبات و دارایی های خریدار و ثمن دریافتی کسر نماید.

۳-۶ در صورت فسخ قرارداد، کلیه منافع متصل و منفصل حاصل از سهام از زمان انعقاد قرارداد تا زمان فسخ به میزان مبالغ پرداخت شده از ثمن دریافتی کسر خواهد شد.

ماده ۷) سایر شروط

۱-۷ ارقام و مبالغ مندرج در این قرارداد و منضمات آنی آن، قطعی و غیر قابل تغییر بوده و تغییرات احتمالی در وضعیت سهام از قبیل افزایش یا کاهش ارزش سهام و یا تعلق مالیات یا عوارض جدید، کاهش سود دهی شرکت و امثالهم، تأثیری در ارقام و مبالغ معینه نخواهد داشت.

۲-۷ این قرارداد نسبت به طرفین قرارداد و قائم مقام قانونی آنان، لازم الاتباع و لازم الاجرا می باشد.

۳-۷ اسقاط کلیه خیارات ولو غبن فاحش و ولو افحش (به استثناء اختیار تدلیس و مواردی که در این قرارداد درج گردیده است) از طرفین سلب و ساقط گردید.

ماده ۸) قوه قاهره (فورس ماژور)

در صورتیکه به عللی خارج از حیطه اراده طرفین از قبیل سیل، زلزله، جنگ، تغییر قوانین و مقررات و غیره انجام تمام یا قسمتی از تعهدات موضوع قرارداد امکان پذیر نباشد، مادامی که علل مذکور ادامه دارد عدم انجام تعهداتی که عرفاً متأثر از حالت فوق است تخلف از مفاد قرارداد محسوب نمی شود و طرفین می توانند با توافق یکدیگر به مدت قرارداد اضافه نمایند.

ماده ۹) حل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف و ابهام در تفسیر و اجرای مفاد این قرارداد، موضوع اختلاف از طریق مراجع قضایی ذیصلاح حل و فصل خواهد شد.

ماده ۱۰) اقامتگاه طرفین

۱-۱۰ اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد، نشانی های مذکور در صدر قرارداد بوده و مادامی که تغییر آن کتبا به طرف مقابل ابلاغ نگردیده به منزله اقامتگاه قانونی طرفین محسوب می شود.

۲-۱۰ در صورتی که اعلامیه یا نامه یا اخطاریه ای از طریق پست به طرف مقابل ارسال می گردد، این امر باید به وسیله پست سفارشی انجام شود و چنانچه خلاف آن ثابت نشود فرض بر این است هفت روز از تاریخ ارسال به طرف مقابل تسلیم شده است.

ماده ۱۱) اسناد و مدارک قرارداد

پیوست شماره ۱- صورت های مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

پیوست شماره ۲- آگهی تاسیس و مستندات ثبتی شرکت

پیوست شماره ۳- اساسنامه شرکت

پیوست شماره ۴- گزارش ارزش گذاری و تعیین قیمت پایه سهام

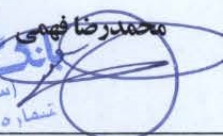
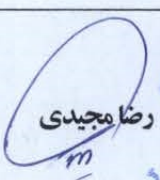
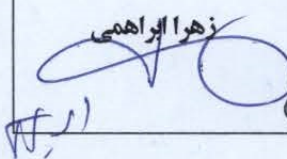
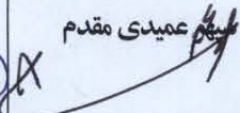
تهران، سعادت آباد، بلوار شهید رجایی، کوچه نور
کد پستی: ۱۹۹۷۷۳۴۵۳۷ شماره تلفن: ۰۲۱-۲۳۹۵۰۰۰۰

تاریخ : ۱۴۰۳/۱۲/۲۸
شماره : ۱۴۰۳/۱۷۱۱۶
پیوست :

به نام خدا

ماده ۱۲) نسخ قرارداد

این قرارداد در دوازده ماده در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ در چهار نسخه متحدالشکل و متحدالمتن در ۱۲ ماده، ۴ پیوست تنظیم و امضا و مبادله گردید و هر چهار نسخه در حکم واحد است. ضمناً مفاد این قرارداد محرمانه تلقی شده و طرفین ممنوع از افشای آن در غیر از موارد مصرح قانونی می باشند.

فروشنده بانک گردشگری (سهامی عام)		خریدار شرکت آبادگران فیروز شهر (سهامی خاص)	
   محمد رضا فراهی رضا مجیدی (سهامی عام) شماره ثبت: ۵۲۳۷۳		  زهرا ابراهیمی امیر عمیدی مقدم	

آبادگران
فیروز شهر
سهامی خاص