



وزارت راه و شهرسازی

شرکت سهامی عمران شهر جدید فولادشهر

شماره: ۹۸/۴۸۴۷
تاریخ: ۲۶/۵/۱۳۹۸
پیوست:

برخط

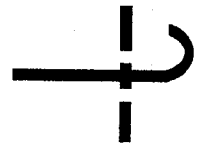
شرکت سهامی عام ذوب آهن اصفهان

با سلام

به پیوست یک نسخه از قرارداد شماره ۹۸/۴۸۴۷ ص مورخ ۲۶/۵/۱۳۹۸ در خصوص واگذاری زمین سه سه شرط ساخت به شماره ۱۰۰۳ واقع در محله تلفسور (B9) شهر جدید فولادشهر منحصراً به منظور احداث ساختمان با کاربری های مختلف طبق نقشه طرح تفصیلی مصوب محله فوق الذکر جهت اجراء طبق مفاد قرارداد ابلاغ میگردد.




از طرف آرش سیاوی
عضو هیأت مدیره



وزارت راه و شهرسازی

شماره: ۴۸۴۷/۹۸/ص

تاریخ: ۹۸/۵/۲۶

پیوست:

شرکت سهامی عمران شهر جدید فولادشهر

بسمتعالی

قرارداد واگذاری زمین مشروط به احداث و تکمیل بصورت نقد و اقساط

ماده ۱- طرفین قرارداد

این قرارداد بر اساس دستورالعمل واگذاری زمین و ساختمان در شهرهای جدید، مجوز مجمع عمومی شرکت عمران فولادشهر و ماده ۱۰ قانون مدنی فیما بین شرکت عمران شهر جدید فولادشهر به نمایندگی آقایان حمیدرضا شیروانی مدیرعامل و رئیس هیأت مدیره و آقای سید حمیدرضا دستغیب عضو هیأت مدیره به نشانی فولادشهر-بلوار ولیعصر «عج»- میدان ولیعصر «عج» که از این پس شرکت نامیده می شود از یک سو و شرکت سهامی عام ذوب آهن اصفهان با شناسه ملی ۱۰۲۶۰۰۸۵۳۰۳ و شماره ثبت ۲۵۲۳۰ به نمایندگی آقایان منصور یزدی زاده مدیرعامل، و نایب رئیس هیات مدیره و آقای بهرام سبحانی رئیس هیأت مدیره به نشانی اصفهان بلوار سعدی مقابل پل مارنان پلاک ۱۷۸ که از این پس متقاضی نامیده می شود از سوی دیگری شرح ذیل منعقد و امضاء می گردد و مفاد آن برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ماده ۲ موضوع قرارداد: عبارتست از واگذاری اراضی محله ظفر (B9) فولادشهر به شماره ۱۰۰۳ و دارای کاربری های مختلف طبق نقشه کاربری اراضی مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۶/۱۱/۲۴ طی ابلاغیه شماره ۲۰/۱/۲۷۴۸۵ مورخ ۹۷/۵/۲۳ استانداری اصفهان به مساحت ۱۴۱۵۰۲/۷۴ (یک صد و چهل و یک هزار و پانصد و دو و هفتاد و چهار صدم) متر مربع واقع در محله ظفر (B9) محاط در پلاکهای ۷۴۱ و ۵۸۲/۱ و ۵۸۱/۲ واقع در بخش ۹ ثبت اصفهان با حدود اربعه:

شمالاً: به طول ۲۴۲/۲۹ متر به صورت قوس به فضای عمومی و گذر.

شرقاً: به طول ۴۴۸/۷۶ متر به فضای عمومی و گذر.

جنوباً: به طول ۳۹۲/۲۴ متر به صورت قوس به فضای عمومی و گذر.

غرباً: به طول ۴۴۶/۳۳ متر به فضای عمومی و گذر.

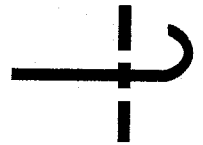
برابر نقشه مهر شده پیوست، صرفاً برای احداث واحدهای مسکونی، تجاری، خدماتی وفق طرح تفصیلی مصوب مورخ ۹۶/۱۱/۲۴ ابلاغی طی شماره نامه ۲۰/۱/۲۷۴۸۵ مورخ ۹۷/۵/۲۳ کمیسیون ماده ۵ استان که به رویت خریدار رسید و از کم و کیف مورد معامله اطلاع کامل و به آن اقرار می نماید.

ماده ۳- بهای مورد واگذاری

بهای زمین مورد واگذاری بر اساس نظریه کارشناسی رسمی دادگستری به شماره ۹۷/۳۲۰ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۴ و ۹۷/۳۱۵ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۴ و مصوبه مجمع عمومی شرکت عمران فولادشهر به شماره ۱۰۰۷/۸۸ مورخ ۹۷/م/۱۰۰۷/۸۸، النهایه به مبلغ کل ۴۰۳/۷۵۲/۸۰۰/۰۰۰ (چهارصد و سه میلیارد و هفتصد و پنجاه و دومیلیون و هشتصد هزار) ریال می باشد که طی فیشهای ساتنا به مبلغ ۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال مورخ ۱۳۹۸/۲/۴ و ۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال مورخ ۱۳۹۸/۲/۱۸ و ۴/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال مورخ ۱۳۹۸/۲/۲۲ و چک شماره ۷۹۱۵۴۲ به مبلغ ۳۵/۲۸۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال مورخ ۱۳۹۸/۲/۲۹ (وصول شده) به حساب مربوط به شرکت عمران فولادشهر



(Handwritten signature)



وزارت راه و شهرسازی

شماره: ۸۸/۲۸۴۷

تاریخ: ۲۷ شهریور ۹۸

پیوست:

شرکت سهامی عمران شهر جدید فولادشهر

واریز گردید و متقاضی متعهد گردید که مابقی بهای مورد واگذاری به مبلغ ۲۸۴/۴۷۱/۸۰۰/۰۰۰ (دویست و هشتاد و چهار میلیارد و چهارصد و هفتاد و یک میلیون و هشتصد هزار) ریال طی ۳ فقره چک به شرح ذیل پرداخت نماید.

۱- چک شماره ۳۴۰۸۵۴ مورخ ۱۳۹۹/۳/۱ بانک صادرات شعبه ذوب آهن به مبلغ ۹۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۲- چک شماره ۳۴۰۸۵۵ مورخ ۱۴۰۰/۳/۱ بانک صادرات شعبه ذوب آهن به مبلغ ۹۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۳- چک شماره ۳۴۰۸۵۶ مورخ ۱۴۰۱/۳/۱ بانک صادرات شعبه ذوب آهن به مبلغ ۹۴/۴۷۱/۸۰۰/۰۰۰ ریال

تبصره یک- شرکت بنا به درخواست متقاضی و پس از ارائه گواهی پایان کار و تسویه حساب کامل و ارائه مستندات مبنی بر انجام کامل تعهدات و پس از صدور سند تک برگگی توسط اداره ثبت اسناد و املاک به نام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی شرکت، متقاضی را برای تنظیم سند به دفتر خانه اسناد رسمی معرفی می نماید.

تبصره دو- از آنجا که زمین بصورت خام (بدون آماده سازی) و با شرایط اجرای آماده سازی و ساخت، اعم از انتقاعی و غیر انتقاعی (آموزشی، درمانی، مذهبی و ...) واگذار میگردد فلذا اسناد مستحقات (مسکونی- تجاری) بعد از ارائه پایان کار و ایفای تعهدات مالی، شرکت نسبت به انتقال اسناد اعیانی های ایجاد شده (تجاری، مسکونی) به متقاضی یا اشخاصی که از سوی ایشان معرفی میگردد مطابق ضوابط طرح تفصیلی و قوانین حاکم بر آن اقدام می نماید. بدیهی است قدرالسهم تامین خدمات شهری و ناحیه ای در خارج از قطعه مورد واگذاری از قبیل تقاطع های غیر همسطح، خدمات واقع در مرکز برزن و ایجاد شوارع و دسترسی های عام در سطح شهر و غیره در تعهد شرکت عمران می باشد.

تبصره سه- در صورتیکه هر یک از چک های مندرج در ماده ۳ قرار داد در موعد مقرر بلا محل تشخیص گردد و منجر به صدور گواهی عدم پرداخت شود، شرکت مخیر به فسخ قرار داد و یا ادامه قرار داد حاضر و دریافت خسارت عدم انجام به موقع تعهد، با نظر مرجع حل اختلاف مندرج در ماده ۸ این قرارداد می باشد و متقاضی ضمن پذیرش این موضوع هر گونه ادعا و اعتراض را در این خصوص از خود سلب نموده است.

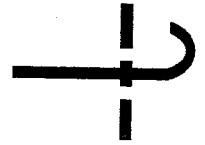
تبصره چهار- چنانچه کاشف به عمل آید زمین موضوع قرارداد قبلا دارای معارض و یا موانع قانونی بوده باشد، شرکت از امکانات موجود خود نسبت به رفع معارض و یا واگذاری زمین جایگزین مطابق با شرایط مندرج در ماده ۲ قرارداد اقدام می نماید. بدیهی است در صورت تفاوت قیمت زمین جایگزین، ما به التفاوت آن بر اساس نظر کارشناسی روز (کارشناس رسمی دادگستری) قابل دریافت یا پرداخت می باشد.

ماده چهار: مدت زمان تهیه نقشه، اخذ پروانه، ساخت و پایان کار

متقاضی مکلف است حداکثر ظرف مدت شش ماه از تاریخ انعقاد قرارداد نسبت به تهیه نقشه، اخذ پروانه ساخت و آغاز عملیات عمرانی اقدام و ظرف مهلت ۳۶ ماه طبق برنامه زمانبندی ساخت که به امضاء طرفین رسیده است کار ساخت و ساز را پایان رسانده و گواهی پایان کار دریافت و به شرکت ارائه نماید. در صورت ضرورت تمدید زمان اجرای ساخت و توافق شرکت، زمان مذکور حداکثر ۱۸ ماه شمسی قابل تمدید می باشد.



Handwritten signature and official stamp of the company.



وزارت راه و شهرسازی

شماره: ۴۸۴۷ / ۹۸ / ۱۳۹۸

تاریخ: ۲۶ / ۱۲ / ۹۸

پیوست:

شرکت سهامی عمران شهر جدید فولادشهر

تبصره: متقاضی حق هرگونه اخذ تسهیلات بانکی را بر روی زمین مورد تقاضا، بدون اخذ مجوز کتبی شرکت عمران فولادشهر نخواهد داشت.

ماده پنج: تغییر ضوابط طرح

زمین مورد واگذاری مطابق طرح تفصیلی مصوب دارای ضوابط شهرسازی مشخص اعم از سطح اشغال، تراکم، ارتفاع، کاربری و ... می باشد که متقاضی ملزم به رعایت آن می باشد و در صورت تغییر در ضوابط طرح تا زمان انتقال سند مقرر گردید متقاضی مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل شده را به قیمت روز با اخذ نظر کارشناسی رسمی دادگستری سه نفره (یک نفر از سوی شرکت عمران فولادشهر و دو نفر از سوی متقاضی و کارشناس مرض الطرفین) به شرکت عمران فولادشهر پرداخت نماید.

ماده شش: واگذاری به غیر

متقاضی قبل از پرداخت کامل اقساط مندرج در ماده ۳ قرارداد و اخذ گواهی پایان کار حق انتقال و یا واگذاری تمام یا بخشی از زمین مورد واگذاری را به غیر، بصورت کلی و جزئی تحت هیچ کدام از عناوین حقوقی حتی از طریق وکالت ندارد بدیهی است در صورت نیاز به پیش فروش اعیانی که در عرصه احداث خواهد شد، متقاضی ملزم به اخذ موافقت کتبی از شرکت عمران خواهد بود. این موافقت متناسب با ایفای تعهدات و پیشرفت کار خصوصاً ساخت فضاهای عمومی از قبیل مدرسه، مسجد، فضای سبز، ورزشی و ... می باشد.

ماده هفت: پرداخت هزینه ها

پرداخت کلیه هزینه های ساختمانی و اجرایی و کلیه هزینه های اجرای شبکه و انشعابات آب و فاضلاب و برق و گاز همچنین هزینه های مربوط به شهرداری (کلیه عوارض به صورت مطلق اعم از عوارض ساختمانی و همینطور عوارض نوسازی و عمران شهری و غیره و همچنین خدمات، مالیات انتقال سند و...) کلاً بعهده متقاضی می باشد و شرکت عمران فولادشهر هیچگونه مسئولیت و تعهدی نداشته و نخواهد داشت. لازم به ذکر است دریافت کلیه مجوزات لازم جهت انجام عملیات اجرایی از مراجع قانونی در تعهدات متقاضی می باشد.

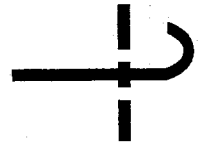
ماده هشت: فسخ قرارداد

چنانچه متقاضی به هریک از تعهدات مندرج در مفاد این قرارداد عمل ننموده و یا زمین واگذار شده را بدون اجازه شرکت تحت هر عنوان اعم از موقت یا دائم، قطعی یا شرطی، عادی یا رسمی به هر کس اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی (به غیر از روش مندرج در ماده ۶ و به منظور تامین مسکن پرسنل ذوب آهن) منتقل نماید، شرکت اختیار تام خواهد داشت پس از اخذ نظریه کمیته حل اختلاف پیش بینی شده در ماده ۹ این قرارداد مبنی بر بروز تخلف راساً و بدون مراجعه به محاکم قضایی بطور یک جانبه این قرار داد را با ارسال اظهارنامه فسخ و وجه دریافتی در اجرای ماده ۳ این قرارداد را پس از کسر دیون قانونی از جمله بدهی تسهیلات بانکی و نیز بیست درصد از کل مبلغ قرارداد بابت هزینه های بالاسری کسر و مانده پرداختی را به متقاضی مسترد دارد و در صورتیکه بر روی عرصه مورد واگذاری مطابق ضوابط اعیانی ایجاد شده باشد هزینه های انجام شده طبق نظر کارشناس قانونی و بر اساس کاربری

مطابق طرح تفصیلی و قرارداد تعیین و پس از محاسبه کسورات قانونی مسترد نماید.



شرکت سهامی عمران شهر جدید فولادشهر



تبصره یک - پرداخت مانده وجه موضوع این ماده به متقاضی منوط به وجود اعتبار در زمان فسخ قرارداد می باشد در غیر اینصورت شرکت نسبت به پیش بینی آن در بودجه سال آتی اقدام و یا شرکت مختار به تهاثر با اموال غیر منقول خود خواهد بود .

تبصره ۵- مرجع تشخیص وقوع تخلف از مفاد و شروط این قرارداد همان مرجع مندرج در ماده نه خواهد بود.
تبصره سه - طرفین با اطلاع از کلیه مفاد این قرارداد و قبول آن، اقدام به امضا نموده اند و کلیه اختیارات را از خود سلب نمود.

ماده نه - حل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف در انجام و یا تفسیر مفاد قرارداد حاضر، مرجع رفع حل اختلاف هیاتی مرکب از سه کارشناس رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب شرکت و یک نفر به به انتخاب متقاضی و نفر سوم مرض الطرفین) بوده و رای و نظر ایشان قاطع می باشد.

ماده ده - اسناد پیوست

الف) صورتجلسه مورخ ۹۷/۱۲/۱۵ که به تایید هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید رسیده ، جزء لاینفک این قرارداد بوده و متقاضی ملزم به انجام کلیه مفاد قید شده در آن میباشد و قرارداد حاضر و صورتجلسه قید شده لازم و ملزوم یکدیگر می باشند و عدم انجام تعهدات مقرر در آن موجب ایجاد حق فسخ مطابق ماده ۸ برای شرکت خواهد بود.

ب) برنامه زمان بندی احداث که توسط متقاضی تهیه و تنظیم و به تصویب شرکت خواهد رسید .

ج) با توجه به بند ۴ و ۵ صورتجلسه مورخ ۹۷/۱۲/۱۵ تاکید میگردد احداث کلیه خدمات روبنایی و زیر بنایی مطابق یا طرح تفصیلی مصوب با هزینه متقاضی می باشد و همچنین بر اساس تراضی صورت گرفته ، ۱۵ درصد پلاکهای تفکیکی مسکونی ، تجاری و تجاری مسکونی به عنوان ضمانت انجام کار تا حصول کامل تعهدات متقاضی غیر قابل انتقال بوده و در صورت عدم اجرای تعهدات در بخش زیربنایی و روبنایی مطابق بند دال نظریه هیات محترم کارشناسی به شماره ۹۷/۳۱۵ مورخ ۹۷/۱۰/۴ ، شرکت مخیر به فروش عرصه و اعیان احداثی در پلاک های ضمانت انجام کار و هزینه کرد آن برای احداث و اتمام امور زیربنایی و روبنایی بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری می باشد .

ماده ۱۱- این قرارداد در ۱۱ ماده و ۸ تبصره و سه بند و چهار نسخه که همگی اعتبار واحد دارند و به امضاء طرفین رسیده منعقد و مبادله و بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم الاتباع می باشد

شرکت عمران شهر جدید فولادشهر

جناب آقای حمید رضا شیروانی

جناب آقای سید حمید رضا دستغیب

شرکت سهامی عمران شهر جدید فولادشهر
جناب آقای منصور یزدی زاده

جناب آقای بهرام سبحانی

