



شماره: ۹۹/۱۰۰/۱/۹۱۴۲

تاریخ: ۹۹/۶/۱۲

پرونده: _____

بسمه تعالی

((قرارداد واگذاری زمین به شرط اجرا و تکمیل))

این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد تجاری- صنعتی ماکو به نمایندگی محمدرضا عبدالرحیمی به عنوان رئیس هیات مدیره و مدیر عامل و امید عارفی به عنوان مدیر امور مالی به نشانی منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲ جاده ترانزیتی بازرگان و شماره تماس ۰۴۴-۳۴۳۷۷۷۷۱ که در این قرارداد سازمان نامیده می شود و شرکت تولیدی و صنعتی توازن الکتریک بهنام منطقه آزاد ماکو (با مسئولیت محدود) به شماره ثبت ۳۹۷۲ با شناسه ملی ۱۴۰۰۸۳۶۹۹۶۴ به نشانی بازرگان، بلوار امام روبروی پمپ بنزین کوچه اول، کوچه حسین ولی زاده، طبقه دوم، کدپستی ۵۸۶۷۱۴۴۶۲۳ با نمایندگی داود کشوری به عنوان مدیر عامل با شماره تماس ۰۹۱۲۴۲۶۳۳۱۳ که در این قرارداد سرمایه گذار نامیده می شود از طرف دیگر به شرح مواد آتی منعقد و طرفین ملزم و متعهد به اجرای مفاد و انجام تعهدات خود در آن می باشند.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

عبارت است از فروش قطعی عرصه یک قطعه زمین به شماره قطعه ۱۷۸ به مساحت ۲۴۵۰ متر مربع واقع در ناحیه صنعتی شماره یک مطابق با کروکی مورد تایید مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی سازمان به شرط اجرا و تکمیل طرح احداث واحد تولید انواع قطعات و یراق آلات فلزی و تولید انواع بیلت و شمش آلومینیومی (مطابق طرح توجیهی سرمایه گذار).

ماده ۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

۱- برای هر مترمربع زمین موضوع این قرارداد مبلغ یک میلیون و دویست و بیست هزار (۱/۲۲۰/۰۰۰) ریال تعیین گردید که کل مبلغ قرارداد دو میلیارد و نهصد و هشتاد و نه میلیون (۲/۹۸۹/۰۰۰/۰۰۰) ریال می باشد.

۲- نحوه پرداخت: مبلغ دویست و نود و هشت میلیون و نهصد هزار (۲۹۸/۹۰۰/۰۰۰) ریال به عنوان پیش دریافت حین امضای قرارداد به حساب اعلامی سازمان واریز گردید و مبلغ دو میلیارد و ششصد و نود میلیون و یکصد هزار (۲/۶۹۰/۱۰۰/۰۰۰) ریال باقیمانده ثمن معامله در طی دوره تقسیط ۴ ساله از سرمایه گذار به موجب چهار فقره چک به شماره های:

الف) ۰۷-۹۸۱۳/۸۰۲۰۹۶ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱۳ ب) ۰۷-۹۸۱۳/۸۰۲۰۹۷ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱۳ پ) ۰۷-۹۸۱۳/۸۰۲۰۹۸ مورخ ۱۴۰۲/۴/۱۳ ج) ۰۷-۹۸۱۳/۸۰۲۰۹۹ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۳، هر کدام به مبلغ ششصد و هفتاد و دو میلیون و پانصد و بیست و پنج هزار (۶۷۲/۵۲۵/۰۰۰) ریال همگی بانک ملی شعبه ماکو کد ۵۳۷۱ به مدیریت امور مالی سازمان تحویل گردید.

تذکره: صدور چک در وجه سازمان به منزله تبدیل تعهد نیست بلکه تنها وسیله پرداخت می باشد و نتیجتاً موجب برائت ذمه صادرکننده نشده و در صورت منجر شدن به عدم پرداخت، کلیه حقوق قراردادی سازمان نسبت به سرمایه گذار از بابت تاخیر یا عدم پرداخت اقساط به قوت خود باقی است.

Handwritten signatures and official stamps of the Mako Free Zone and the involved companies.

پروست: ۱۴۴

تبصره ۲: سازمان می تواند با تصویب هیأت مدیره به مآخذ نرخ سود تسهیلات بانکی مطابق جدول محاسبه ابلاغی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران متناسب با مدت اقساط به مبلغ نقدی مورد مطالبه اضافه نماید. واگذاری قطعی پس از دریافت آخرین قسط، انجام تعهدات متقاضی و تسویه حساب صورت خواهد گرفت.

تبصره ۳: سرمایه گذار متعهد گردید اقساط فوق الذکر را در سررسیدهای مقرر پرداخت نماید و در صورت تأخیر در پرداخت هر یک از اقساط سازمان می تواند قرارداد را طبق ماده ۱۰ این قرارداد با اخطار کتبی ۱۵ روزه نسبت به دریافت ۱۰٪ از مبلغ چک های تأدیه نشده به عنوان خسارت اقدام نماید و طرف قرارداد بدین وسیله هرگونه ادعا و اعتراض را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود. در ضمن اخذ خسارت تأخیر تأدیه به منزله سقوط حق فسخ سازمان نیست.

تبصره ۴: سرمایه گذار مبلغ چهار میلیارد و چهارصد و هشتاد و سه میلیون و پانصد هزار (۴/۴۸۳/۵۰۰/۰۰۰) ریال به موجب یک فقره چک به شماره سریال ۰۷-۹۸۱۳/۸۰۲۱۰۰ بانک ملی شعبه ماکو کد ۵۳۷۱ بابت تضمین انجام تعهدات مقرر در این قرارداد و جبران خسارات احتمالی، در اختیار سازمان قرار داده که بعد از تسویه حساب کامل و انجام تعهدات قراردادی و جبران خسارتهای احتمالی ناشی از نقض تعهدات قراردادی به سرمایه گذار مسترد خواهد شد.

ماده ۳- سرمایه گذار اعلام می دارد از مفاد مستندات این قرارداد آگاه و مطلع می باشد و متعهد است ضوابط مندرج در آن ها را نیز رعایت نماید و حق هرگونه اعتراض و ادعاهای احتمالی را از خود سلب نمود.

ماده ۴- تحویل زمین :

جهت انجام امور عمرانی و ساختمانی، سرمایه گذار موظف است ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ قرارداد جهت تحویل زمین به مدیریت املاک و اراضی سازمان مراجعه و نسبت به تنظیم و امضای صورتجلسه تحویل زمین و شروع اجرای طرح اقدام نماید.

ماده ۵- مدت اجرای طرح :

۱- به موجب ماده ۱۳ آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی و بند ۱ ماده ۶ دستور العمل اجرایی آن (اصلاحی ۹۴/۸/۱۶) و طرح توجیهی مورد تأیید معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان، سرمایه گذار موظف است ظرف مدت ۱۲ ماه از تاریخ اخذ مجوز ساخت، کلیه عملیات اجرایی را به پایان رسانیده و گواهی پایان کار از مدیریت امور شهری سازمان دریافت نماید و طرح را به بهره برداری برساند.

۲- سرمایه گذار موظف است در راستای اجرای مواد ۱۰ و ۱۱ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی و آیین نامه اجرایی اخذ عوارض در مناطق آزاد تجاری-صنعتی و مقررات مربوط به آن حداکثر ظرف ۱۵ روز پس از تحویل زمین نسبت به دریافت مجوز ساخت و یا پروانه ساخت از مدیریت امور شهری سازمان اقدام نماید و در غیر این صورت سازمان اخطار فسخ صادر و مهلت یک هفته ای به سرمایه گذار جهت اخذ پروانه ساخت داده خواهد شد. مگر آن که تأخیر در اخذ مجوز با موافقت کتبی مدیریت امور شهری سازمان بنا به مصالحی باشد.

تبصره: طرف قرارداد در ابتدای سال آخر دوره ساخت مجاز، مکلف است مجوز تمدید دوره ساخت را با مشخص نمودن زمان افزایش یافته از سازمان دریافت نماید. تمدید دوره ساخت قرارداد در صورت عدم استفاده سازمان از حق فسخ منوط به

سازمان مرکزی: آذربایجان غربی - منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲۲ جاده تهران - ماکو
دفتر تهران: خیابان ذرا، تقاطع بهارن، نبش خیابان ۲۹
شماره ثبت: ۱۸۱۹۸۳
تلفن: ۰۲۱-۸۱۹۸۳۳
شماره ثبت: ۳۹۷۲
شرکت تولیدی
توازن الکتریک پارس
۳۹۷۲

شماره: ۹۹/۱۰۱/۴۱۴۰

تاریخ: ۹۹/۶/۱۴



پرونده: ۹۹/۶/۱۴

پرداخت ۱٪ نرخ روز زمین در زمان صدور پایان کار طبق قیمت مصوب سازمان به عنوان خسارت تأخیر ساخت به ازای هر یک ماه تأخیر در ساخت خواهد بود.

۳- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده و در زمان مقرر و مهلت مجاز خاتمه و با تحویل موقت انجام شده در مرحله بهره برداری باشد. پس از تسویه حساب و انجام کامل تعهدات مندرج در قرارداد انتقال قطعی زمین صورت می گیرد، به منظور تشویق سرمایه گذاران برای اجرای به موقع طرح های سرمایه گذاری در مواردی که موضوع قرارداد (به غیر از سهم کاربری های مسکونی و تجاری) در مدت تعیین شده در قرارداد، بدون تمدید زمان و بدون هر گونه تخلف از پروانه صادره، تراکم و کاربری تعیین شده به اتمام رسد و تعهدات طرف قرارداد به طور کامل محقق شده باشد، سازمان می تواند بر اساس جدولی که توسط هیأت مدیره و در تناسب با نوع و ارزش کار تعیین می شود حداکثر تا سی درصد مبلغ قرارداد را به عنوان پاداش تسریع در اجرای طرح های سرمایه گذاری به طرف قرارداد مسترد نماید.

۴- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده ولی در مهلت مقرر خاتمه نیافته و دچار تأخیر بوده و کماکان فعال و کمتر از ۲۵٪ مدت دوره قرارداد، تأخیر داشته باشد حسب نظر هیأت مدیره سازمان و با رعایت تبصره ۱ بند ۸ ماده ۵، پروانه فعالیت تمدید و استمهال می گردد.

۵- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده ولی مستند به دلایل مورد تایید هیأت مدیره سازمان از سوی سرمایه گذار متوقف شده باشد با بررسی مستندات مدت موثر بر تأخیر با پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیأت مدیره و با رعایت تبصره ۱ بند ۸ این ماده به مدت قرارداد اضافه می شود.

۶- چنانچه عملیات اجرایی احداث شروع شده ولی به دلیل حوادث قهریه خارج از اراده طرفین متوقف شده باشد، با بررسی مستندات، مدت موثر بر تأخیر با پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیأت مدیره به مدت قرارداد اضافه می شود.

۷- چنانچه عملیات اجرایی احداث، شروع شده و علی رغم داشتن پیشرفت فیزیکی به دلیل قصور سرمایه گذار یا عدم توان مالی و با اراده و اختیار وی متوقف شده باشد، از سوی سازمان اخطار فسخ صادر و با رعایت تبصره ۱ بند ۸ این ماده با تمدید پروانه ساخت مهلت سه تا شش ماهه برای شروع مجدد داده می شود در صورت عدم شروع فعالیت در مهلت تعیین شده، سازمان قرارداد را بدون الزام به جلب توافق طرف قرارداد فسخ نموده و هزینه های مفید انجام شده طرف قرارداد اولیه به قیمت روز کارشناسی از محل فروش مزایده ای ملک یا فروش به سرمایه گذار جانشین در وجه طرف قرارداد اولیه پرداخت می گردد.

۸- در صورتی که عملیات اجرایی احداث شروع نشده باشد و مهلت شروع عملیات نیز بر اساس زمان بندی مندرج در قرارداد سپری شده باشد اخطار فسخ صادر و پس از مهلت سه ماهه برای شروع در صورت عدم شروع عملیات اجرایی، قرارداد بدون نیاز به جلب توافق طرف قرارداد به صورت یک جانبه فسخ می گردد.

تبصره ۱: در صورت تصمیم هیأت مدیره برای تمدید پروانه فعالیت و اعطای مهلت براساس شرایط مندرج در بندهای ۴ و ۵ و ۷ این ماده، سازمان موظف است با تصویب هیأت مدیره عوارض تمدید مجوز فعالیت را به میزان حداکثر عوارض مجاز بر اساس دستورالعمل اجرایی آیین نامه اخذ عوارض در مناطق آزاد تجاری-صنعتی تا سقف دو برابر عوارض صدور مجوز اولیه تعیین و از سرمایه گذار دریافت نماید.

شرکت تولیدی و بازرگانی
توازن الکتریک بهنام
شماره ثبت: ۳۹۷۲

سازمان مرکزی آذربایجان غربی، منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۲۹
مختار تهران، خیابان وزرا، تقاطع بهاران، نبش خیابان ۲۹

کری

شماره: ۹۹/۱۰۰۱/۹۱۴۲

تاریخ: ۹۹/۷/۱۲



پروست: ۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱

تبصره ۲: اگر در شروع یا ضمن اجرای طرح مانع موقت یا دائم از قبیل هزاجم یا معارض یا موانع طبیعی و فیزیکی و یا عملیات آماده سازی وجود داشته باشد، سرمایه گذار موظف است حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ صدور پروانه ساخت و شروع عملیات اجرایی و یا تا ۲۰ روز از حدوث مانع، موقع اجرای عملیات ساخت مراتب را کتباً و صریحاً به سازمان اعلام نماید. در این صورت اگر از دیدگاه سازمان موانع مزبور ظرف مدت ۲ ماه قابل رفع نباشد سازمان می تواند قرارداد را فسخ و یا مدت اجرا را با ارسال نامه ای تمدید نماید. در صورت فسخ قرارداد و انتساب سبب آن به سازمان، مبالغ پرداختی و اسناد تجاری بدون کسر به سرمایه گذار مسترد می گردد. اگر سرمایه گذار در اجرای مفاد فوق کوتاهی نماید طبق قاعده اقدام خود مسئول بوده و سازمان هیچ مسئولیتی در قبال خسارات وارده به سرمایه گذار نخواهد داشت.

۹- چنانچه طرف قرارداد در مهلت مقرر در این ماده موفق به راه اندازی طرح و اخذ پروانه بهره برداری نگردد سازمان می تواند با اخطار کتبی ۱۵ روزه قرارداد را مطابق مواد ۱۰ و ۱۱ ضمن اخذ وجه التزام موضوع تبصره ماده ۱۱ فسخ نماید. تمدید دوره راه اندازی طرح و اخذ پروانه بهره برداری (در صورت عدم استفاده سازمان از حق فسخ) منوط به پرداخت ۱٪ نرخ روز زمین (مآزاد بر مبلغ مندرج در تبصره بند ۲ ماده ۵) در زمان صدور پروانه بهره برداری به عنوان خسارت تأخیر در راه اندازی و بهره برداری طرح به ازای هریک ماه تأخیر می باشد.

تبصره ۵: سرمایه گذار تنها برای دو بار حق استفاده از مهلت های مقرر (سه تا شش ماهه) در این ماده را دارد و در صورت عدم استفاده مناسب از مدت ارفاقی، طبق بند ۷ این ماده اقدام خواهد شد.

تبصره ۴: در صورت عدم اخذ پایانکار در مدت مقرر، اخذ مجوز تمدید مدت اجرای طرح به منزله تمدید مدت جهت بهره برداری رساندن طرح نیز محسوب می گردد؛ با این حال سرمایه گذار مکلف به پرداخت خسارات موضوع تبصره بند ۲ ماده ۵ و بند ۹ این ماده به طور جداگانه می باشد.

ماده ۶- تعهدات سرمایه گذار:

۱- سرمایه گذار مکلف است مطابق طرح توجیهی و برنامه زمان بندی که مورد تایید معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان قرار گرفته به نحو کامل و مطابق قوانین و مقررات و ضوابط اعلامی سازمان اجرا و گزارش سه ماهه اقدامات انجام شده را برای سازمان ارسال نماید

۲- سرمایه گذار متعهد می گردد در ملک مورد معامله منحصراً طرح مندرج در ماده یک قرارداد را با رعایت ضوابط ابلاغی سازمان اجرا نماید و حق تبدیل، تغییر کاربری، تفکیک، افزاز و تقسیم موضوع قرارداد و استفاده غیر متعارف بدون مجوز کتبی سازمان را ندارد. در غیر این صورت سازمان در استفاده از خیار تخلف شرط و آثار آن جهت جبران ضرر و زیان مختار است و متخلف ملتزم به جبران خسارات وارده به میزان تعیین شده توسط دادگاه و تبعیت از سایر دستورالعمل های سازمان و اعاده به وضع سابق می باشد.

۳- هرگونه تغییر در وضعیت طرح منوط به اخذ موافقت کتبی سازمان و اصلاح موضوع مجوز سرمایه گذاری صنعتی (جواز تأسیس) توسط معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان می باشد.

۴- ساخت و استفاده مسکونی و تجاری در اراضی صنعتی ممنوع است و در صورت هرگونه ساخت یا استفاده غیر صنعتی که برخلاف استفاده متعارف صنعتی باشد از موجبات فسخ این قرارداد مطابق مواد ۱۰ و ۱۱ قرارداد می باشد.

شرکت تولیدی توانان الکترونیک بهنام منطقه آزاد ماکو
سازمان مرکزی: آذربایجان غربی، منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۳
دفتر تهران: خیابان وزرا، تقاطع بهاران، نبش خیابان ۲۹
تلفن: ۰۲۱-۸۸۱۹۱۴۰
تلفن: ۰۲۱-۳۴۰۳۱۰۰

Handwritten signature and stamp area.

سازمان مرکزی: آذربایجان غربی، منطقه آزاد ماکو، کیلومتر ۳
دفتر تهران: خیابان وزرا، تقاطع بهاران، نبش خیابان ۲۹
تلفن: ۰۲۱-۸۸۱۹۱۴۰
تلفن: ۰۲۱-۳۴۰۳۱۰۰

Handwritten signature and stamp area.