



شماره: ۹۹۱/۵۵۶/۲۵۰



ماکو سازمان منطقه آزاد

تاریخ: ۹۹/۵/۲۵

پروتکل: ۹۹۱/۵۵۶/۲۵۰

**تبصره ۱:** 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.

**تبصره ۲:** سازمان می تواند با تصویب هیأت مدیره به ماخذ 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 تاخیر در پرداخت هریک 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 تاخیر تأدیه به منزله سقوط حق فسخ سازمان نیست.

**تبصره ۴:** سرمایه گذار مبلغ نهصد و پنجاه و پنج میلیون و پانصد و پنجاه و شش هزار و دویست و پنجاه (۹۵۵/۵۵۶/۲۵۰) ریال به موجب یک فقره چک به شماره سریال ۳۰۲۲/۷۰۲۸۵۵ بانک صادرات شعبه ماکو کد ۵۰۸ 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

ایمف مگونی تنز  
۹۹/۵/۲۵

TITAN  
TEJARAT  
تیتان تجارت آزاد  
منطقه آزاد ماکو  
شماره ثبت: ۳۳۸۵

سازمان منطقه آزاد ماکو، کيلومتر ۲  
دهکده تهران، خیابان وزرا، تقاطع بهاران، تهران - خیابان ۲۹

Handwritten signature and stamp area.

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.

**تبصره ۲:** اگر در شروع یا ضمن اجرای طرح مانع موقت یا دائم از قبیل مزاحم 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 (مازاد 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 هر یک ماه تأخیر می باشد.

**تبصره ۱:** 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 ۲:** در صورت عدم اخذ پایانکار در مدت مقرر، اخذ مجوز تمدید مدت اجرای طرح به منزله تمدید مدت جهت به 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.

ایرف حاجتی شیری  
۹۹/۵/۱

TITAN TEJARAT  
تیتان تجارت آذران  
منطقه آزاد ماکو  
شماره ثبت: ۳۳۸۵

سازمان منطقه آزاد ماکو  
دفتر تهران: خیابان ویرا، نقاط بهاران، قیس خیابان، ۲۰  
شماره: ۰۲۱-۸۸۱۹۱۸۳۰

**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، افراز 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.

**تبصره:** در صورتی که تخلف از کاربری تعیین شده، تراکم مجاز و یا پروانه صادر شده در زمین های واگذاری سازمان از سوی سرمایه گذار به عمل آمده باشد موضوع در کمیته ای که به این منظور توسط هیأت مدیره و با حضور واحد های تخصصی ذیربط سازمان تشکیل می شود مطرح و در صورت عدم مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی بر اساس جدول تادیه خسارتی که به تایید هیأت مدیره سازمان می رسد و حداقل ارزش آن برای هر متر مربع از پنجاه درصد ارزش هر متر مربع زمین مندرج در قرارداد کمتر نخواهد بود و به تناسب مترائ تخلف صورت گرفته به مبلغ قرارداد اضافه و پروانه اصلاحی صادر می شود. در صورت مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی به تایید کمیته مذکور در این تبصره با متخلف برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد شد.

۵- قبل از دریافت سند مالکیت طرف قرارداد موظف به نصب و راه اندازی ماشین آلات و دریافت پروانه بهره برداری از سازمان می باشد.

۶- سرمایه گذار مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در زمین موضوع قرارداد مراتب را بلافاصله به سازمان و مراجع ذیربط اطلاع دهد و کلیه قوانین مربوط به آثار و ابنیه باستانی مکشوفه را اجرا نماید و در صورتی که طبق مقررات مربوط و با تایید سازمان ادامه بهره برداری از عرصه موضوع توافق به لحاظ قانونی متعذر باشد مکلف به رفع تصرف و تحویل ملک به سازمان می باشد. در این صورت حقوق مکتسبه بهره برار و خسارت وارد شده توسط دادگاه تعیین و به سرمایه گذار پرداخت می گردد.

اعرف ملاحضی نئزق  
۹۹/۵/۱۸  
TITAN TEJARAT  
تیتان تجارت آذران  
منطقه آزاد ماکو  
شماره ثبت: ۳۱۸۸۱۹۸۵-۳۱  
سازمان: گزی: آذربایجان غربی، منطقه آزاد ماکو، کماون  
دفتر تهران: خیابان وزرا، تقاصح بهردان - پست کدپوش: ۳۱۸۸۱۹۸۵-۳۱

**تیسره:** در صورت صلاحدید طرفین و تایید کارشناسان باستان شناس زمین موضوع قرارداد و اجرای پروژه تا زمان اتمام کشف و سایر عملیات لازم از مصادیق تعلیق موجه قرارداد تلقی می گردد که حسب مورد با لحاظ جمیع جوانب و نظریه کارشناسان امر در خصوص کسر مساحت یا تعویض زمین با توافق طرفین تصمیم گیری خواهد شد.

۷- سرمایه گذار مکلف است حریم رودخانه ها و مجاری سیلاب و غیره را طبق قوانین مربوط و عرف محل مراعات نماید و در صورت تخلف مسئول خسارات وارد شده به دولت و اشخاص خواهد بود.

۸- سرمایه گذار زمین موضوع قرارداد را رویت نموده و امکان عملی اجرای طرح مورد نظر را در محل تایید می نماید. بنابراین ادعای بعدی مبنی بر عدم امکان اجرای طرح هیچ گونه تعهدی از قبیل درخواست زمین معوض یا پرداخت خسارت برای سازمان ایجاد نمی نماید.

۹- سرمایه گذار موظف است پس از تحویل زمین به سازمان های تأمین کننده تأسیسات زیربنایی مراجعه و مطابق با ضوابط و مقررات نسبت به خرید انشعاب اقدام نماید.

۱۰- کابل کشی و لوله کشی آب و فاضلاب از تابلوهای محوطه یا از خطوط اصلی شبکه تا قبل از نصب کنتور بر عهده سرمایه گذار است.

۱۱- سرمایه گذار موظف است مقررات و دستورالعمل مربوط به محیط زیست را چه در زمان اجرای عملیات ساختمانی و چه پس از پایان کار و در حین بهره برداری اجرا و رعایت نماید.

**تیسره:** سرمایه گذار موظف است در راستای اخذ مجوز بهره برداری نسبت به اخذ مجوز از اداره حفاظت محیط زیست اقدام نماید. در غیر اینصورت هرگونه مسئولیت اعم از حقوقی و کیفری بر عهده سرمایه گذار خواهد بود.

۱۲- سرمایه گذار موظف است هر سه ماه یکبار از تاریخ صدور پروانه ساخت تا صدور پروانه بهره برداری، گزارش مراحل ساخت را به طور شفاف و جامع به تأیید معاونت فنی، عمرانی و زیربنایی سازمان برساند و یک نسخه از آن را تحویل دهد. در غیر این صورت سازمان با ارسال اخطار کتبی مهلت ۱۵ روز به سرمایه گذار جهت ارائه و تأیید گزارش خواهد داد.

**تیسره:** در صورت تخلف سرمایه گذار در اجرای این بند سازمان می تواند برای هر تأخیر در ارائه گزارش سه ماهه تا ۵٪ از عوارض صدور پروانه را به عنوان خسارت تأخیر در تهیه ارائه گزارش از سرمایه گذار اخذ نماید.

۱۳- سرمایه گذار تعهد می نماید ضمن رعایت مفاد قانون و مقررات مربوط از هر گونه اقدامی که منجر به پولشویی گردد خودداری نماید.

**ماده ۷- صدور سند مالکیت:**

سرمایه گذار پس از اجرای طرح و دریافت گواهی پایان کار و پس از گذشت یک سال از تاریخ بهره برداری و داشتن پروانه معتبر در زمان تنظیم سند مالکیت مطابق ضوابط و مقررات سازمان و تسویه حساب کامل با سازمان می تواند تقاضای صدور سند مالکیت نماید.



ارشد مکتوبی شریقی  
۹۹/۵/۱

Handwritten signature and stamp area.

شماره: ۹۹/۱۰۷/۵۵۶۴

تاریخ: ۹۹/۵/۲۸

پرویت : .....



**تبصره:** در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد در صورت اعمال حق فسخ، سازمان ۱۰٪ از کل مبلغ قرارداد را به عنوان وجه التزام (خسارت فسخ و هزینه فرصت) از سرمایه گذار دریافت می نماید.

**ماده ۱۲- اقاله قرارداد:**

طرفین می توانند با توافق یکدیگر قرارداد را اقاله و منحل نمایند.

**تبصره:** چنانچه سرمایه گذار تقاضای اقاله نماید سازمان می تواند با کثیر ۵٪ از مبلغ کل قرارداد با اقاله موافقت نماید.

**ماده ۱۳- حل اختلاف:**

تمامی اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد و یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا اجرای آن در بدو امر از طریق سازش توسط نمایندگان طرفین حل و فصل خواهد شد در صورت عدم سازش موضوع به مراجع صلاحیت دار قضایی ارجاع خواهد شد.

**ماده ۱۴- اقامتگاه:**

اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در مقدمه قرارداد درج گردیده و سرمایه گذار متعهد است در صورت تغییر نشانی، اقامتگاه جدید خویش را فوراً و کتباً به سازمان اعلام نماید. در غیر این صورت مکاتبات به آدرس قبلی ارسال و ابلاغ شده تلقی می گردد. همچنین کلیه مکاتباتی که هر یک از طرفین با پست سفارشی برای دیگری ارسال می دارد در حکم ابلاغ قانونی است.

**ماده ۱۵- قانون منع مداخله کارکنان و بازنشستگان:**

سرمایه گذار اعلام می دارد که در اجرای اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله در معاملات دولتی مصوب دی ماه ۱۳۳۷ و هیچ یک از ممنوعیت های مندرج در اصل و لایحه یاد شده نبوده و چنانچه تا پایان قرارداد خلاف آن ثابت شد قرارداد باطل و سازمان کلیه هزینه ها و خسارات وارده را از محل تضمینات سرمایه گذار برداشت می نماید.

**ماده ۱۶- نسخ قرارداد:**

این قرارداد در سه نسخه یکسان و دارای اعتبار واحد بین طرفین تنظیم و امضاء گردید که همگی دارای حکم واحد اند.

محل امضای سرمایه گذار

اشرف طاحونی کنزق (مدیر عامل)

۹۹/۵/۱۸



محل امضای سازمان

محمدرضا عبدالرحیمی (رئیس هیات مدیره و مدیر عامل)



امید عارفی (مدیر امور مالی)

سازمان