

به نام خدا

قرارداد

این قرارداد به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ فی مابین طرفین ذیل منعقد و طرفین با علم و اطلاع کامل از مفاد آن، به شرح زیر توافق نمودند.

ماده ۱- طرفین قرارداد:

شرکت تعاونی عمرانی مسکن کارکنان وزارت نفت شماره یک به شماره ثبت و شناسه ملی..... به نمایندگی آقایان جلال میرزایی به عنوان رئیس هیئت مدیره با کد ملی ۶۳۴۹۸۶۸۵۴۴ و آقای حمیدرضا رضوانی پور با کد ملی ۳۸۷۳۴۸۰۱۷۴ به عنوان عضو هیئت مدیره و مدیرعامل به استناد روزنامه رسمی شماره مورخ به نشانی استان تهران، خیابان حافظ، خیابان رودسر، پلاک ۱۵، طبقه چهارم تلفن ۰۹۸۶-۸۸۸۰۰۲۱ و کدپستی ۱۵۹۳۶۷۹۱۱۱ که از این پس به اختصار "طرف اول" نامیده می شود.

آقای/خانم فرزند به کد ملی ، نشانی و کد پستی و تلفن بعنوان عضو پروژه تعاونی که از این پس اختصاراً "طرف دوم" نامیده می شود.

ماده ۲- موضوع قرارداد:

۱-۲- موضوع قرارداد عبارت است از واگذاری سهم توکن از واحدهای مسکونی مجتمع برج های مسکونی نفت تهران که با مشخصات مندرج در ماده ۳ احداث می گردد.

۲-۲- هر ده توکن نماینده یک مترمربع واحد مسکونی می باشد.

۲-۳- طرف دوم بر اساس این قرارداد یک واحد آپارتمانی مسکونی به متراژ حدودی متر مربع را رزرو می نماید، و طرف اول صرفاً در صورتی که طرف دوم طبق فراخوان های اعلامی طرف اول که از طریق کانال اطلاع رسانی تعاونی در پیام رسان بله با نشانی www.nafthome.com و درگاه اینترنتی به نشانی www.nafthome.com منتشر می گردد اقدام به خرید توکن نماید، مکلف به اختصاص واحد موصوف است. بدیهی است رزرو واحد صرفاً جنبه اولویت بندی داشته و ایجاد تعهد به تحویل واحد معین نمی نماید.

۲-۴- در صورتی که طرف دوم در زمان مقرر نسبت به خرید توکن مربوطه اقدام ننماید، واحد رزرو شده برای ایشان لغو گردیده و ایشان صرفاً به میزان توکن های خریداری شده در پروژه سهم خواهد داشت.

۲-۵- این قرارداد صرفاً ناظر بر واگذاری حق السهم طرف دوم در پروژه بوده و به هیچ عنوان پیش فروش واحد معین تلقی نمی گردد.

طرف دوم

نمایندگان طرف اول

حمیدرضا رضوانی پور

جلال میرزایی

ماده ۳- مشخصات پروژه مجتمع برج‌های مسکونی نفت تهران:

۱-۳- مجتمع برج‌های مسکونی نفت تهران که در زمین مشتمل بر پلاک ثبتی ۴۲۴۸، ۴۲۴۹، ۴۲۵۱، ۴۲۵۲ و ۴۲۵۳ فرعی همگی از ۸۸ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران حوزه ثبت قلهک تهران جمعاً به مساحت ۳۱۴۱۶۴ مترمربع واقع در منطقه ۴ شهر تهران به نشانی ضلع شمال بزرگراه شهید زین‌الدین، خیابان شهید روته (استخر) خیابان شهید بختیاری احداث می‌گردد.

۲-۳- زمین موضوع قرارداد، از طریق فراخوان بانک سپه و براساس مصوبات هیئت عالی مولدسازی دارایی دولت و با نظارت سازمان خصوصی‌سازی کشور با شرایط ۲۰ درصد نقد و الباقی در ۴۸ قسط (۸ قسط ۶ ماهه) با نرخ سود مصوب بانک مرکزی (۲۳ درصد) خریداری و پس از پرداخت ۲۰ درصد اولیه، انتقال مالکیت به نام تعاونی عمرانی مسکن کارکنان وزارت نفت صورت گرفته و به میزان الباقی ثمن معامله در رهن بانک سپه قرار می‌گیرد.

ماده ۴ - مدت پروژه:

مدت اجرای پروژه ۴۸ ماه از تاریخ انعقاد قرارداد حاضر می‌باشد.

ماده ۵- مبلغ قرارداد:

۱-۵- ارزش هر توکن در زمان انعقاد قرارداد برابر با ۷۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال تعریف گردیده است و در مراحل بعدی با در نظر گرفتن قیمت تمام شده و شرایط تورم اقتصادی محاسبه و توسط طرف اول اعلام می‌گردد. بدیهی است ارزش توکن‌ها تابع شرایط بازار، هزینه‌های ساخت و شاخص‌های رسمی اقتصادی می‌باشد.

۲-۵- مبلغ هر توکن (واحد) مشتمل بر خرید سهم از زمین و ساخت و کلیه هزینه‌های مترتب بر آن می‌باشد.

ماده ۶- شرایط قرارداد:

۱-۶- مجتمع مذکور با در نظر گرفتن هزینه تمام شده و با در نظر گرفتن فروش واحدهای درمانی، تجاری، اداری و ورزشی پروژه واگذار می‌گردد. همچنین کلیه وجوه پرداختی توسط طرف دوم، منحصراً در چارچوب هزینه‌های مرتبط با تملک زمین، اخذ مجوزها، طراحی، اجرا، ساخت، تجهیز و سایر هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم پروژه موضوع قرارداد هزینه خواهد شد.

۲-۶- فروش واحدهای تجاری، درمانی، اداری، ورزشی و رفاهی در راستای تامین نقدینگی پروژه و اصلاح یا تغییر نقشه‌ها، مترژها یا کاربری بخش‌هایی از پروژه به اقتضای فنی یا اقتصادی و انتخاب پیمانکاران و عقد قرارداد و نظارت بر حسن اجرا تا اختتام پروژه برعهده طرف اول می‌باشد.

۳-۶- با توجه به اینکه بستر کنترل شده برای ایجاد نقدشوندگی در لحظه و برخط طراحی شده و امکان خرید و فروش توکن در سامانه مربوطه فراهم می‌باشد، هرگونه انتقال، واگذاری و نظایر آن در خصوص توکن‌های واگذار شده در قرارداد حاضر، الزاماً و انحصاراً با نظارت تعاونی و در پلتفرم نفت‌هوم به نشانی www.nafthome.com صورت خواهد پذیرفت. لذا طرف اول، در رابطه با عملیات انتقال توکن‌ها خارج از پلتفرم نفت‌هوم، مسئولیت و تعهدی به شناسایی منتقل‌آلیه نخواهد داشت.

۴-۶- توکن‌های پروژه در ابتدای هر ماه توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزش‌گذاری و اطلاع‌رسانی می‌گردد.

۵-۶- توکن‌هایی که هر شش ماه توسط طرف اول به طرف دوم محترم واگذار می‌شود، طی متمم قرارداد حاضر صورت می‌گیرد.

طرف دوم

نمایندگان طرف اول

حمیدرضا رضوانی‌پور

جلال میرزایی

۶-۶- طرف اول موظف به بیمه نمودن پروژه شامل انواع بیمه‌های مسئولیت، حوادث، آتش سوزی و ... تا زمان تحویل واحدهای مسکونی به طرف دوم است.

۶-۷- با توجه به اینکه اولویت بندی واگذاری، بویژه در خصوص شهر محل سکونت و میزان سرمایه اولیه صورت گرفته، چنانچه در حین ثبت نام یا اجرای پروژه مشخص شود اطلاعات ارائه شده صحیح نبوده، طرف اول اختیار دارد قرارداد را فسخ نماید؛ لذا طرف دوم هرگونه ادعا در این خصوص را از خود ساقط می‌نماید.

۶-۸- حداقل میزان خرید برای عضو ۱۰۰ توکن (۱۰ متر مینا) و حداکثر ۱۵۰۰ توکن (معادل یک واحد ۱۵۰ متری مینا) می‌باشد که این میزان توکن در ۹ مرحله (یک مرحله پیش پرداخت و ۸ مرحله ۶ ماه یکبار) واگذار می‌شود.

۶-۹- کلیه هزینه‌های اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی برعهده طرف اول و هزینه انتقال سند رسمی و مالیات متعلقه و هزینه حق‌الثبت و حق‌التحریر برعهده طرف دوم است.

۶-۱۰- مبلغ خالص کارمزد تعاونی عبارت است از یک درصد ارزش توکن‌های واگذار شده که این مبلغ در هر خرید توسط طرف دوم پرداخت خواهد شد.

۶-۱۱- طرف اول متعهد است پس از تحویل واحدها نسبت به اخذ پایان کار و سند‌های تفکیکی آپارتمان‌ها اقدام نماید. بر این اساس انتقال رسمی مالکیت منوط به تکمیل پروژه، اخذ پایان کار، تنظیم صورتمجلس تفکیکی، تسویه کامل تعهدات مالی طرف دوم خواهد بود.

۶-۱۲- در صورت تلف و از بین رفتن اصل مال به هر طریقی نظیر زلزله یا سایر بلایای طبیعی و غیرطبیعی، جنگ و ... مسئولیت جبران خسارت برعهده طرف اول نبوده و آنچه که باقی مانده است میان ذینفعان به نسبت سهم آنان تقسیم می‌شود.

۶-۱۳- طرف اول متعهد است گزارش پیشرفت فیزیکی را به صورت ماهانه و گزارش مالی پروژه را در دوره‌های زمانی شش‌ماهه از طریق سامانه رسمی تعاونی منتشر نماید.

۶-۱۴- این قرارداد عرضه عمومی اوراق بهادار یا جذب سپرده تلقی نمی‌گردد.

۶-۱۵- طرف دوم اقرار می‌نماید با آگاهی کامل از وضعیت حقوقی زمین، مراحل اخذ مجوزها، مدت اجرای پروژه، نوسانات اقتصادی و ریسک‌های ساخت‌وساز نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده و ادعای جهل، فریب یا اغوا نسبت به ماهیت پروژه را از خود سلب می‌نماید.

۶-۱۶- طرفین اقرار می‌نمایند ماهیت این قرارداد، مشارکت مدنی در اجرای پروژه ساختمانی موضوع ماده ۳ بوده و هیچ‌گونه تعهدی مبنی بر پرداخت سود ثابت، تضمین افزایش قیمت یا بازدهی سرمایه برای طرف اول ایجاد نمی‌نماید. این قرارداد عرضه عمومی اوراق بهادار یا جذب سپرده تلقی نمی‌گردد.

۶-۱۷- چنانچه به هر علت خارج از اراده و اختیار طرف اول، از جمله حوادث قهری (فورس‌ماژور)، تصمیمات و مقررات مراجع دولتی، محدودیت‌های بانکی، مشکلات تأمین مالی، تحریم‌ها، یا سایر عوامل غیرقابل پیش‌بینی و خارج از کنترل طرف اول، اجرای پروژه متوقف یا معلق گردد، مدت توقف به همان میزان به مدت اجرای پروژه افزوده شده و از بازه زمانی چهل‌وهشت (۴۸) ماهه موضوع این ماده کسر نخواهد شد.

طرف دوم

نمایندگان طرف اول

حمیدرضا رضوانی‌پور

جلال میرزایی

ماده ۷- انتخاب واحد:

۱-۷- پس از رسیدن پروژه به مرحله انتخاب واحدها و اطلاعیه رسمی تعاونی، طرف دوم می‌تواند به یکی از روشهای ذیل جهت تعیین تکلیف توکن‌های خریداری شده خود عمل نماید:

الف) در صورتی که سهم وی در پروژه به میزان انتخاب حداقل یک واحد رسیده باشد، نسبت به انتخاب واحد و تحویل آن براساس شرایط اعلامی در ماده ۶ اقدام نماید.

ب) در صورتیکه توکن‌های خریداری شده کمتر از ارزش یک واحد مسکونی انتخاب شده باشد، مخیر است توکن‌های خود را به فروش برساند و یا توکن مورد نیاز برای یک واحد را وفق شرایط بند ۷-۲ تامین نماید.

۲-۷- با توجه به تفاوت مرغوبیت واحدها، جدول مرغوبیت واحدها بر اساس مترژ، طبقات، جهت جغرافیایی و سایر امکانات و مشخصات؛ کلیه واحدها توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزش گذاری شده و از سوی طرف اول اعلام خواهد شد و متقاضیان محترم می‌بایست مبلغ مابه التفاوت ارزش واحدها را پرداخت نمایند.

۳-۷- در صورتی که متقاضی هر واحد بیش از یک نفر باشد، انتخاب واحد بر اساس اولویت‌های اعلامی هیئت مدیره تعاونی و در صورتی که شرایط متقاضیان برابر باشد بر اساس قرعه کشی خواهد بود.

۴-۷- امتیاز خوش حسابی (خرید توکن در سه روز اول هر فراخوان) برای طرف دوم در نظر گرفته می‌شود.

۵-۷- طرف دوم تا زمان انتخاب واحد و امضا صورتجلسه تحویل واحد، حق تصرف و بهره برداری از آن واحد مربوطه و مشاعات آن را ندارد.

ماده ۸- روش حل اختلاف:

در صورت حدوث اختلاف در تفسیر، اجرا و ایفاء و انحلال و فسخ و انفساخ و اقاله این قرارداد بدو از طریق مذاکره بین طرفین و در صورت عدم حل و فصل، با ارجاع موضوع به هیئت داورى از طریق داورى سه نفره (یک داور از هر طرف و یک داور مرضی‌الطرفین) حل و فصل خواهد شد. ضمناً شرط داورى حاضر، استقلال کامل از حیات حقوقی قرارداد پایه دارد.

ماده ۹- مواد و نسخ قرارداد:

قرارداد حاضر در ۹ ماده و در دو نسخه متحدالمتن که هر یک دارای اعتبار مستقل است تنظیم و در تاریخ توسط طرفین آن امضا شده و مبادله گردید.

طرف دوم

نمایندگان طرف اول

حمیدرضا رضوانی‌پور

جلال میرزایی