

پیش نویس قرارداد

شماره:

تاریخ:

پیوست:

بسمه تعالی

« قرارداد کارگزاری املاک »

بارعایت ماده ۱۰ قانون مدنی ایران و آیین نامه معاملات شرکت صنایع معادن و عمران رضوی، همچنین پیرو ابلاغیه شماره مورخ ۱۴۰۴/..../۱۴۰۴ با حضور و توافق طرفین بشرح شروط و مفاد ذیل، این قرارداد منعقد و طرفین ملزم به رعایت آن می‌باشند.

۱) کارفرما:

شرکت صنایع معادن و عمران رضوی به شماره ثبت شرکتها ۱۲۰۶۹ به نمایندگی شرکت به نشانی: مشهد، تقاطع بلوارخیام و بلوار شهید دستغیب، روبه روی اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی، شرکت صنایع معادن و عمران رضوی، تلفن: ۰۵۱-۳۷۶۸۷۰۶۳-۰۵۱ کد پستی: ۹۱۸۵۷۳۷۹۴۹، کد اقتصادی: ۴۱۱۸۹۸۷۹۶۳۴ شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۲۷۷۶۳۴.

۲) کارگزار:

شرکت به شماره ثبت: شناسه ملی: به نمایندگی فرزند: با کد ملی و شماره شناسنامه:، متولد: صادره از: بعنوان آدرس: به کد پستی: تلفن همراه: و تلفن ثابت:

۳) موضوع قرارداد:

عبارتست از « اجرای انجام خدمات مدیریت بازاریابی، مهندسی فروش و انجام پیش فروش، فروش و تهاتر واحد مسکونی، تجاری » به شرح جدول پیوست جهت فروش (پیش فروش) به کارگزار محول می‌گردد و فروش ملک فوق که به صورت انحصاری به کارگزار محول می‌شود که اقدامات مربوطه به شرح ذیل انجام می‌گیرد:

- مشاوره و طراحی مدل‌های فروش
- مشاوره در خصوص نحوه تبلیغات مرتبط با فروش ملک
- تجزیه و تحلیل بازار عرضه و تقاضا توسط کارگزار و ارائه گزارشات به کارفرما در فواصل زمانی معین و مشخص.
- ارائه تجربیات و نظرات علمی و تخصصی مربوطه جهت فروش واحدها در زمانبندی معین مربوط به پروژه.
- بازاریابی و فروش املاک واحدهای قید شده در پیوست شماره یک مطابق برنامه زمان بندی کارفرما

۴) اسناد و مدارک قرارداد:

- ۱-۴) قرارداد حاضر.
- ۲-۴) مشخصات فنی مورد نظر کارفرما جهت فروش املاک
- ۳-۴) برنامه زمانبندی انجام موضوع قرارداد.
- ۴-۴) هر نوع سندی که در مدت قرارداد تنظیم و به امضاء طرفین برسد یا دستورات ابلاغی کارفرما و دستگاه نظارت در رابطه با اجرای قرارداد.

۵) حق الزحمه کارگزار:

حق الزحمه کارگزار درصد از مبلغ کل ثمن معامله تهاتر ملک موضوع این قرارداد می‌باشد که از طرف کارفرما بارعایت ماده ۱۰ به کارگزار پرداخت می‌گردد.

شماره:

تاریخ:

پیوست:

۶) مدت اجرای قرارداد :

مدت اجرای این قرارداد ۳ ماه از تاریخ ابلاغ قرارداد توسط کارفرما می باشد که در صورت توافق طرفین قابل تمدید خواهد بود.

۷) نظارت بر اجرای کار:

۷-۱) نظارت بر اجرای تعهداتی که کارگزار تقبل نموده از طرف کارفرما بعهده حوزه معاونت سرمایه گذاری شرکت صنایع معادن و عمران رضوی واگذار گردیده است که از این پس دستگاه نظارت نامیده می شود و کارگزار موظف است کارها را برطبق اصول اجراء کند.

۷-۲) کارفرما در هر حال و در طول مدت قرارداد و تا زمان تسویه حساب نهایی با کارگزار حق نظارت در کارگزار نسبت به موضوع قرارداد را شخصاً یا به واسطه اعطای نمایندگی به هر شخص حقیقی و حقوقی ولو به صورت وکالت را دارد.

۸) تعهدات کارفرما :

۸-۱) مسئولیت پاسخگویی به هر گونه ادعایی اعم از مالکیت و شراکت اشخاص ثالث در محاکم درخصوص پروژه موضوع قرارداد، بعهده کارفرما میباشد و کارگزار هیچ گونه تعهد و مسئولیتی در این خصوص ندارد.

۸-۲) کارفرما متعهد گردید کلیه اسناد، نقشه ها و اطلاعات مورد نیاز پروژه موضوع این قرارداد را که در اختیار دارند و انعکاس آنها با صلاحدید عمومی پروژه تعارضی ندارد به صورت ابلاغ کتبی در اختیار کارگزار قرار دهد.

۸-۳) در صورت فروش یکجا (عمده) و همچنین انجام معاملات تهاتری و سایر، کارفرما بررسی و اعلام نظر می نماید و حق الزحمه مربوطه طبق ماده ۱۰ این قرارداد پرداخت می گردد..

۹) تعهدات کارگزار :

۹-۱) کلیه وجوه پرداختی و اسناد دریافتی از طرف خریدار بابت فروش واحدها مطابق دستورالعمل فروش به حساب معرفی شده از سوی کارفرما واریز یا تحویل نماینده کارفرما می شود.

۹-۲) اطلاعات ارائه شده توسط کارفرما، محرمانه تلقی می شود و کارگزار می بایست از انعکاس اینگونه اطلاعات به اشخاص ثالث خودداری نماید در غیر اینصورت مسئولیت هر گونه خسارت احتمالی بعهده کارگزار خواهد بود.

۹-۳) ارائه راهکارهای مناسب و مفید در جهت رعایت صرفه و صلاح کارفرما، متناسب با شرایط بازار و موقعیت های پیش رو، ارائه گزینه بهتر برای فروش مناسب و همچنین پیشنهاد جدول تغییرات قیمت فروش توسط کارگزار.

۹-۴) کارگزار متناسب با نیاز پروژه می تواند با اطلاع کارفرما از ظرفیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از شرکت ها و مشاورین مربوطه به هزینه خود در راستای فروش استفاده نماید و هزینه این همکاریها بر عهده کارگزار می باشد.

۹-۵) کارگزار لازم است نقطه نظرات مشتریان (و مخاطبین و خریداران) و نیاز آنها را بطور مستمر به کارفرما منعکس نماید تا در صورت امکان فنی و قانونی، اصلاحات لازم در مشخصات پروژه و شرایط فروش و یا شیوه های اقدام انجام پذیرد.

۹-۶) کارگزار موظف است حسب درخواست کارفرما در جلسات ادواری شرکت نماید تا ضمن ارائه گزارش فعالیت و تحولات در جهت رفع موانع و مشکلات، پیگیری و همفکری صورت پذیرد. در صورت نیاز به حضور مدیرعامل شرکت کارگزار حداکثر ماهیانه یک جلسه برگزار خواهد شد.

۹-۷) کارگزار موظف است حسب درخواست کارفرما در موارد خاص نظیر نمایشگاه های تخصصی، همفکری و اعمال مدیریت حضور فعال داشته باشد. (با هزینه کارگزار) کارگزار موظف و متعهد است در محل پروژه صرفاً انجام موضوع قرارداد فی مابین پرداخته و از انجام امور متفرقه و شخصی (بطور کلی غیر مرتبط با قرارداد) خودداری نماید.

شماره:

تاریخ:

پیوست:

۸-۹) کارگزار مکلف است در اسرع وقت اطلاعات مربوط به پروژه‌ها، تغییرات انجام شده طبق دستورالعمل های ابلاغی کارفرما را بصورت منظم و برنامه ریزی شده به مشتریان اطلاع رسانی نماید.

۹-۹) کارگزار متعهد به رعایت کلیه نکات و شرایط ساختمان و اعلام مشخصات فنی پروژه به خریداران می‌باشد و می‌بایست از ایجاد تعهدات خارج از آن خودداری نماید.

۹-۱۰) در شرایط خاص، کارفرما پیشنهادات خرید نهاتری، مشارکت و سایر عقود که از سوی کارگزار بصورت کتبی ارائه می‌گردد را بررسی و ظرف مدت ۳ روز نظر خود را به صورت مکتوب اعلام می‌نماید و در صورت موافقت، انعقاد قرارداد بلامانع و کارگزار موظف به اجرای نظر کارفرما می‌باشد و حق الزحمه مربوطه برای ماده ۵ و ۱۰ قابل پرداخت می‌باشد.

۹-۱۱) کارگزار موظف است دستورالعمل فروش، پیشنهاد متن قرارداد پیش فروش و برنامه تبلیغاتی فروش و شیوه های فروش، کشف قیمت و شرایط محلی و محیطی را به کارفرما طبق برنامه زمانبندی جهت تصویب ارائه نماید.

۹-۱۲) مشاوره و ارائه روش های موثر تبلیغات مرتبط با فروش پروژه موضوع قرارداد به عهده کارگزار می‌باشد و هزینه های ناشی از آن بر عهده کارگزار است.

۹-۱۳) پرداخت حق الزحمه کارگزار پس از ارائه نسخ مبیاعه نامه‌ها و اسناد دریافتی از خریداران از طرف کارگزار به کارفرما، انجام می‌گیرد.

۹-۱۴) مسئولیت وصول اسناد دریافتی از مشتریان و خریداران واحدهای مسکونی موضوع این قرارداد بمعده کارفرما می‌باشد و کارگزار همکاری لازم با کارفرما را خواهد داشت.

۹-۱۵) پرداخت کلیه هزینه های تبلیغات بر عهده کارگزار است.

۹-۱۶) هزینه های تبلیغات برای بازاریابی که در پیشنهاد شیوه های فروش به صلاحدید کارگزار و به عهده او می‌باشد و کارفرما مجاز است اسناد و مدارک مثبته ارائه شده توسط کارگزار جهت امور تبلیغاتی را بررسی نماید یا جهت رفع نیاز رسماً به پرداخت هزینه ها اقدام نماید.

۹-۱۷) کارگزار موظف است در انتخاب خریداران دقت لازم را به عمل آورد.

۹-۱۸) کارگزار ضمن قرارداد اعلام می نماید صلاحیت لازم و موردنظر کارفرما جهت عقد قرارداد را داشته و چنانچه در حین انجام قرارداد عدم صلاحیت مشارالیه معلوم و یا از طرف مراجع صلاحیتدار (اداره محترم حراست آستان قدس رضوی) احراز اعلام شد، شخصا مسئولیت آن را عهده دار بوده و پاسخگوی خسارات وارده به کارفرما خواهد بود و کارفرما می تواند قرارداد را به صورت یک طرفه فسخ نماید.

۹-۱۹) کارگزار تایید می نماید که کلیه اسناد و مدارک موضوع قرارداد را کاملاً مطالعه نموده و هنگام امضاء قرارداد هیچ نکته ای باقی نمانده است که بعداً بتواند در مورد آن استناد به جهل خود نماید.

۹-۲۰) کارفرما در هیچ یک از موارد احتمالی مورد اختلاف کارگزار و کارکنان او و اشخاص ثالث دخالتی نداشته و مسئولیت هرگونه ادعای احتمالی مشارالیه به عهده خود کارگزار است.

۹-۲۱) کارگزار موظف است کارها را به طور صحیح مطابق اصول و مشخصات فنی انجام دهد به طوری که مورد قبول کارفرما و دستگاه نظارت باشد. عدم توجه و یا عدم حضور ناظر و یا دستگاه نظارت به هیچ عنوان باعث توجیه قصور کارگزار نسبت به وظایف خود در مورد اجرای صحیح نمیگردد.

۹-۲۲) کارگزار موظف است که قبل از اجرای هر بخش از عملیات موضوع قرارداد، هماهنگی لازم را با دستگاه نظارت بعمل آورد و در صورت عدم رعایت مورد مذکور، کلیه هزینه های مربوط به دوباره کاری های انجام شده مستقیماً به عهده کارگزار بوده و خسارات ناشی از آن از کارگزار کسر خواهد شد.

شماره:

تاریخ:

پیوست:

۹-۲۳) درخصوص برآورد خسارت مربوطه، نظر کارشناسان دستگاه نظارت ملاک و معیار بوده و در صورت اختلاف، نظر کار گروه محترم معاملات شرکت صنایع معادن و عمران رضوی ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۹-۲۴) کارگزار با امضاء این قرارداد اقراری نماید که دارای صلاحیت لازم برای عقد قرارداد بوده و مشمول هیچگونه ممنوعیت قانونی نمی باشد و از نیروی تخصصی ورزیده مجرب، امکانات، تجهیزات و تجارب لازم و کافی برای انجام خدمات موضوع قرارداد برخوردار می باشد.

۹-۲۵) کارگزار موظف است نسبت به معرفی نماینده خود جهت پیگیری امور فنی و امور کاری مرتبط با قرارداد به کارفرما، ظرف سه روز از تاریخ ابلاغ قرارداد اقدام نماید.

۹-۲۶) کلیه هزینه های تامین نیروی انسانی بر عهده کارگزار می باشد.

۹-۲۷) کارگزار موظف است قبل از شروع کار نسبت به هماهنگی با دستگاه نظارت اقدام نماید .

۱۰) نحوه پرداخت حق الزحمه کارگزار :

پس از تنظیم مبایعه نامه توسط کارگزار با خریداران مربوطه ، پرداخت مبلغ نقدی و تحویل چک ها و ارسال کلیه مستندات قرارداد برای کارفرما ، طبق تعرفه مندرج در ماده ۵ این قرارداد حق الزحمه مربوطه را محاسبه و به صورت نقدی پرداخت آن صورت می پذیرد.

۱۱) موارد فسخ قرارداد:

۱۱-۱) بدیهی است در صورت عدم کسب رضایت کارفرما در ماه اول بابت تعهدات کارگزار مبنی بر رعایت برنامه زمانبندی فروش واحدهای مشخص شده توسط کارفرما، طرف اول می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام و کارگزار حق هیچگونه ادعایی را ندارد.

۱۱-۲) این قرارداد در پایان مهلت منفسخ خواهد شد.

۱۲) سایر شروط :

۱۲-۱) کارفرما در هر حال و در طول مدت قرارداد و تا زمان تسویه حساب نهایی با کارگزار حق نظارت در کارگزار نسبت به موضوع قرارداد را شخصاً یا به واسطه اعطای نمایندگی به هر شخص حقیقی و حقوقی ولو به صورت وکالت را دارد.

۱۲-۲) در صورتی که به درخواست کتبی کارفرما محدودیت و شرایط خاص فروش در مقاطع زمانی خاص ابلاغ گردد کارگزار موظف به اجرای دستورالعمل کارفرما می باشد و عواقب ناشی از آن بر عهده کارفرماست.

۱۳) بیمه - ایمنی :

۱۳-۱) پرداخت هزینه ها مستقیم و غیر مستقیم اجرای تعهد، تحت هر عنوانی از زمان قرارداد تا ایفا کامل تعهدات به عهده کارگزار می باشد.

۱۳-۲) کلیه مسئولیت و هزینه های تامین نیروی انسانی بر عهده کارگزار می باشد.

۱۴) حل اختلاف :

هرگونه اختلاف طرفین در خصوص اجرا، تعبیر یا تفسیر قرارداد و همچنین الحاقیه ها و متمم های آن از طریق داوری حل و فصل خواهد شد. بدین منظور طرفین بر تعیین داور توسط معاونت محترم حقوقی بنیاد بهره وری موقوفات آستان قدس رضوی به عنوان مقام ناصب داور مرضی الطرفین توافق نمودند. داور مزبور از بین اشخاص ذی صلاح از سوی مقام ناصب تعیین می شود. مهلت داوری سه ماه از تاریخ قبول داور می باشد که برای یک نوبت به تشخیص داور قابل تمدید خواهد بود. مدت کارشناسی به مهلت داوری اضافه خواهد شد. شرط داوری شرطی مستقل از قرارداد بوده لذا در صورت انحلال یا اثبات بطلان قرارداد کلیه اختلافات طرفین از طریق داوری حل و فصل خواهد شد .

طرفین با علم و آگاهی کامل به جایگاه و موقعیت معاونت محترم حقوقی بنیاد بهره وری موقوفات آستان قدس رضوی این معاونت را به عنوان مقام ناصب داوری تعیین نمودند همچنین از جانب طرفین به داور حق تعیین کارشناس رسمی اعطا شد. داور می تواند اختلاف بین طرفین را

شماره:

تاریخ:

پیوست:

به تقاضای ایشان به صلح و سازش خاتمه دهد. رأی داور در هر حال برای طرفین قطعی و لازم الاجرا بوده و طرفین حق هرگونه اعتراض به آن را شکلی یا ماهوی از خود سلب و ساقط نمودند. هزینه داوری به عهده داور خواه بوده و در رأی داور تکلیف پرداخت حق الزحمه داوری و سایر هزینه های رسیدگی در مرحله داوری در رأی صادره مشخص می گردد. رأی داوری از طریق اظهارنامه یا سامانه ثنا به آدرس قراردادی طرفین یا نشانی ثنا ابلاغ خواهد شد.

۱۵) فورس ماژور :

در صورت بروز هرگونه ایراد در اجرای قرارداد به علت بروز وضعیت فورس ماژور، مصادیق فورس ماژور طبق تعاریف سازمان برنامه و بودجه از قبیل: (سیل، زلزله، جنگ، اعتصاب و غیره) ملاک بوده و به تبع آن؛ هیچ مسئولیتی متوجه شرکت صنایع معادن و عمران رضوی نمی باشد. علیهذا؛ با پایان یافتن وضعیت فورس ماژور، ملاک ادامه ونحوه قرارداد منوط به توافق کتبی طرفین در قالب الحاقیه ظرف یک هفته از رفع حالت فورس ماژور خواهد بود. انقضاء بازه زمانی هفت روز ذکر شده در این بند ، ابلاغ نامه شرکت صنایع معادن و عمران رضوی به کارگزار می باشد.

۱۶) اقامتگاه :

اقامتگاه طرفین همان است که در صدر این قرارداد آمده است و در صورت تغییر آن مراتب را باید کتباً به طرف مقابل توسط پست سفارشی دو قبضه اعلام گردد، در غیر این صورت ارسال هرگونه مکاتبات اداری، اوراق قضائی، مراسلات، اختطاریه، اظهارنامه و ... به آدرس مندرج در این قرارداد ابلاغ شده محسوب می شود.

۱۷) عدم تسری قانون منع مداخله :

کارگزار به امضاء این سند؛ نیز اقرار می نماید مشمول لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری مصوب ۲۲ دی ماه ۱۳۳۷ نمی باشد.

۱۸) تعهد تعارض منافع :

کارگزار به موجب همین سند، اقرار می نماید به شرکت صنایع معادن و عمران رضوی ، هیچ رابطه کاری (کارفرمایی و کارگری یا استخدامی) ندارد و به تبع آن، فاقد سمت هم در شرکت صنایع معادن و عمران رضوی می باشد، فلذا از هیچ گونه موقعیت تعارض منافع برای پیروزی در تشریفات (مزایده یا مناقصه) معامله منجر به عقد قرارداد استفاده ننموده است. در همین راستا اعلام می دارد که چنان چه خلاف این تعهد توسط شرکت صنایع معادن و عمران رضوی یا مراجع نظارتی به هر ترتیب و در هر زمان محرز گردد و اثبات شود (احراز و اثبات در صلاحیت شرکت صنایع معادن و عمران رضوی و یا مراجع نظارتی بر شرکت صنایع معادن و عمران رضوی بوده و نیازی به مرجع دیگری نیست)، معادل ده درصد قیمت پایه مزایده یا مناقصه یا قرارداد، حسب مورد و در هر حال، هر کدام بیشتر باشد، به صورت دین بر ذمه کارگزار قرار می گیرد که بایستی با مطالبه شرکت صنایع معادن و عمران رضوی، دفعتاً واحده به شرکت صنایع معادن و عمران رضوی پرداخت شود. تاریخ مشغولیت ذمه کارگزار راجع به این دین (ده درصد)، تاریخ احراز و اثبات پیش گفته است که توسط شرکت صنایع معادن و عمران رضوی تعیین می شود، حتی اگر به کارگزار ، ابلاغ نشود. در ضمن؛ کارگزار اقرار می نماید که می داند، با اثبات یاد شده، دیگر در لیست سیاه معاملات شرکت صنایع معادن و عمران رضوی قرار می گیرد. با تحقق اثبات مفاد مندرج در این ماده، شرکت صنایع معادن و عمران رضوی در ادامه قرارداد یا اقاله یا خروج کارگزار از اعداد پرنندگان، رأساً اقدام می نماید، در این راستا کارگزار به موجب همین سند به شرکت صنایع معادن و عمران رضوی وکالت بلاعزل داد تا در صورت تصمیم به اقاله، علاوه بر ایجاب از سوی شرکت صنایع معادن و عمران رضوی، به وکالت (بلاعزل) از کارگزار ، قبول را هم اجرا نماید تا عقد اقاله محقق شود. در صورت تحقق اقاله، اقاله برای کارگزار ، عوض ندارد. شایان ذکر است با فرض اقاله، این اقاله نافه ده درصد فوق نمی باشد. ضمناً در صورت تصمیم شرکت صنایع معادن و عمران رضوی به خروج برنده مزایده یا مناقصه از اعداد

شماره:

تاریخ:

پیوست:

برندگان، ضمن بقاء ده درصد ذکر شده، ضمانت نامه شرکت در مزایده یا مناقصه پیشنهاد دهنده هم به نفع شرکت صنایع معادن و عمران رضوی ضبط و وصول می گردد. تمامی اقدامات و تصمیمات شرکت صنایع معادن و عمران رضوی به هرنحو در این ماده، مورد قبول پیشنهاد دهنده یا کارگزار، حسب مورد می باشد. مرجع صالح در تشخیص ادامه رابطه قراردادی یا اقاله، کارگروه اصلی معاملات شرکت صنایع معادن و عمران رضوی می باشد.

۱۹) اقرار عدم منازعه مدنی یا کیفری:

کارگزار اقرار می نماید در زمان ارائه پیشنهاد و یا انجام معامله، دارای سابقه مفتوح دعوی (مدنی) یا شکایت (کیفری) با شرکت صنایع معادن و عمران رضوی نمی باشد. لذا و چنان چه خلاف این تعهد توسط شرکت صنایع معادن و عمران رضوی یا مراجع نظارتی به هر ترتیب و در هر زمان محرز گردد و اثبات شود (احراز و اثبات در صلاحیت شرکت صنایع معادن و عمران رضوی و یا مراجع نظارتی بر شرکت صنایع معادن و عمران رضوی بوده و نیازی به مرجع دیگری نیست)، شرکت صنایع معادن و عمران رضوی در ادامه یا اقاله قرارداد یا خروج کارگزار از اعداد برندگان، رأساً اقدام نماید، در این راستا کارگزار به موجب همین سند به شرکت صنایع معادن و عمران رضوی وکالت بلاعزل داد تا در صورت تصمیم به اقاله، علاوه بر ایجاب از سوی شرکت صنایع معادن و عمران رضوی، به وکالت (بلاعزل) از کارگزار، قبول را هم اجرا تا عقد اقاله محقق شود. در صورت تحقق اقاله، اقاله برای کارگزار، عوض ندارد. مرجع صالح در تشخیص ادامه رابطه قراردادی یا اقاله، کارگروه اصلی معاملات شرکت صنایع معادن و عمران رضوی می باشد.

۲۰) نسخ قرارداد:

این قرارداد در تاریخ مشتمل بر ۲۰ ماده در سه نسخه متحدالمتن و در شهر مشهد (در دفتر مرکزی شرکت صنایع معادن و عمران رضوی) تنظیم که هر یک دارای حکم واحد بوده و در کمال صحت و آگاهی طرفین از مفاد آن منعقد و از تاریخ انعقاد برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

کارگزار

کارفرما