



تاریخ:

شماره:

به نام خدا

قرارداد تعهد به ساخت و تحویل واحد

این قرارداد با استعانت از خداوند متعال و با تجویز ماده ۱۰ قانون مدنی بنا به توافق و تفاهم کامل بین طرفین به شرح ذیل منعقد گردید و طرفین متعهد و ملتزم به اجرای تمامی مفاد آن می‌باشند. این قرارداد مفهوم و اعتبار عقد بیع بین طرفین را نداشته و ندارد.

* ماده (۱) طرفین قرارداد :

۱-۱) طرف اول قرارداد: شرکت صنایع معادن و عمران رضوی به شماره ثبت ۱۲۰۶۹ و به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۲۷۷۶۳۴ با نمایندگی آقای مهدی پسند منس به سمت مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت و آقای سیدجعفر شعاع الحسینی به سمت عضو هیئت مدیره به نشانی خراسان رضوی، مشهد تقاطع بلوار خیام و بلوار سجاد، نبش بلوار شهید دستغیب، مقابل اداره کل راه و شهرسازی کد پستی: ۹۱۸۵۷۳۷۹۴۹ و به شماره تلفن: ۰۵۱-۳۷۶۸۷۰۶۳.

۱-۲) طرف دوم قرارداد: آقای ***** نام ***** با کد ملی: ***** متولد ***** و شماره تماس: ***** به نشانی ***** با تلفن ثابت ***** به کدپستی *****

تبصره ۱: خریدار اعلام و اقرار نمود که از افراد ممنوع معامله نمی باشد.

تبصره ۲: نشانی های فوق طبق ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی، اقامتگاه قانونی طرفین بوده و تمام اوراق قضایی و اداری به نشانی های فوق ابلاغ شده محسوب می شود. هرگونه تغییر آدرس باید کتبا به طرف مقابل، از طریق پست سفارشی، اظهارنامه و سامانه ابلاغ الکترونیک (ثنا) ابلاغ شود. مادامیکه تغییر آدرس به طرف مقابل اعلام نشده، کلیه اوراق به نشانی های فوق ابلاغ شده محسوب می شود. ضمناً خریدار صحت تمام مطالب و مدارکی را که قبلاً و هم اینک و تا پایان مدت اجرای قرارداد به فروشنده اعلام و ارائه نموده یا می نماید، تضمین نموده و چنانچه در هر مرحله خلاف آن برای فروشنده ثابت و محرز گردد، فروشنده مجاز به فسخ قرارداد حاضر می باشد

* ماده (۲) موضوع قرارداد :

موضوع قرارداد عبارت است از تعهد طرف اول به ساخت و در صورت انجام کلیه تعهدات از سوی طرف دوم و تحقق شرایط قرارداد، تحویل و واگذاری یک واحد آپارتمان مسکونی از پروژه مسکونی امین واقع در مشهد، بلوار سجاد، خیابان امین، نبش امین غربی ۶، پلاک ۱۹، طبقه ---، واحد ---، به مساحت تقریبی --- مترمربع دارای آب، برق، گاز و با مشخصات کلی واحد قید شده در پیوست یک دارای آسانسور و یک عدد جای پارک خودرو و انباری (تعیین جانمایی پارکینگ و انباری با نظر طرف اول).

تبصره ۳: با توجه به این که ممکن است در حین ساخت واحدهای مسکونی و فضاهای عمومی تغییراتی در اجرای نقشه‌ها، شمارش آپارتمان‌ها، طبقات، تعداد آن، مصالح و ... به وجود آید، طرف دوم به طرف اول حق و اختیار می‌دهد که هرگونه تغییر لازم در پروژه مذکور به هر نحو در کلیات و جزئیات را به عمل آورد و این اقدامات مورد تایید و قبول وی می‌باشد.

۲-۱) طرف دوم اقرار و اعلام نمود که محل احداث مجتمع مسکونی را بازدید و به موقعیت واحد موضوع قرارداد در نقشه‌ها اشراف پیدا کرده و از کلیه ضوابط و شرایط تعهد به واگذاری طرف اول آگاهی و اطلاع کامل دارد و تمامی شرایط مزبور به شرح مندرج در قرارداد حاضر و اوصاف مندرج در ضمیمه‌های آن را قبول و بر این اساس اسقاط کافه خیارات به هر درجه و به هر نحو حتی خیار غبن ولو فاحش بلکه افحش از ایشان به عمل آمد و هرگونه ادعایی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

۲-۲) مساحت موضوع قرارداد طبق این قرارداد بر اساس نقشه‌ها تقریبی بوده و چنانچه اداره ثبت اسناد و املاک یا مراجع ذیصلاح دیگر هنگام تفکیک واحدها مساحتی بیشتر یا کمتر از آن چه که در این قرارداد ذکر شده است تعیین نمایند، مساحت مندرج در صورتجلس تفکیکی مورد قبول طرفین خواهد بود و قیمت مابه‌التفاوت اضافه یا کسری مترژ ناشی از مساحت جدید موضوع قرارداد بر اساس قیمت قطعی هر مترمربع اعمال شده در قرارداد حاضر در زمان انتقال سند محاسبه و دریافت یا پرداخت می‌گردد.

۲-۳) موضوع قرارداد و متعلقات و منضمات آن صرفاً همانی است که به اطلاع طرف دوم رسیده و در این قرارداد قید و تصریح گردیده است.

۲-۴) حسب توافق و تفاهم طرفین این قرارداد، نحوه استفاده طرف دوم از قسمت‌های مشترک مجتمع بر اساس رویه مندرج در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و اساسنامه و مصوبه‌های مدیریت مجتمع یا هیأت مدیره منتخب مالکین مشخص می‌گردد.

۲-۵) با توجه به این که عرصه محل احداث موضوع قرارداد، جزو موقوفات آستان قدس رضوی می‌باشد، سند اجاره سهم‌العرصه و سند مالکیت اعیان واحد مسکونی موضوع قرارداد به شرح ماده ۶ قرارداد به نام طرف دوم تنظیم و منتقل خواهد شد.

۲-۶) طرف دوم با امضاء این قرارداد اعلام و اقرار می‌نماید که با علم و آگاهی کامل به مشخصات و متعلقات موضوع قرارداد از لحاظ موقعیت مکانی، کمیت و کیفیت طراحی و نوع ساخت و مصالح و نیز مجوزات پروژه و شرایط قانونی آن، اقدام به امضاء قرارداد حاضر نموده است.



تاریخ:

شماره:

* ماده ۳ (مبلغ قرارداد) :

مبلغ کل این قرارداد برای واحد آپارتمان مسکونی موضوع قرارداد بر اساس توافق طرفین بر مبنای هر مترمربع زیر بنای مفید ریال به حروف ریال و هر متر مربع انباری (۵۰ درصد قیمت هر مترمربع آپارتمان) ریال به حروف ریال جمعاً ریال به حروف ریال تعیین و مورد توافق و تراضی طرفین قرار گرفت که طرف دوم قرارداد متعهد است مبلغ موضوع قرارداد را به شرح ماده ۴ این قرارداد پرداخت نماید.

* ماده ۴ (نحوه پرداخت) :

مبلغ کل قرارداد به شرح ماده ۳ این قرارداد مطابق شرای طبقه شده در اسناد مناقصه که جزء لاینفک قرارداد است، توسط طرف دوم به طرف اول پرداخت می‌گردد.

۴-۴) بهاء موضوع قرارداد به هیچ عنوان و یا به جهت نوسان قیمت در موضوع قرارداد، قابل تغییر نبوده و از این حیث هیچ حق و ادعایی برای طرفین ایجاد نمی‌گردد.

تبصره ۴ : در صورتی که پس از تحویل موضوع قرارداد بنا به دلایل قراردادی یا قانونی این قرارداد فسخ گردد، طرف دوم مکلف است حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ اعلام فسخ، موضوع قرارداد را تخلیه و همراه با مدارک مفصلاً حساب‌های مربوط در زمان تصرف، تخلیه و تحویل طرف اول نماید، در غیر این صورت متعهد است روزانه پنج درصد کل مبلغ قرارداد را به عنوان وجه التزام عدم تخلیه و تحویل به طرف اول پرداخت نماید.

تبصره ۵ : در صورت بروز هر گونه حادثه غیر مترقبه برای طرف دوم که منجر به نصب قائم مقام اعم از قانونی و قهری برای وی گردد، قائم مقامان طرف دوم حق و تکلیف خواهند داشت نسبت به ایفای تعهدات طرف دوم اقدام نمایند. در غیر این صورت طرف اول حق فسخ قرارداد را مطابق ماده ۱۱ دارد.

* ماده ۵ (شرایط و زمان تحویل موضوع قرارداد) :

۵-۱) طرف اول متعهد گردید پس از تایید معاونت توسعه مدیریت و پشتیبانی طرف اول قرارداد مبنی بر وصول چکهای ذکر شده در سه ردیف آخر جدول مندرج در ماده ۴ و بند ۱-۴ و انجام کامل تعهدات توسط طرف دوم، واحد موضوع قرارداد را پایان دی ماه سال ۱۴۰۶ به به طرف دوم تحویل نماید. تحویل موضوع قرارداد هیچ گونه حق و ادعای مالکیت برای طرف دوم ایجاد ننموده و انتقال مالکیت موضوع قرارداد به طرف دوم صرفاً پس از تنظیم سند رسمی و تسویه حساب کامل و پرداخت کلیه دیون قراردادی به طرف اول انجام می‌پذیرد و تا زمان انتقال سند و تسویه دیون، موضوع قرارداد به صورت امانی در تصرف طرف دوم می‌باشد.

تبصره ۶ : در صورت تاخیر بیش از شش ماه در تحویل واحد موضوع قرارداد توسط طرف اول، وی مکلف است پس از سپری شدن مدت مذکور، ماهانه مبلغی معادل دویست میلیون ریال را به عنوان وجه التزام به طرف دوم پرداخت نماید.

تبصره ۷ : طرف اول متعهد گردید نسبت به اخذ پایانکار بهره برداری حداکثر ظرف ۲۴ ماه پس از تحویل موضوع قرارداد اقدام نماید.

۵-۲) منظور از تحویل موضوع قرارداد، صرفاً تحویل واحد موضوع قرارداد و مشاعات مرتبط با آن (امکان استفاده از پارکینگ و آسانسور) بوده و عدم تکمیل قسمت‌های عمومی و مشاعات و امور زیربنایی ساختمان به منزله عدم تحویل موضوع قرارداد تلقی نمی‌گردد.

۵-۳) طرف اول مجاز به افزایش یا کاهش در عرصه، کلیه سطح سطوح زیر بنای پروژه، طبقات احداثی، تعداد واحدها و متعلقات آن از قبیل پارکینگ، افزایش یا کسر در متراتژ واحد موضوع قرارداد و یا در سایر واحدهای احداثی اختصاصی و یا مشاعات و مشترکات و یا تغییرات احتمالی به لحاظ تجمیع، تفکیک و یا ساخت بنای جدید می‌باشد و طرف دوم هیچ گونه اعتراضی در این مورد نداشته و این اختیار را به طرف اول می‌دهد.

* ماده ۶ (تنظیم سند رسمی) :

۶-۱) تنظیم سند رسمی اجاره سهم‌العرصه و سند مالکیت اعیان موضوع قرارداد و انتقال آن به نام طرف دوم پس از اتمام کلیه عملیات ساختمانی و حداقل پس از گذشت ۲۴ ماه پس از تحویل موضوع قرارداد، منوط به انجام کلیه تعهدات قانونی و قراردادی از جمله تسویه حساب کامل بدهی‌ها و تادیه کامل مبلغ موضوع قرارداد توسط طرف دوم می‌باشد.

۶-۲) طرف اول مراتب آمادگی تنظیم سند رسمی به نام طرف دوم را از طریق ارسال اظهارنامه به طرف دوم اعلام و وی موظف است در تاریخ تعیین شده توسط طرف اول و حداکثر ظرف مدت دو هفته (پس از تسویه کل مبلغ واحد) در دفتر اسناد رسمی به انتخاب و اعلام طرف اول حضور یابد. چنانچه طرف دوم در تاریخ اعلام شده از سوی طرف اول در دفتر اسناد رسمی حاضر نگردد برای طرف اول حق فسخ طبق ماده



تاریخ:

شماره:

۱۱ ایجاد می‌گردد و طرف دوم متعهد به پرداخت ماهانه معادل ۱۰ درصد مبلغ باقیمانده برای تنظیم سند علاوه بر اصل مبلغ و برای مدت تاخیر در تنظیم سند می‌باشد.

* ماده ۷ (انتقال موضوع قرارداد به غیر قبل از انتقال رسمی :

۷-۱) سند واحد موضوع قرارداد در صورت تحقق شرایط پیش‌بینی شده صرفاً به نام طرف دوم قرارداد تنظیم خواهد شد؛ هم‌چنین طرف دوم حق واگذاری حقوق مکتسبه ناشی از این قرارداد را صرفاً پس از اجرای کامل قرارداد و تنظیم و انتقال اسناد خواهد داشت. واگذاری حقوق مکتسبه ناشی از این قرارداد قبل از تنظیم و انتقال اسناد و تحقق کامل قرارداد بدون موافقت کتبی طرف اول، برای طرف اول ایجاد حق فسخ می‌نماید و نامبرده به محض اطلاع از واگذاری، رأساً با ارسال اظهارنامه، نسبت به فسخ این قرارداد اقدام و به تبع آن قرارداد واگذاری بین طرف دوم با انتقال گیرنده قابل فسخ خواهد بود. در صورت فسخ مراتب به وسیله اظهارنامه رسمی به طرف دوم قرارداد ابلاغ و بر اساس ماده ۱۱ عمل خواهد شد.

۷-۲) قبل از انتقال سند رسمی موضوع قرارداد به نام طرف دوم، طرف دوم حق انتقال موضوع قرارداد به غیر را تحت هیچ عنوانی اعم از بیع، صلح، وکالت، اجاره و ... را ندارد مگر با اطلاع و توافق طرف اول و در صورتی که بدون توافق کتبی و رسمی با طرف اول انتقال به غیر صورت پذیرد، طرف اول حق دارد بدون تشریفات، قرارداد حاضر را مطابق ماده ۱۱ قرارداد فسخ و از درجه اعتبار ساقط نماید.

۷-۳) این قرارداد فقط مشروط به رعایت و انجام و تحقق تمامی شرایط ذیل از سوی طرف دوم، قابل واگذاری (چه به صورت جزئی یا کلی و یا واگذاری رسمی و غیررسمی) به شخص ثالث خواهد بود و در غیر این صورت هرگونه نقل و انتقال و معامله‌ای فی‌مابین طرف دوم و شخص ثالث، باطل و بلااثر بوده و از درجه اعتبار ساقط است:

الف) طرف اول کتباً و رسماً با انتقال موضوع قرارداد به غیر حسب درخواست کتبی طرف دوم، موافقت نماید.

ب) مراتب موافقت انتقال واحد موضوع قرارداد به امضاء انتقال دهنده، انتقال گیرنده و طرف اول قرارداد حاضر برسد.

ج) انتقال گیرنده (شخص ثالث) اجرای این قرارداد و کلیه مصوبات طرف اول قرارداد حاضر را کتباً تعهد و تقبل نماید.

د) طرف دوم قرارداد حاضر، کلیه تعهدات مالی ناشی از این قرارداد در قبال طرف اول قرارداد حاضر، تا تاریخ انتقال را تمام و کمال انجام داده و تسویه حساب نهایی نموده باشد.

ه) کلیه عملیات نقل و انتقال بین انتقال دهنده و انتقال گیرنده حتماً باید در دفتر طرف اول و زیر نظر دفتر مذکور صورت گیرد.

۷-۴) در صورت واگذاری این قرارداد (به شرط رعایت موارد فوق)، انتقال گیرنده به عنوان قائم مقام قانونی انتقال دهنده تلقی شده و تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد و منضمات آن را تعهد و تقبل می‌نماید. بدیهی است در صورت واگذاری موضوع قرارداد به اشخاص ثالث، طرف دوم قرارداد حاضر حق درخواست و مطالبه هیچ گونه وجه یا چک تسلیمی وصول شده به طرف اول را نخواهد داشت.

۷-۵) کلیه هزینه‌های مربوط به واگذاری، قبل از انتقال ثبتی به عهده طرف دوم بوده و طرف اول معادل دو درصد ارزش روز موضوع قرارداد به تشخیص طرف اول در زمان انتقال را در ازای تجویز نقل و انتقال از طرف دوم دریافت خواهد نمود.

* ماده ۸ (تغییرات و اضافات :

۸-۱) طرف دوم از زمان تحویل موضوع قرارداد تا زمان انتقال سند رسمی، که مراتب اخذ آن به موجب اظهارنامه رسمی به اطلاع طرف دوم خواهد رسید، حق ایجاد تغییراتی که موجب اشکال و یا تأخیر در صدور مجوزهای مربوط به بنا و یا ورود خسارت به طرف اول گردد را نداشته و در صورت تخلف حق فسخ قرارداد مطابق ماده ۱۱ برای طرف اول ایجاد می‌گردد.

* ماده ۹ (هزینه‌های جاری موضوع قرارداد :

۹-۱) پس از تحویل موضوع قرارداد توسط طرف اول، طرف دوم باید مبلغی که مدیریت مجتمع یا مجمع عمومی مالکین (در صورت تشکیل) به ازاء هر مترمربع فضای اختصاصی موضوع قرارداد تعیین می‌نماید به عنوان علی‌الحساب شارژ و هزینه‌های مشترک و عمومی به مدیریت مجتمع پرداخت نماید تا در مورد امور جاری به مصرف برسد و این مبلغ به حساب هزینه‌های مشترک واحدهای مجتمع منظور خواهد شد.

* ماده ۱۰ (مالیات‌ها و عوارض حق‌الثبت و هزینه‌های مشترک :

۱۰-۱) تمامی هزینه‌های شارژ موضوع قرارداد از تاریخ اعلام تحویل واحد موضوع قرارداد به عهده طرف دوم است.

۱۰-۲) پرداخت هرگونه عوارض، مالیات و هزینه‌های نقل و انتقال، شهرداری، آستان قدس، متعلق به موضوع قرارداد به عهده خریدار می‌باشد.

۱۰-۳) هزینه حق‌التحریر و هزینه انتقال منافع عرصه در آستان قدس رضوی، به عهده خریدار می‌باشد.

۱۰-۴) طرف دوم اعلام و اقرار نمود که از افراد ممنوع معامله نمی‌باشد.



تاریخ:

شماره:

* ماده (۱۱) فسخ قرارداد :

۱۱-۱) طرف دوم قرارداد اقرار و اعلام می‌نماید در صورت عدم ایفای تمام یا بخشی از تعهدات خویش به هر نحو و شرایط، طرف اول مأذون می‌باشد با ارسال اظهارنامه و رسماً با تشخیص خود و به طور مستقیم و بدون نیاز به هیچ‌گونه مقدمه نسبت به فسخ یک طرفه قرارداد اقدام نماید و این اقدام که از طریق اعلام کتبی (ارسال اظهارنامه) به آدرس اعلامی طرف دوم که در بند ۱-۲ ماده یک این قرارداد قید گردیده یا از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک (ثنا) به طرف دوم ابلاغ می‌گردد و لذا، ادعای عدم ابلاغ اظهارنامه فسخ از ناحیه طرف دوم قابل پذیرش نمی‌باشد و در این خصوص طرف دوم قرارداد حق هرگونه اعتراض و یا دریافت خسارت از باب حقوقی یا ادعای کیفری را از خویش سلب و اسقاط می‌نماید و صرفاً مستحق دریافت مبالغ پرداختی به طرف اول و با رعایت تبصره ۱ این ماده و تبصره ۲ ماده ۴ قرارداد حاضر می‌باشد و استرداد مبالغ دریافتی و لاشه چک‌های طرف دوم پس از تخلیه و تحویل موضوع قرارداد می‌باشد، مضاف بر این که چنانچه طرف دوم از تخلیه و تحویل موضوع قرارداد به طرف اول خودداری نماید، طرف اول مأذون می‌باشد به داور مراجعه نماید.

تبصره ۸: چنانچه اقدامات طرف دوم منجر به ایجاد حق فسخ برای طرف اول گردد و قرارداد با رعایت این ماده فسخ گردد، طرف دوم ملزم به پرداخت مبلغ ۳۰ درصد از مبلغ کل قرارداد به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد به طرف اول می‌باشد.

تبصره ۹: چنانچه پس از فسخ قرارداد، سایر چک‌ها منجر به صدور گواهی عدم پرداخت تحت هر عنوان و یا وصول گردد، حق فسخ اعمال شده ساقط نمی‌گردد و چک‌های برگشت شده پس از تخلیه و تحویل موضوع قرارداد به طرف اول در قبال اخذ رسید به طرف دوم مسترد می‌گردد. همچنین در صورت وصول چک پس از فسخ قرارداد طرف اول می‌تواند از محل آن اقدام به وصول وجه التزام قراردادی خود نماید و مازاد آن را طبق ماده ۱۱ قرارداد و تبصره یک آن به طرف دوم پرداخت نماید.

* ماده (۱۲) مرجع حل اختلاف :

هرگونه اختلاف طرفین در خصوص اجرا، تعبیر یا تفسیر قرارداد و همچنین الحاقیه‌ها و متمم‌ها از طریق داوری حل و فصل خواهد شد. بدین منظور طرفین بر تعیین داور توسط معاونت حقوقی بنیاد بهره‌وری موقوفات توافق نمودند. داور از بین کارشناسان رسمی دادگستری یا وکلای پایه یک دادگستری تعیین خواهد شد. بر این اساس اختیار صلح و سازش و همچنین اختیار استفاده از نظرات کارشناسان رسمی متخصص به داور اعطا شد. رای داور مرضی الطرفین برای متعاملین قطعی و لازم الاجرا می‌باشد. مهلت داوری به مدت یک ماه از تاریخ ارجاع اختلاف به داوری می‌باشد که برای یک نوبت به تشخیص داور قابل تمدید است. مدت کارشناسی به مهلت داوری افزوده خواهد شد و هزینه داوری در زمان ارجاع اختلاف بالمناصفه توسط طرفین پرداخت و مسئول نهایی حق الزحمه داور در رای داوری مشخص خواهد شد. به موجب این متن شرط داوری، شرطی مستقل از قرارداد بوده لذا در صورت انحلال قرارداد یا اثبات بطلان قرارداد نیز کلیه اختلافات طرفین از طریق داوری حل و فصل خواهد شد. همچنین محل انعقاد قرارداد از حیث صلاحیت محاکم عمومی در رسیدگی به هرگونه اختلاف قراردادی میان طرفین حتی در موارد ارجاع امر به داوری مذکور در این ماده، دفترمدیرعامل شرکت صنایع معادن و عمران رضوی به نشانی مشهد، تقاطع بلوارخیام و بلوار شهید دستغیب، روبروی اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی می‌باشد. طرفین با علم به جایگاه معاونت حقوقی آستان قدس رضوی این معاونت را به عنوان مقام ناصب داوری تعیین نمودند.

تبصره ۱۰: در صورت برگشت نمودن هر یک از چک‌های طرف دوم قرارداد، حق فسخ موضوعات مندرج در قرارداد و الحاقیه‌های آن برای طرف اول قرارداد متصور و حق اعمال فسخ به دلیل مذکور از شمول حکمیت و داوری استثناء می‌باشد و نیازی برای مراجعه به هیئت داوری جهت تعیین تکلیف موضوع فسخ نمی‌باشد.

تبصره ۱۱: نحوه ابلاغ رای داوری با توافق طرفین از طریق اظهارنامه رسمی تعیین گردید.

تبصره ۱۲: شرط داوری مندرج در این ماده مستقل از قرارداد اصلی بوده و در صورت هرگونه انحلال قرارداد، شرط داوری مذکور به قوت خود باقی و لازم‌الاتباع بوده و داور تعیین شده صالح به رسیدگی است.

تبصره ۱۳: در صورت ارجاع موضوع به کارشناس از سوی داور، مدت مذکور جزو زمان داوری محسوب نخواهد شد.

* ماده (۱۳) پیوست‌ها که تماماً به امضاء طرفین رسیده است :

پیوست شماره یک (کروکی ملک و پلان جانمایی و مشخصات فنی واحد آپارتمان مسکونی در طبقه سوم

* ماده (۱۴) نسخ قرارداد :

این قرارداد در کمال صحت و سلامت و با رضایت کامل بدون اجبار و اکراه در تاریخ **/ **/ ۱۴۰۵ در ۱۴ ماده و تبصره‌های ذیل مواد، در دو نسخه متحدالشکل و متحدالمتن تنظیم، امضاء و بین طرفین مبادله شد و هر دو نسخه حکم واحد را داشته و از تاریخ امضاء قرارداد و



تاریخ:

شماره:

پیوست‌های آن و تسلیم و ثبت سیستمی کلیه چک‌های قرارداد نافذ می‌گردد.

خریدار

فروشنده (شرکت صنایع معادن و عمران رضوی)

مهدی پسند منش
شرکت مدیرعامل و عضو هیات مدیره

سید جعفر شعاع الحسینی
عضو هیات مدیره



تاریخ:

شماره:

پیوست یک قرارداد:

- نقشه ها

- مشخصات فنی

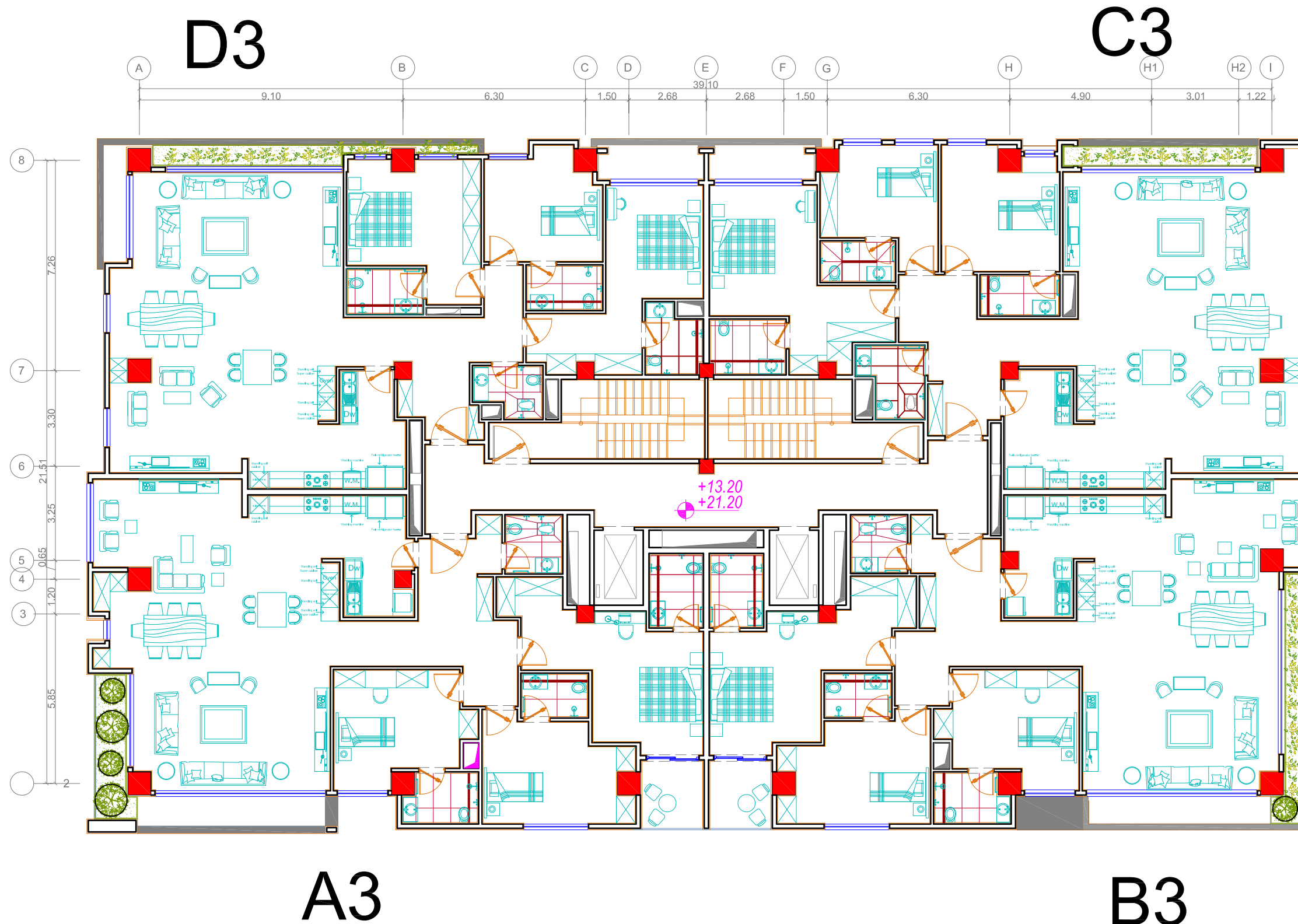
- شرایط پرداخت : به شرح ذیل

الف: ۵۰ درصد همزمان با اعلام برنده شدن

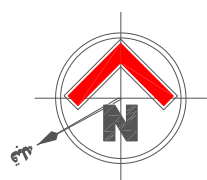
ب: ۴ درصد در زمان تحویل واحد آپارتمان

ج: ۴ درصد در زمان انتقال سند آپارتمان

د: الباقی در شش قسط مساوی به میزان ۷ درصد و در فواصل سه ماهه پس از واريز بند الف



بازنگری تاریخ		شرح تغییرات	
A-03			
A-02			
A-01			
کارفرما: شرکت صنایع معادن و عمران رضوی			
مشاور: واحد مشاوره و خدمات مهندسی و بازاریابی شرکت صنایع معادن و عمران رضوی			
عنوان پروژه:		پروژه مسکونی امین	
شماره طرح:	۱۱۲۶		
عنوان نقشه:		پلان طبقه سوم و پنجم	
شماره نقشه:			
ترسیم:	دفتر فنی پروژه های سرمایه گذاری	رشته:	معماری
مقیاس:	۱/۱۵۰	تاریخ:	۰۶/۲۰
طرح:	دفتر فنی پروژه های سرمایه گذاری	کنترل:	مهندس علی اکبریان
تایید:	مهندس حیدررضایی	تصویب:	مهندس پسند منش
بازنگری:	A-00	فایل:	Z:\11- \1126-Amin\ \New-Xref\Plan\Furniture.dwg



جزئیات و فهرست مشخصات اولیه ساختمان به شرح زیر می باشد:

نوع سازه و نما:

- سازه از نوع اسکلت بتنی با قاب خمشی متوسط.
- نوع خاکبرداری و یا گود برداری به روش معکوس.
- اجرای فونداسیون ، سازه نگهبان و ایزولاسیون ساختمان طبق طرح مصوب و ضوابط مقررات ملی ساختمان
- نوع دیوارهای جانبی ساختمان از نوع هبلکس
- کلیه پنجره ها طبق ضوابط شهرداری از جنس آلومینیم کوره ای ترمال بریک آنودایز درجه یک با شیشه های دو جداره

راه پله:

- نمای دیوار فیلتر آسانسور طبقات سنگ مرمریت یا گچ با پوشش پنل ام دی اف یا مشابه و کف فیلتر آسانسور از جنس مرمریت درجه یک یا موکت
- نمای دیوارهای راه پله اصلی ساختمان از تراز کف الی سقف گچ یا مشابه
- سنگ پله ها ، کف پاگردها و پیش ورودی ها سنگ مرغوب درجه یک ایرانی
- سقف کلیه راهروهای اصلی و راه پله ها از نوع رابیتس یا کناف طبق طرح مصوب.
- نرده پله ها: فلزی با هندریل چوبی در صورت لزوم.

هال و نشیمن پذیرایی:

- درب چوبی با پوشش رنگ پلی اورتان (مشابه دربهای داخلی) با قفل اصلی چهار زبانه.
- پوشش کف هال و پذیرایی از نوع سرامیک کالیبره نانو پولیش (حداقل ۱۰۰ * ۱۰۰) یا سنگ درجه یک اسلب یا پارکت درجه یک خارجی
- اجرای سقفهای کاذب از نوع کناف یا رابیتس بندی و پوشش گچ در اتاقها و هال و پذیرایی طرح دار چراغ ها از برند های استاندارد مازی نور/ شعاع و ریسه شلنگلی برند لنا افرا تاب/ (zfr) کناف یا رابیتس بندی با پوشش گچ
- دیوارها و نمای هال و پذیرایی تلفیقی از رنگ درجه یک اکریلیک و کاغذ دیواری درجه یک خارجی و چوب کاری و یا انواع روش های ترکیبی لوکس طبق طرح مصوب
- قرنیز از جنس MDF
- طراحی داخلی شامل دکوراتیو چوبی همراه نورپردازی داخلی طبق طرح مصوب
- کم درب اتاق ها چوبی و درب اتاق ها با روکش بلوط و یا ام دی اف خام خواهد بود و به صورت طرحدار با یراق آلات درجه یک ایرانی/کلیه درب ها دارای روکوب /همراه با قفل سوئیچی و پوشش رنگ پلی اورتان

محوطه یا حیاط:

- درب پارکینگ از نوع آهنی لوکس با رنگ الکترواستاتیک (کوره ای) طبق طرح مصوب با جک تمام اتوماتیک درجه یک (غیرچینی) برند نایس/زومر/جنیوس/پروتکو لیدر ۴ PROTECO LEADER
- محوطه سازی و پوشش کف حیاط از تایل بتنی پیش ساخته ایرانی طبق طرح مصوب.
- طراحی فضای سبز و کاشت درختان، فضا سازی و روشنایی محوطه به همراه نورپردازی (طبق طرح مصوب).
- کلیه دیوارهای محوطه از سنگ و آجر مطابق با نمای ساختمان طبق طرح مصوب.

آشپزخانه:

- درب های کابینت آشپزخانه از نوع روکش ملچ و یا بلوط و یا به صورت خام و ابزار های مربوط با رنگ پلی اورتان درجه یک و گاز توکار و هود لمسی درجه یک برند داتیس - سینجر-اخوان
- کاشی ایرانی درجه یک برای پشت کابینت ها و کاشی درجه یک برند تک سرام/ سینا / PMA برای بین کابینت ها یا معادل آن از جنس پرسلان لعابدار (طبق طرح مصوب).
- تمامی شیرآلات: درجه یک ایرانی برند KWC یا راسان یا شودر فانتزی از نوع شلنگ دار مطابق نظر دستگاه نظارت
- سینک ظرفشویی فانتزی درجه یک ایرانی (دوکاسه) ایلیا استیل یا اخوان و البرز با عمق لگن حداقل ۲۰ سانتی متر و ضخامت ورق حداقل ۱ میلیمتر (طبق طرح مصوب)
- پوشش سقف آشپزخانه به صورت کاذب طرح دار همراه با هالوزن برند مازی نور/شعاع توس/شعاع/ و ریسه شلنگلی(برند لنا افرا تاب/ Zfr کناف یا رابیتس بندی با پوشش گچ

اتاقهای خواب:

- پوشش کف اتاق های خواب از نوع سرامیک مشابه پذیرایی یا پارکت درجه یک
- پوشش سقف اتاق خواب به صورت کاذب طرح دار همراه با چراغ های برند شعاع توس/شعاع/مازی نور و ریسه شلنگلی برند لنا افرا تاب/ Zfr کناف یا رابیتس بندی با پوشش گچ
- دیوارها تلفیقی از رنگ درجه یک اکریلیک و کاغذ دیواری درجه یک
- قرنیز از جنس MDF
- درب کمد اتاق ها روکش چوب (ملچ یا بلوط) یا به صورت خام با رنگ پلی اورتان درجه یک و دستگیره و یراق آلات درجه یک موجود در بازار.
- کم درب اتاق ها چوبی و درب اتاق ها با روکش بلوط و یا ام دی اف خام خواهد بود و به صورت طرحدار با یراق آلات درجه یک ایرانی/کلیه درب ها دارای روکوب /همراه با قفل سوئیچی و پوشش رنگ پلی اورتان

سرویس های بهداشتی:

- پوشش تمامی دیوارهای سرویس های بهداشتی از تراز کف الی زیر سقف از جنس کاشی درجه یک استاندارد به صورت ترکیب با سرامیک اسلب (برند سینا/تکسران/نائین/مرجان / PMA تبریز (ابعاد حداقل ۶۰×۱۲۰))
- کف تمامی سرویس های بهداشتی از جنس سرامیک درجه یک استاندارد (برند سینا/تکسران/نائین/مرجان / PMA تبریز) به ابعاد حداقل ۶۰×۱۲۰
- سرویس توالت دارای دو نوع توالت ایرانی یا فرنگی (وال هنگ) درجه یک استاندارد ایرانی برند مروارید یا کرد یا آریا سرام
- سقف سرویس های بهداشتی به صورت کاذب کناف ضد آب به همراه نورپردازی
- فلاش تانک ایرانی درجه یک توکار برند فلاش تانک ایران /قهرمان/ایمن آب /شودر(دو زمانه)
- حوله خشک کن حمام آلومینیومی(برند ایران رادیاتور)
- تمامی شیرآلات: از نوع توکار درجه یک ایرانی برند KWC یا راسان شودر فانتزی (طبق طرح مصوب)
- عایقکاری سرویس ها با ۳ قشر قیر و ۲ لایه گونی یا ایزوگام از برند ایزوگام شرق ثبت ۶۷۳۶ / ایزوگام اصل تهران/ ایزوگام سراپوش دلیجان ثبت ۲۴۲ / ایزوگام بام گستر دلیجان ثبت ۱۱۷

- روشویی کابینت دار به همراه آینه در حمام / مستر و توالت درجه یک یا سرامیک طبق طرح مصوب

پارکینگ:

- پوشش دیوارهای پارکینگ از تراز کف تا سقف طبق طرح مصوب و مطابق سنگ گرانیت و آستر سیمان و رنگ و نرمه زبره
- پوشش کف پیلوت و رمپ از جنس سنگ گرانیت یا اپوکسی یا سرامیک مخصوص پارکینگ جهت پیاده روهای انباری
- پارکینگ دارای نورپردازی سقف به کف و یا کف به سقف از نوع نقطه ای - شعاعی - ترکیبی (طبق طرح مصوب چراغ های سیلندری برند شعاع توس/شعاع/مازی نور و ریسه شلنگلی برند لنا افرا تاب

انباری ها:

- انباری ها در خارج از واحدها در پارکینگ یا فضای مناسب با سقف کاذب از نوع کناف یا رابیتس به همراه سنگ قرنیز و کف از سرامیک درجه یک
- مخزن و پمپ آب درجه یک وارداتی در داخل انباری ها و یا جای مناسب نصب گردد.

پشت بام:

- در پشت بام پس از اجرای عایق حرارتی از پوکه صنعتی جهت شیب بندی و سپس ۳ قشر قیر و ۲ لایه گونی یا عایق رطوبتی از نوع ایزوگام برند (ایزوگام شرق ثبت ۶۷۳۶ / ایزوگام اصل تهران / ایزوگام سراپوش دلیجان ثبت ۲۴۲ / ایزوگام بام گستر دلیجان ثبت ۱۱۷
- پوشش کف بام سنگ درجه یک و دیوار ها از سنگ تراورتن / پنل بتنی پیش ساخته طبق طرح مصوب یا سرامیک ۶۰×۱۲۰ مخصوص فضاهای باز

آسانسور:

- اجرای اتاقک آسانسور طبق استاندارد و آئین نامه های مربوطه
- اجرای آسانسور با توقف در طبقات تا پشت بام حداقل ۱۳ نفره (برانکاربر) طبق طرح مصوب مطابق استاندارد و مورد تایید سازمان آتش نشانی
- کابین و درب آسانسور تمام استیل درجه یک لوکس گلد برند سلکوم با ضمانت حداکثر و دارای ۲ درب اتوماتیک تلسکوپی یا (Sliding Door)
- موتور گیربکس سرعت بالا بسته به طبقات برند ویتور یا زیلابگ
- ریل (برند ساوارز اسپانیا) / تابلو فرمان برند آرین یا پار کنترل / سیم بکسل برند گوستاولف آلمان / تراول کابل دت وایلر سوئیس /

تاسیسات مکانیکی:

- چیلر مرکزی و فن کوئل مطابق فضا از برندهای مطرح داخلی یا خارجی مورد تایید دستگاه نظارت
- سیستم گرمایشی استفاده شده و پکیج فرولی یا baxi یا ایران رادیاتور یا گرم ایران به همراه فن کوئل سقفی توکار
- اجرای سیستم گرمایش از کف هوشمند برای واحدهای رو پیلوت مجهز به شیر برقی و ترموستات های مربوطه نیوپایپ و سوپرپایپ
- سیستم اطفاء حریق اتومات برای کلیه ساختمان (مطابق استاندارد و مورد تایید سازمان آتش نشانی).

تاسیسات الکتریکی:

- کلیه واحد ها دارای آیفون (تصویری رنگی) برند های داخلی یا خارجی مورد تایید دستگاه نظارت
- کلیدها و پریز های: ایرانی استاندارد از نوع درجه یک برند های داخلی یا خارجی مورد تایید دستگاه نظارت
- سیستم ماهواره مرکزی از برند های معتبر اروپایی
- لوله کشی برق پی وی سی مقاوم در برابر حریق
- سیستم اعلام حریق آدرس پذیر هوشمند طبق نقشه های مصوب سازمان آتش نشانی با برند (vista/sens)
- سیم و کابل برق و آنتن برند افشارنژاد / مشهد / خیام و مغان
- تجهیزات تابلو برق از برند اشنایدر الکتریک یا مشابه مورد تایید
- صاعقه گیر برند هلیتا ، فرانکلین
- چراغ های سیلندری و نور مخفی در پذیرایی و اتاق های خواب طبق طرح مصوب چراغ های سیلندری برند شعاع توس/شعاع/مازی نور و ریسسه شلنگلی (برند لنا افرا تاب / zfit)
- سیستم نورپردازی بیرونی نما مطابق با طرح مصوب.
- سیستم برق اضطراری دیزل ژنراتور جهت آسانسور، تاسیسات، پارکینگ و فضاهای عمومی برند ولو استمفورد- کوپله داخل یا کامینز استمفورد
- سیستم خانه هوشمند با پروتکل KNX یا ZIGBEE از برند های معتبر اروپایی یا RS485
- دوربین نظارت تصویری برند های خارجی مورد تایید دستگاه نظارت

لابی:

- فضای پذیرش و سرسرای ورودی به مساحت ۲۱۴ مترمربع، پوشش کف سنگ اسلب سبز جنگلی بیرجند به ابعاد ۲۴۰×۱۲۰
- سالن اجتماعات به همراه فضاهای پشتیبانی لازم، پوشش کف سرامیک اسلب تبریز سبز (پولیش) ۲۸۰×۱۲۰
- سالن سرگرمی و کافی شاپ به مساحت ۸۰ مترمربع

فضای ورزشی و سرگرمی:

- شامل رختکن، سالن بدنسازی، سونای بخار، سونای خشک و دوش و سرویس بهداشتی، پوشش کف، کف پوش مخصوص سالن های ورزشی به مساحت ۱۱۵ مترمربع

سایر موارد:

- پس از اتمام کار و پوشش کامل در صورتیکه کف واحدها و راهرو ها و غیره از سنگ باشد نیاز است که پولیش داده شود
- نقاشی کامل ساختمان: رنگ روغنی کامل دربهای فلزی باآستر ضد زنگ و اتاقها، هال و سرویسها وسایر سطوح (بدنه: ترکیبی از رنگ روغنی یا کاغذ دیواری یا اکریلیک و سقفها: رنگ پلاستیک ونوع رنگ: رنگهای استاندارد درجه یک)
- اجرای سیستم اطفاء حریق با نصب منبع آب وپمپ آتش نشانی ونصب کپسولهای آتش نشانی مطابق دستورالعملهای آتش نشانی
- اجرای دربهای ضد حریق در ورودیهای پیلوت به سرویس پله و همه طبقات به سرویس پله (طبق طرح مصوب)
- اجرای سیستم اعلام حریق از شرکتهای ذیصلاح

- ساب زنی(کفسابی)کلیه سنگ های کف
- ارتفاع مفید سقف بعد از اجرای سقف کاذب حداقل ۲۹۰ سانتی متر
- تحویل کلیه واحدها با نظافت کامل انجام می شود.