

بسمه تعالی

قرارداد فروش

پیرو مصوبه هیأت مدیره گروه نصر سپهر و اعلام شرایط پذیره نویسی از سهامداران و کارکنان گروه نصر سپهر (مندرج در سایت گروه نصر سپهر و سایت شرکت سرمایه گذاری ابرار نصر) جهت سرمایه گذاری طرح مجتمع بزرگ مسکونی، تجاری، خدماتی سپهر که منبهد طرح مجتمع بزرگ سپهر نامیده میشود، این قرارداد در تاریخ / / 1399 در شهر اصفهان فیما بین شرکت سرمایه گذاری ابرار نصر به مدیریت آقای محمدتقی توکلی دستجردی به نمایندگی از گروه نصر سپهر به عنوان فروشنده از یک طرف و آقای / خانم / ملی و شماره شناسنامه / صادره از / متولد / وبه شماره تلفن / همراه / به آدرس /

به عنوان خریدار از طرف دیگر، با شرایط و مشخصات ذیل منعقد می گردد و طرفین ملزم به رعایت مفاد آن خواهند بود.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

عبارتست از فروش قدرالسهم از مجموع 550.000.000 سهم عرصه خام پلاک ثبتی 51 الی 65 فرعی از اصلی 75 واقع در بخش 14 ثبت اصفهان واقع در خیابان امام خمینی خیابان بسیج با کلیه مشخصات و شرایط فعلی آن به منظور مشارکت در مرحله اول سرمایه گذاری در طرح مجتمع بزرگ سپهر.

ماده ۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

مبنای ارزیابی قیمت هر قدرالسهم، بر اساس ارزیابی کارشناسان خبره و در نظر گرفتن قیمت روز و اعمال تخفیف توسط هیئت مدیره گروه نصر سپهر) صرفاً برای سهامداران و کارکنان محترم (مبلغ 1850 ریال می باشد که با توجه به تعداد سهم خریداری شده، مبلغ کل قرارداد برابر با /

حروف) ریال می باشد و به شرح زیر پرداخت می گردد:

- 1-2- 30% نقد هنگام عقد قرارداد برابر با ریال براساس فیش واریزی شماره / ضمیمه قرارداد و 70% اقساط طی 3 قسط به شرح زیر:
- 2-2- 15% مبلغ کل قرارداد برابر با / ریال که می بایست حداکثر تا تاریخ 1399/12/15 پرداخت گردد.
- 3-2- 25% مبلغ کل قرارداد برابر با / ریال که می بایست حداکثر تا تاریخ 1400/02/01 پرداخت گردد.
- 4-2- 30% مبلغ کل قرارداد برابر با / ریال که می بایست حداکثر تا تاریخ 1400/04/01 پرداخت گردد.

ماده ۳- مدت قرارداد: مدت زمان زمان قرارداد از تاریخ عقد قرارداد لغایت 15

فروشنده حداکثر به مدت 6 ماه برای مرحله اول با تسری کلیه شرایط قرارداد حاضر قابل تمدید میباشد و برای مرحله دوم براساس متمم قرارداد که در زمان مقتضی با شرایط خاص خود خواهد بود عمل می گردد.

ماده ۴- تعهدات فروشنده:

1-4- با توجه به مدت قرارداد u1601 فروشنده به عنوان وکیل خریدار با حق توکیل به غیر، در این مرحله برنامه ریزی و اقدام لازم به منظور انجام توافقات با شهرداری اصفهان و سایر ارگان ها و مراجع ذیربط جهت قرار گرفتن عرصه در محدوده شهر اصفهان و انجام تمامی مراحل مورد نیاز به منظور ایجاد قابلیت شروع احداث مجتمع بزرگ سپهر را فراهم می نماید و خریدار با امضای این قرارداد، فروشنده را با حق توکیل به غیر، قائم مقام خود در پیگیری کلیه مراحل یادشده قرار می دهد.

4-2- تهیه مقدمات لازم مرحله دوم طرح با هدف احداث مجتمع بزرگ سپهراز جمله تهیه مدل مالی ، گزارش توجیه اقتصادی کلی و ارسال دعوت نامه برای خریدار مرحله اول برای امضاء متمم قرارداد انجام مرحله دوم.

تبصره 5: در مرحله دوم، برای خریدار اولویت و امتیاز ویژه ای در نظر گرفته خواهد شد.

4-3- در صورت انصراف خریدار قبل از پایان مدت قرارداد ، تضمین بازخرید اصل سرمایه و منافع حاصل از مشارکت به شرح زیر است:

4-3-1- در مدت کمتر از شش ماه از تکمیل وجه خرید قدرالسهم انصراف دهد، هیچگونه سودی به وی تعلق نمی گیرد و صرفاً اصل مبلغ مشارکت ظرف مدت 10 روز کاری از زمان درخواست انصراف به وی مسترد می گردد.

4-3-2- در مدت بیش از شش ماه تا 12 ماه از تکمیل وجه خرید قدرالسهم انصراف دهد ، اصل مبلغ مشارکت به اضافه سود حاصل از سرمایه گذاری به صورت روز شمار بر مبنای % 18 سالیانه محاسبه و ظرف مدت 10 روز کاری از زمان درخواست انصراف به وی مسترد می گردد.

4-3-3- چنانچه خریدار در مدت بیش از 12 ماه از تکمیل وجه خرید قدرالسهم انصراف دهد ، اصل مبلغ مشارکت به اضافه سود حاصل از سرمایه گذاری به صورت روز شمار بر مبنای % 27 سالیانه محاسبه و ظرف مدت 10 روز کاری از زمان درخواست انصراف به وی مسترد می گردد.

4-3-4- حداقل یک ماه قبل از اتمام مدت زمان مرحله اول طرح ، فروشنده ضمن اطلاع رسانی از شرایط تداوم مشارکت خریدار برای مرحله دوم طرح ، نسبت به ارزش گذاری زمین و تعیین قیمت قدرالسهم توسط کارشناسان خبره براساس قیمت تمام شده و نیز اطلاع رسانی آن به خریدار) کلیه سهامداران طرح (اقدام می نماید ، لذا در صورتی که خریدار از ادامه طرح (حضور در مرحله دوم) اعلام انصراف نماید ، فروشنده حداکثر ظرف مدت 3 ماه براساس قیمت محاسبه شده قدرالسهم با خریدار تسویه حساب می نماید . در هر صورت حداقل قیمت قدرالسهم قابل پرداخت به خریدار نمی تواند از مجموع اصل سرمایه به اضافه % 27 سود سالیانه به صورت روز شمار از روز واریزی هر مبلغ کمتر باشد.

بدیهی است عدم اعلام انصراف خریدار تا پایان مرحله اول به منزله تمایل مشارکت ایشان در مرحله دوم طرح می باشد و خریدار می بایست نسبت به امضای قرارداد مرحله دوم قبل از اتمام مدت این قرارداد اقدام نماید.

ماده 5- تعهدات خریدار:

5-1- خریدار متعهد است به جهت لزوم رعایت حقوق تمامی خریداران ، در سررسید مقرر نسبت به تأمین و پرداخت وجوه اقساط مندرج در ماده 2 قرارداد حاضر اقدام نماید . بدیهی است در صورتی که هر یک از اقساط تا تاریخ مقرر پرداخت نگردد ، کلیه اختیارات و حقوق خریدار مندرج در این قرارداد سلب و این قرارداد خودبخود منفسخ می گردد . در این صورت خریدار صرفاً مستحق دریافت اصل وجه پرداخت شده می باشد .

5-2- انتقال قدرالسهم فقط با درخواست کتبی خریدار خطاب به فروشنده و صرفاً برای اقوام درجه یک در تمام طول مدت قرارداد مقدور می باشد .

5-3- خریدار به فروشنده اختیار تام و بدون قید و شرط می دهد به نحوی که وی بتواند نسبت به تمامی اقدامات و پیگیری های مورد نیاز از جمله تعهدات ذکر شده در بند های 4-1 و 4-2 فوق الذکر به هر روش و با هر هزینه ای که مورد نیاز است و فروشنده صلاح بداند، اقدام نماید .

5-4- کلیه مکاتبات از طریق ارسال پیامک به شماره تلفن اعلام شده یا ارسال نامه به آدرس اعلامی در این قرارداد ابلاغ خواهد شد و هر گونه تغییر شماره تلفن یا نشانی باید توسط خریدار به نحو مقتضی و بطور کتبی به فروشنده اعلام گردد.

ماده 6- سایر شرایط:

6-1- طرفین با اسقاط کافه اختیارات از جمله خیار غبن ولو فاحش ، تعهد و التزام خود را بر اجرای مفاد این قرارداد و انجام تعهدات آن اعلام نمودند .

6-2- در صورت نیاز به هر گونه تغییر در مفاد قرارداد یا توافقات دیگر ، موضوع طی الحاقیه ای که جزو لاینفک این قرارداد خواهد بود بعد از توافق به امضای طرفین خواهد رسید و ضمیمه قرارداد خواهد شد .

6-3- در صورتی که به هر دلیل تلاش و پیگیری فروشنده در مدت زمان مندرج در ماده 3 این قرارداد برای اقدامات مورد نیاز جهت

آماده سازی عرصه خصوصاً قرارگرفتن زمین در محدوده شهرداری اصفهان به نتیجه نرسد ، این قرارداد خودبخود فسخ می گردد و در این صورت بر اساس 4-3-4 ماده 4 اقدام خواهد شد.

ماده ۶ - حل اختلاف:

طرفین توافق نمودند در صورت بروز هر گونه اختلاف نظر در تفسیر مفاد یا اجرای قرارداد ، موضوع را از طریق مذاکره حل و فصل نمایند.

ماده ۷ - مبادله قرارداد:

این قرارداد در 7 ماده و در قالب دو نسخه که هرکدام موجد حکم واحد می باشد بین طرفین امضا و منعقد گردیده و مفاد آن به استناد ماده 10 قانون مدنی برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

فروشنده:

شرکت سرمایه گذاری ابرار نصر

خریدار: