

قرارداد سرمایه گذاری

ماده (۱) اطراف قرارداد

۱-۱- طرف اول

آقای داود دامرودی به شماره ملی ۲۰۲۰۰۲۲۱۶۸ نام پدر غلامحسن به نشانی گرگان - عدالت ۴۲ - کوی آبیاری - نیش نیشابوری ۶ ساختمان ۴۱ به تلفن ۰۹۱۱۵۲۶۷۲۴۰ و آقای حافظ آشوری به شماره ملی ۲۱۲۲۵۸۳۵۳۳ نام پدر قاسمعلی به نشانی گرگان - عدالت ۸۸ - کوی فردوس - شهرک مینی سیتی به تلفن ۰۹۱۱۲۷۵۹۵۱۹ که از این پس اختصاراً **سرمایه پذیر** نامیده می‌شود.

۱-۲- طرف دوم

آقای نام پدر و کدملی به نشانی تلفن که از این پس اختصاراً **سرمایه گذار** نامیده می‌شود.

۱-۳- طرف سوم

شرکت سهامی خاص هوم نگر پایا قابوس دارای شماره ی ثبت ۱۴۰۹۳، شناسه ملی ۱۴۰۰۹۹۴۶۵۹۰، کد اقتصادی ۱۴۰۰۹۹۴۶۵۹۰ به نشانی گرگان - میدان مفتح - کارخانه نوآوری پارک علم و فناوری گلستان به تلفن ۰۱۷۳۲۴۲۱۴۶۲ راینماه: homeenger@gmail.com به نمایندگی آقای داود دامرودی به عنوان مدیر عامل و رئیس هیئت مدیره به استناد روزنامه رسمی شماره ۲۳۱۴۳ که از این پس **هومنگر** نامیده می‌شود.

ماده (۲) موضوع موافقت نامه

۱-۲- موضوع موافقت نامه عبارت است از مشارکت سرمایه گذار در تامین سرمایه پروژه براساس مشخصات مورد توافق بر روی ملک واقع در آدرس استان گلستان، شهر گرگان، خیابان نوبخت، نبش کوچه نوبخت ۵ پلاک ثبتی اصلی ۲ / فرعی ۲۴۲۶ و انتقال مالکیت سهم مشخص از عرصه و بنای پروژه به سرمایه گذار به میزان سرمایه پرداخت شده مطابق سهم مذکور در گواهی سرمایه گذاری که سرمایه پذیر به استناد مستندات مینا و موافقت نامه سرمایه پذیری از طریق هومنگر مورخ / ۱۴۰۳ مجاز به واگذاری آن از طریق هومنگر است و تعهد سرمایه پذیر نسبت به اجرای عملیات ساختمانی براساس شرایط و توافقات مندرج در موافقت نامه مذکور و موافقت نامه حاضر است.

ماده (۳) مبلغ سرمایه گذاری

۱-۳- مبلغ سرمایه گذاری به میزان ارزش سهم مجازی است که سرمایه گذار درخواست سرمایه گذاری بر روی آن را ارائه نماید و گواهی سرمایه گذاری به میزان آن توسط هومنگر صادر شود. در صورت افزایش هزینه های اجرای تعهدات سرمایه پذیر، سرمایه پذیر حق مطالبه هیچ گونه وجهی مازاد بر مبالغ دریافتی از سرمایه گذار را ندارد و موظف است تعهدات خود را به سرعت و کیفیت مورد توافق اجرا نماید.

ماده (۴) شرایط قرارداد

۱-۴- سرمایه پذیر به استناد آخرین اصلاح پروانه به شماره ۹۶۴۴۲۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ صادره از شهرداری گرگان اجازه احداث بنا بر روی ملک پروژه ساختمانی را دارد.

۲-۴- مشخصات فنی و اجرایی پروژه شامل بخشهای مشترک و اختصاصی که سازنده متعهد به احداث آن است به شرح پیوست می‌باشد.

۳-۴- برنامه زمان بندی اجرای پروژه ساختمانی مطابق پیوست خواهد بود.

۴-۴- سرمایه گذار حق هرگونه شکایت کیفری مبنی بر پیش فروش بدون تنظیم سند رسمی را از خود اسقاط کرد.

۴-۵- مسئولیت پرداخت کلیه بدهی های ملک به عهده سرمایه پذیر است.

۴-۶- کلیه نقل و انتقالات سهام تنها پس از تأیید هومنگر قابل انجام است. انتقال سهام بدون رعایت این فرآیند فاقد اعتبار قانونی بوده و حق سرمایه پذیر برای فسخ قرارداد محفوظ است.

۴-۷- در صورت تاخیر غیر مجاز سرمایه پذیر در تحویل واحدهای موضوع سرمایه گذاری و تاخیر در اخذ سند تفکیکی واحدهای ساختمان جدید الاحداث سرمایه پذیر متعهد به پرداخت وجه التزام به سرمایه گذار است.

۴-۸- پس از رسیدن پروژه به مرحله آماده تحویل بودن، هومنگر با برگزاری مزایده برای واحدهای مشاع اقدام به تعیین تکلیف در خصوص این واحدها می نماید.

۴-۹- مبلغ خالص کارمزد هومنگر بابت خدمات ارائه شده به سرمایه گذار عبارت است از یک درصد ارزش ریالی هر قرارداد سرمایه گذاری که این مبلغ توسط سرمایه گذار هنگام عقد قرارداد پرداخت خواهد شد.

۴-۱۰- به موجب این موافقت نامه انعقاد هر گونه قرارداد توسط سرمایه گذار با سرمایه پذیر راجع به این پروژه و ساختمان، موضوع آن از قبیل فروش، پیش فروش یا مشارکت تا پس از پایان فرایند مزایده در صورتی معتبر است که در هومنگر انجام شود.

۴-۱۱- در صورتی که سرمایه پذیر بخواهد قبل از اتمام پروژه و رسیدن زمان مزایده دارایی خود را به فروش برساند. فقط میبایست از طریق بازار ثانویه هومنگر اقدام به ثبت درخواست فروش نموده و از آن طریق اقدام نماید.

۴-۱۲- در صورت کشف هرگونه فساد در سهم واگذار شده اعم از مستحق للغير بودن ممنوع معامله بودن سرمایه پذیر و غیره در صورت که موجب بطلان واگذاری سهم به سرمایه گذار گردد در صورت علم سرمایه پذیر به فساد در زمان انتقال مالکیت به سرمایه گذار، سرمایه پذیر متعهد است علاوه بر استرداد وجوه دریافتی از سرمایه گذار معادل ۲۰۰ درصد ارزش سهم واگذار شده به سرمایه گذار را به قیمت روز ملک به سرمایه گذار پرداخت نماید ملاک قیمت ملک، قیمت ملک در زمان پرداخت وجه به سرمایه گذار توسط سرمایه پذیر است.

۴-۱۳- در صورت تلف و از بین رفتن اصل مال بدون تقصیر سرمایه پذیر و به هر طریقی نظیر زلزله یا سایر بلایای طبیعی و غیر طبیعی، جنگ و ... مسئولیت جبران خسارت برعهده سرمایه پذیر نبوده و آنچه که باقی مانده است میان سرمایه گذاران سرمایه پذیر و سایر ذینفعان به نسبت سهم آنان تقسیم میشود.

۴-۱۴- طرفین با امضای این موافقت نامه محتوای اسناد پیوست را نیز میپذیرند و محتوای این اسناد برای طرفین لازم الاجرا است. در صورت مغایرت میان اسناد پیوست و موافقت نامه حاضر موافقت نامه حاضر، حاکم خواهد بود.

ماده (۵) برنامه زمان بندی اجرای پروژه ساختمانی

۵-۱- برنامه زمانبندی اجرای پروژه ساختمانی شامل برنامه زمان بندی اولیه و برنامه زمان بندی به روز شده است که توسط سرمایه پذیر پیشنهاد و به تأیید هومنگر خواهد رسید.

۵-۲- در مواردی که در روند اجرای پروژه تاخیراتی ایجاد شود که این تاخیرات ناشی از فورس مازور باشد. در صورت تأیید مجاز بودن تاخیرات توسط هومنگر برنامه زمان بندی اولیه براساس تاخیرات مجاز اصلاح شده و برنامه زمان بندی به روز شده توسط هومنگر به طرفین ابلاغ و زمان بندی به روز شده در روابط بین سرمایه گذار و سرمایه پذیر ملاک عمل خواهد بود.

۵-۴- هرگونه تاخیر سرمایه پذیر در اجرای پروژه ساختمانی نسبت به برنامه زمان بندی اولیه و یا برنامه زمان بندی به روز شده که ناشی از فورس مازور باشد تاخیر مجاز محسوب میشود و به میزان تاخیر مجاز به مدت اجرای تعهدات سرمایه پذیر افزوده خواهد شد. مرجع احراز وضعیت فورس مازور و مجاز بودن تاخیرات مرجع حل اختلاف است.

۵-۵- سرمایه پذیر متعهد است از تاریخ انعقاد اولین موافقت نامه سرمایه گذاری بر روی پروژه ساختمانی، هر دو هفته یکبار گزارش آخرین اقدامات و فعالیتهای خود در راستای اجرای پروژه ساختمانی میزان پیشرفت پروژه براساس زمان بندی پیش بینی شده تاخیرات و توقف کار و دلایل و مستندات آن را با قالب ارائه شده توسط هومنگر به اطلاع برساند.

۵-۶- سرمایه پذیر متعهد است پروژه ساختمانی را در چارچوب برنامه زمان بندی اولیه و یا برنامه زمان بندی به روز شده اجرا نماید و از برنامه زمان بندی انحراف نداشته باشد.

۵-۷- سرمایه پذیر متعهد است هر سه ماه یکبار طی اعلامیه تاخیرات، دیرکرد خود از برنامه زمان بندی اولیه و یا برنامه زمان بندی به روز شده را به هومنگر اعلام نموده و هومنگر میبایست ظرف ۳۰ روز از تاریخ ارسال اعلامیه تاخیرات آن را بررسی و نظر خود را به سرمایه پذیر اعلام نموده و برنامه زمانبندی به روز شده را به سرمایه پذیر و سرمایه گذار اعلام نماید در صورتی که هومنگر ظرف مهلت فوق نظر خود را در خصوص تاخیرات اعلام ننمود به منزله تایید مجاز بودن تاخیرات سرمایه پذیر است. در صورتی که سرمایه پذیر پس از گذشت سه ماه از وقوع تاخیرات نسبت به اعلام آن به هومنگر اقدام نماید، هومنگر نسبت به بررسی تاخیرات مختار است و در صورت عدم بررسی اعلامیه تاخیرات توسط هومنگر تاخیرات غیر مجاز تلقی می گردد.

۵-۸- در صورتی که هر یک از تاریخ های مذکور در برنامه زمان بندی مصادف با تعطیل رسمی گردد، روز بعد از تعطیل رسمی ملاک عمل خواهد بود.

ماده (۶) حقوق و تعهدات عمومی سرمایه پذیر

۶-۱- در مواردی که سرمایه پذیر ملزم به تنظیم سند رسمی به نام سرمایه گذار است سرمایه پذیر متعهد است کلیه مقدمات تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت به نام سرمایه گذار را تا موعد تنظیم سند فراهم نموده و موانع احتمالی را مرتفع نماید.

۶-۲- سرمایه پذیر بدون اخذ تایید هومنگر حق واگذاری حقوق و تعهدات خود ناشی از قرارداد حاضر و نیز تعهدات خود در خصوص اجرای عملیات ساختمانی را تا زمان تنظیم سند رسمی پروژه یا هر یک از واحدهای آن را اسقاط می نماید.

۶-۳- سرمایه پذیر بدون اخذ تایید هومنگر حق خود در خصوص در رهن بردن و به وثیقه گذاشتن عرصه و اعیان ملک محل اجرای پروژه ساختمانی را تا زمان تنظیم سند رسمی پروژه اسقاط نمود، مگر به علت دریافت تسهیلات ساخت که با اطلاع رسانی طی اعلامیه دریافت تسهیلات به هومنگر بلامانع است.

۶-۴- مسئولیت پرداخت کلیه بدهی های ملک به عهده سرمایه پذیر است.

۶-۵- در مواردی که سرمایه پذیر بیش از یک نفر هستند هر یک از سرمایه پذیران به تنهایی نسبت به اجرای کل تعهدات طرف سرمایه پذیر به صورت تضامنی مسئول است.

۶-۶- سرمایه پذیر (سازنده) ملزم به رعایت کلیه ضوابط شهرسازی ایمنی و معماری و مقاوم سازی قوانین کار و تأمین اجتماعی، قوانین مالیاتی و قوانین ناظر به استخدام اتباع خارجی خواهد بود و مسئولیت عواقب تخلف بر عهده وی خواهد بود.

۶-۷- انجام کلیه اموری که لازمه عرفی یا قانونی احداث ساختمان و تکمیل پروژه است با سرمایه پذیر خواهد بود. در مواردی که سرمایه پذیر خود سازنده پروژه نیست نسبت به اجرای کلیه تعهدات سازنده به صورت تضامنی مسئول است.

۶-۸- سرمایه پذیر پیش از تکمیل پروژه حق واگذاری بیش از هشتاد درصد مساحت مقرر برای واحدهای عرضه شده متری (مطابق با پروانه ساخت) به سرمایه گذاران را نخواهد داشت مگر با اخذ تأییدیه کتبی از هومنگر.

۶-۹- به موجب این قرارداد انعقاد هرگونه قرارداد توسط سرمایه پذیر راجع به این پروژه و ساختمان موضوع آن از قبیل فروش پیش فروش یا مشارکت در مورد واحدهای مورد توافق در قرارداد سرمایه پذیری صرفاً در صورتی معتبر است که در هومنگر انجام شود سرمایه پذیر همچنین اعلام و تضمین میکند که پیش از امضای سند حاضر، هیچ قراردادی راجع به ملک و ساختمان موضوع این مشارکت بدون اطلاع هومنگر تنظیم نکرده است.

ماده (۷) حقوق و تعهدات عمومی سرمایه گذار

۷-۱- مالکیت سهم موضوع موافقت نامه حاضر و الحاقیه های بعدی به میزان مبلغ پرداختی توسط سرمایه گذار به سرمایه گذار منتقل میگردد.

۷-۲- در صورت فسخ قرارداد به دلیل تخلف سرمایه گذار، کلیه منافع و حقوق متعلق به ملک که قبل از فسخ ایجاد شده به سرمایه پذیر تعلق میگیرد.

سرمایه گذار تا زمان تسویه حساب کامل با سرمایه پذیر و وصول کلیه چکها و اقساط سرمایه مورد تعهد، حق واگذاری و انتقال ملک سهم مورد معامله را کلاً با جزئا، عیناً یا منفعتاً تحت هیچ یک از عقود و معاملات شامل و نه منحصر به بیع، صلح، اجاره، معاوضه و وکالت بدون اذن سرمایه پذیر اسقاط نمود.

ماده ۸) اختیارات هومنگر

۸-۱- هومنگر مسئولیتی در قبال منشاء سرمایه تامین شده از سوی سرمایه گذار ندارد و سرمایه گذار و سرمایه پذیر متعهد به رعایت الزامات مراجع قانونی نظیر بانک مرکزی در خصوص پولشویی هستند.

۸-۲- هومنگر مسئولیتی نسبت به اجرای تعهدات سرمایه گذار و سرمایه پذیر ندارد.

۸-۳- سایر اختیارات و تعهدات هومنگر :

- پشتیبانی کامل مشتریان از لحظه ثبت نام تا پایان پروژه.
- انجام فرایند ثبت نام و احراز هویت کاربران و ارایه بستر خرید و فروش دارایی سرمایه گذاران در وب سایت هومنگر.
- نظارت بر قیمت‌های اعلامی و تعیین محدوده قیمت پیشنهادی برای خرید و فروش سهم.
- ارائه گواهی سرمایه گذاری به افراد.
- ایجاد بازار ثانویه جهت تبادل دارایی کاربران با یکدیگر در طول پروژه.
- برگزاری مزایده در انتهای پروژه و فروش دارایی.

۸-۴- موارد ذیل نیازمند بررسی و ارائه تاییدیه هومنگر است :

- تایید پایان دوره سرمایه پذیری، تمدید و آغاز مجدد آن
- ارزیابی و تایید پیشنهاد واگذاری
- انتخاب کارشناس ارزیابی در صورت عدم توافق طرفین
- انتخاب یک نفر از هیات کارشناسی ۳ نفره
- تایید انتقال سهم توسط هومنگر
- بررسی برنامه زمان بندی
- بررسی مجاز بودن تاخیرات
- بررسی تغییرات در مشخصات فنی و اجرایی
- بررسی حق واگذاری حقوق و تعهدات سرمایه پذیر به درخواست وی
- بررسی حق در رهن بردن یا به وثیقه گذاشتن عرصه و اعیان ملک محل اجرای پروژه مطابق ماده ۶

۸-۵- به جز موارد مذکور، هومنگر هیچ گونه تعهد دیگری ندارد.

ماده ۹) وجه التزام

- ۹-۱- سرمایه پذیر متعهد است طبق زمان بندی مورد توافق و یا به روز شده تعهدات خود را انجام دهد.
- ۹-۲- در صورت تاخیر غیر مجاز سرمایه پذیر در تحویل واحدهای موضوع سرمایه گذاری و یا تاخیر در اخذ سند تفکیکی واحدهای پروژه به شرح ذیل متعهد به پرداخت وجه التزام به سرمایه گذار است :

۹-۲-۱- تاخیر به مدت ۹۰ روز به ازای هر روز تاخیر معادل یک در هزار مبلغ سرمایه گذاری

۹-۲-۲- تاخیر بیش از ۹۰ روزه به نسبت به مازاد بیش از ۹۰ روز به ازای هر روز تاخیر معادل دو در هزار مبلغ سرمایه گذاری

۹-۳- پرداخت خسارت فوق بدل و جانشین از تعهد اصلی و مانع از اعمال فسخ قرارداد توسط سرمایه گذار نیست. در صورت انحلال موافقت نامه حاضر امکان مطالبه وجه التزام تا زمان انحلال وجود دارد.

ماده (۱۰) موافقت نامه حل اختلاف

۱۰-۱- در صورت حدوث اختلاف میان طرفین قرارداد حل و فصل اختلاف از طریق مذاکره دوستانه در اولویت عمل قرار دارد

۱۰-۲- چنانچه این رویکرد به نتیجه ختم نشود موضوع به هیات داوری ۳ نفره ارجاع داده خواهد داشت. داور اول از طرف سرمایه پذیر داور دوم از طرف سرمایه گذار و داور سوم مرضی الطرفین از طرف هومنگر خواهد بود. رای هیات داوری برای طرفین قطعی و لازم الاجرا است.

۱۰-۳- مدت داوری از تاریخ قبول داوری تا صدور رای فارغ از ارسال یا عدم ارسال یا تاخیر در وصول آن ۳ ماه است. در صورت لزوم داور یا هیات داوری میتواند مدت داوری را حداکثر تا ۳ ماه دیگر تمدید نمایند.

۱۰-۴- کلیه مکاتبات داوری از طریق اظهارنامه رسمی و رای داوری از طریق اظهارنامه رسمی ابلاغ خواهد شد.

۱۰-۵- طرفین متعهد شدند بعد از امضای قرارداد با حضور در دفتر خدمات الکترونیک قضایی در سامانه ی ابلاغ الکترونیکی (ثنا) ثبت نام کنند. بدیهی است ابلاغ ها به طرفین مطابق مقررات و آیین نامه ی مربوط به آن خواهد بود و در غیر این صورت ابلاغ به نشانی اعلامی در این قرارداد، مبنای عمل است.

ماده (۱۱) پیوست ها

۱۱-۱- برنامه زمان بندی

۱۱-۲- موافقتنامه سرمایه پذیری

۱۱-۱- مستندات پروژه

ماده (۱۲) مواد و نسخ موافقت نامه

۱۲-۱- موافقت نامه حاضر در ۱۲ ماده و در سه نسخه متحد المتن که هر یک دارای اعتبار مستقل است تنظیم و در تاریخ / / ۱۴۰۴ توسط سرمایه پذیر، سرمایه گذار و هومنگر امضا شده و مبادله گردیده و سرمایه گذار در هنگام انجام سرمایه گذاری موافقت خود را با این موافقت نامه اعلام نموده است.