

## قرارداد سرمایه پذیری

### ماده ۱- طرفین قرارداد

#### ۱-۱- طرف اول

شرکت سهامی خاص هوم نگر پایا قابوس دارای شماره ثبت ۱۴۰۹۳ شناسه ملی ۱۴۰۰۹۹۴۶۵۹۰ به نشانی، گلستان، گرگان، خیابان جمهوری، میدان مفتاح، ساختمان کارخانه نوآوری پارک علم و فناوری، طبقه همکف واحد ۳۰۱ و تلفن ۰۱۷۳۲۴۲۱۴۶۲ رایانامه: [homeenger@gmail.com](mailto:homeenger@gmail.com) به نمایندگی آقای داود دامرودی به عنوان مدیر عامل به استناد روزنامه رسمی شماره ۲۳۱۴۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۰ به عنوان رئیس هیات مدیره و مدیر عامل که از این پس هومنگر نامیده می‌شود.

#### ۱-۲- طرف دوم

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.

### ماده ۲- موضوع قرارداد

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 نویخت، نیش کوچه نویخت 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 مبنا و موافقت نامه سرمایه پذیری از طریق هومنگر مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۵ 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- مدت قرارداد

این قرارداد از تاریخ امضاء به مدت سه سال معتبر خواهد بود و تمدید آن برای دو سال دیگر منوط به ارائه درخواست کتبی از سوی یکی از طرفین حداقل سه ماه پیش از انقضای قرارداد و پذیرش طرف دیگر خواهد بود.

### ماده ۴- اسناد مبنا

سرمایه پذیر به استناد آخرین اصلاح پروانه به شماره ۹۶۴۴۲۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ صادره از شهرداری گرگان مجاز به احداث بنا بر روی ملک پروژه می باشد.

**ماده ۵- برنامه زمان بندی و تاخیرات**

- برنامه زمان بندی اجرای پروژه شامل برنامه زمان بندی اولیه و برنامه زمان بندی به روز شده است که توسط سرمایه پذیر پیشنهاد و به تایید هومنگر خواهد رسید.

- برنامه زمان بندی اولیه عبارت است از برنامه زمان بندی اجرای پروژه که پیوست موافقت نامه ذیل خواهد بود و توسط سرمایه پذیر ارائه شده و ملاک زمان بندی اجرای پروژه در موافقت نامه سرمایه گذاری خواهد بود.

- در مواردی که در روند اجرای پروژه تاخیراتی ایجاد شود که این تاخیرات ناشی از فورس ماژور باشد، در صورت تایید 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.

- سرمایه پذیر طی اعلامیه ای تحت عنوان اعلامیه تاخیرات، میزان تاخیرات خود نسبت به برنامه زمان بندی اولیه و یا برنامه زمان بندی به روز شده، در صورت مجاز بودن تاخیرات دلایل و مستندات مجاز بودن تاخیرات را به هومنگر اعلام می نماید و هومنگر پس از بررسی نظر خود را به سرمایه پذیر و سرمایه گذاران اعلام خواهد کرد. سرمایه پذیر متعهد است از تاریخ انعقاد اولین موافقت نامه سرمایه گذاری بر روی پروژه هر دو هفته یکبار گزارش آخرین اقدامات و فعالیتهای خود در راستای اجرای پروژه، 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 تهیه کرده و در هومنگر بارگزاری نماید، در صورت تاخیر سرمایه پذیر در ارائه گزارش، هومنگر میتواند اجازه واگذاری سهم مجاز توسط سرمایه پذیر را در هومنگر متوقف نماید.

- سرمایه پذیر متعهد است هر سه ماه در صورت تاخیر در برنامه زمانبندی طی لایحه تاخیرات، تاخیرات خود از برنامه زمانبندی اولیه و یا برنامه زمان بندی به روز شده را به هومنگر اعلام نموده و در صورت مجاز بودن تاخیرات دلایل و مستندات فورس ماژور را برای هومنگر ارسال نماید. هومنگر میبایست ظرف ۳۰ روز از تاریخ ارسال اعلامیه تاخیرات میزان تاخیرات مجاز را به سرمایه پذیر اعلام نموده و برنامه زمان بندی 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 میگردد.

- در صورتی که هر یک از تاریخهای مورد توافق در برنامه زمان بندی مصادف با تعطیل رسمی گردد روز بعد از تعطیل رسمی ملاک عمل خواهد بود.

**ماده ۶- مشخصات فنی و اجرایی پروژه موضوع قرارداد**

- پروژه ای که سرمایه پذیر از طریق هومنگر مجاز به تامین سرمایه برای بخش مورد توافق آن است عبارت است از بنای در حال احداث به استناد ماده ۴ همین توافقنامه خواهد بود که در ملک در آدرس استان گلستان شهر گرگان خیابان نوبخت، نبش کوچه نوبخت پنجم واقع است.
- جزئیات مشخصات فنی و اجرایی پروژه به شرح پیوست می باشد.
- مشخصات واحد عرضه شده به شرح .... متر از واحد .... طبقه ..... جهت ..... می باشد و چنانچه به متر از عرضه اضافه گردد به متمم این قرارداد اضافه خواهد شد.

- مبلغ خالص کارمزد هومنگر بابت خدمات ارائه شده به سرمایه پذیر عبارت است از دو درصد ارزش ریالی هر قرارداد سرمایه گذاری که این مبلغ توسط سرمایه پذیر یک درصد و سرمایه گذار یک درصد پرداخت خواهد شد و به محض تنفیذ قرارداد، هومنگر مستحق دریافت آن خواهد بود.
- تبصره: در صورتی که سرمایه گذار از طریق سرمایه پذیر معرفی گردد، مبلغ کارمزد یک درصد (۱٪) توسط سرمایه گذار خواهد بود.
- پرداخت مالیات برارزش افزوده حق الزحمه پرداختی توسط سرمایه پذیر برعهده سرمایه پذیر است.
- در صورت انحلال یا بطلان قرارداد سرمایه گذاری، هومنگر مستحق دریافت ۲۰٪ از باقیمانده حق الزحمه کل قرارداد است مگر آنکه انحلال یا بطلان به دلیل تقصیر هومنگر باشد.

#### ماده ۸- حقوق و تعهدات سرمایه پذیر

- از آنجا که کلیه مرادفات حقوقی بین سرمایه پذیر، سرمایه گذار و هومنگر براساس مستندات ارائه شده از سوی سرمایه پذیر است سرمایه پذیر اقرار میکند که در زمان امضای موافقت نامه حاضر کلیه اسناد و قراردادهای ارائه شده دارای اصالت اعتبار و صحت بوده و منحل و ابطال نشده است.
- کلیه مسئولیتهای اجرای پروژه و خسارت و وجه التزام احتمالی ناشی از تخلف سرمایه پذیر از تعهدات قراردادی با سرمایه گذار به عهده سرمایه پذیر بوده و هومنگر مسئولیتی در این خصوص ندارد.
- در صورت معرفی سرمایه گذار از سوی هومنگر، سرمایه پذیر تا ۳ سال از زمان انعقاد قرارداد سرمایه گذاری با سرمایه گذار نمیتواند به طور مستقیم و مستقل از هومنگر هیچ نوع قراردادی تحت هر عنوانی با موضوع سرمایه گذاری با سرمایه گذاران معرفی شده توسط هومنگر در پروژه های ساختمانی منعقد نماید. در صورت اثبات خلاف این تعهد سرمایه پذیر متعهد است معادل ۵ درصد مبلغ قرارداد سرمایه گذاری بین سرمایه گذار و سرمایه پذیر را به هومنگر پرداخت نماید.
- آیین نامه مزایده هومنگر به عنوان پیوست موافقت نامه حاضر به رویت سرمایه پذیر رسیده و سرمایه پذیر با امضاء آن کلیه مفاد آن را قبول کرد در صورتی که در آیین نامه مزایده هومنگر تغییری توسط هومنگر ایجاد گردد، هومنگر باید ویرایش جدید آیین نامه را به امضای سرمایه پذیر برساند و آنگاه ویرایش جدید برای مزایده ملاک عمل خواهد بود.
- سهم سرمایه پذیر در پروژه در هر زمان عبارت است از سهم سرمایه پذیر از پروژه مطابق اسناد مبنا پس از کسر سهم واگذار شده تا آن زمان.
- پیشنهاد قیمت پروژه با سرمایه پذیر است و با توافق در چهارچوب تعیین شده توسط هومنگر نهایی خواهد شد.
- در صورت واگذاری سهم از هر یک از واحدهای پروژه از طریق هومنگر، سرمایه پذیر تا زمان تکمیل واحد نهایتاً حق واگذاری ۸۰ درصد متراژ واحد را خواهد داشت و واگذاری بیش از ۸۰ درصد متراژ واحد واگذار به اشخاص صرفاً منوط به تایید هومنگر است.
- سرمایه پذیر از زمان امضای موافقتنامه حاضر، حق خود در خصوص هر نوع واگذاری واحدهای واگذار شده پروژه از طریق هومنگر را در هر عنوان و هر نوع عقد به غیر از طریق هومنگر اسقاط میکند. در صورتی که فروش کل پروژه با هومنگر باشد، فروش چه به صورت جزئی متری، سهمی، دانگی ..... و چه به صورت واحدی با هومنگر خواهد بود و سرمایه پذیر حق هرگونه سرمایه پذیری یا فروش به صورت مجزای از هومنگر را نخواهد داشت.
- هومنگر مختار است در موارد زیر جذب سرمایه توسط سرمایه پذیر از طریق هومنگر را غیر فعال نماید و به این ترتیب از هر نوع واگذاری سهم سرمایه پذیر در واحدهای پروژه جلوگیری نماید.
- سرمایه پذیر متعهد میگردد تضامین لازم جهت انجام تعهدات پروژه موضوع قرارداد تحت عنوان چک تضمین و یا ضمانت نامه بانکی به میزان مقدار ریالی عرضه متری به اضافه ۴۰ درصد در اختیار هومنگر قرار دهد.
- در صورتی که واحد واگذار شده براساس آیین نامه مزایده هومنگر وارد فرایند مزایده شده باشد.

در صورتی که به تشخیص هومنگر به هر دلیل از جمله عدم ارائه گزارش پیشرفت طبق زمان بندی، ورشکستگی سرمایه پذیر و پیدا نشدن پیمانکار جدید، اختلاف بین سرمایه پذیر و سرمایه گذار یا اعلام عجز سرمایه پذیر از تکمیل پروژه و از این قبیل موارد ابهام جدی درباره چگونگی پیشبرد پروژه ایجاد شده باشد.

در صورتی که سرمایه پذیر حق الزحمه هومنگر را در مواعد مقرر پرداخت ننماید. سرمایه پذیر موظف است همزمان با امضای این قرارداد تضمین مناسب را به میزان مورد توافق جهت تضمین پرداخت حق الزحمه به هومنگر ارائه دهد این تضمین پس از خاتمه کار و وصول کلیه حق الزحمه هومنگر به سرمایه پذیر مسترد خواهد شد. در صورت تاخیر سرمایه پذیر در پرداخت کارمزد هومنگر بیش از ۱۰ روز از تاریخ تنظیم قرارداد سرمایه گذاری هومنگر میتواند به میزان مطالبات خود به اضافه ۳۰ درصد به عنوان وجه التزام از محل تضمین وصول نماید هومنگر علاوه بر استفاده از تضمین فوق میتواند از سایر روشهای ممکن نسبت به وصول مطالبات خود از سرمایه پذیر اقدام نماید.

#### ماده ۹- حقوق و تعهدات هومنگر

- مالکیت مادی و معنوی ساز و کار هومنگر متعلق به شرکت هوم نگر پایا قابوس است و سرمایه پذیر هیچ ادعایی در حال و یا آینده در این خصوص ندارد.
- کلیه مبادلات بانکی باید از طریق حساب بانکی معرفی شده از سوی هومنگر به نام شرکت هوم نگر پایا قابوس باشد.
- در صورت واریز وجوه توسط سرمایه گذار به حساب معرفی شده هومنگر هیچ مسئولیتی در خصوص منشا سرمایه تامین شده ندارد.
- در صورت واریز وجه توسط سرمایه گذار به حساب هومنگر این وجه نزد هومنگر خواهد بود و پس از انتخاب سهم توسط سرمایه گذار و تنفیذ قرارداد، هومنگر پس از کسر کارمزد خود الباقی وجه را پس از ثبت درخواست برداشت توسط سرمایه پذیر به حساب سرمایه پذیر واریز خواهد کرد.
- هومنگر هیچ تعهد و مسئولیتی نسبت به تعهدات سرمایه گذار و سرمایه پذیر به جز موارد تصریح شده در شرایط عمومی ندارد.
- امضای موافقت نامه حاضر به منزله تعهد هومنگر به تامین مالی پروژه نیست و هومنگر صرفاً واسطه و زیرساخت ارائه پیشنهاد سرمایه گذاری در پروژه به سرمایه گذاران است.
- هومنگر اختیار و تکلیفی نسبت به حل و فصل اختلافات بین سرمایه گذار و سرمایه پذیر ندارد.
- هومنگر متعهد است تا ۴۰ روز پس از عقد قرارداد نسبت به تامین مالی حداقل ۳۰ درصد، تا ۸۰ روز ۶۰ درصد و تا ۱۰۰ روز نسبت به واگذاری ۸۰ درصد سهم قابل واگذاری پروژه اقدام نماید.
- در صورتی که بند فوق واقع نگردد انحصار هومنگر در فروش پروژه موضوع قرارداد و کلیه تعهدات واگذار شده به هومنگر در خصوص باقیمانده سهم موضوع قرارداد معلق گردیده و سرمایه پذیر میتواند نسبت به تامین مالی از طرق دیگر اقدام نماید و شرکت هوم نگر پایا قابوس هیچگونه ادعایی در خصوص سهام باقیمانده نخواهد داشت.
- در صورتی تامین مالی سرمایه پذیر از طرق دیگر به استناد مواد فوق مسئولیت آن بر عهده سرمایه پذیر بوده و هومنگر ادعا، منافع و مسئولیتی نسبت به آن بخش ندارد، لکن این اقدام سرمایه پذیر نباید ناقض تعهدات ایشان در قبال قراردادهای موجود با هومنگر و سرمایه گذاران آن باشد و میبایست مصلحت متعارف ایشان توسط سرمایه پذیر رعایت گردد.

## ماده ۱۰ - اقامتگاه طرفین

- اقامتگاه هر یک از طرفین به شرح مندرجات ذیل ماده ۱ است. هر یک از طرفین مکلفاند هر گونه تغییر اقامتگاه خود را به صورت کتبی ظرف مدت یک هفته به اطلاع طرف دیگر برسانند. در غیر این صورت عذر عدم اطلاع از مفاد اطلاعیه ها مکاتبات و اخطارها مسموع نخواهد بود.

تبصره مطابق با مواد ۶ و ۱۲ قانون تجارت الکترونیکی مکاتبات انجام پذیرفته ی الکترونیکی در حکم و برابر با مکاتبات سنتی و فیزیکی و قابل استناد است.

## ماده ۱۱ - مکاتبات و ابلاغ اوراق

- کلیه مکاتبات بین طرفین موافقت نامه حاضر به نحو ذیل صورت خواهد گرفت:
  - مکاتبات کتبی مهمور به شرط ارسال به آدرس طرف مقابل و دریافت رسید.
  - ارسال پیام به پست الکترونیکی طرف مقابل
- تبصره: کلیه مکاتبات از طریق رایانامه های مذکور در ماده یک به منزله ابلاغ واقعی محسوب می گردد.

## ماده ۱۲ - پیوستهای موافقت نامه

- رونوشت مصدق اسناد مبنا
- مجوزهای احداث بنا بر روی ملک پروژه
- مشخصات فنی و اجرایی پروژه
- برنامه زمان بندی اولیه اجرای پروژه
- موافقت نامه سرمایه گذاری
- آخرین ویرایش آئین نامه مزایده واحدهای مشاع هومنگر مورد توافق

## ماده ۱۳ - وحدت اسناد

- مفاد و محتوای شرایط عمومی سرمایه گذاری از طریق هومنگر موافقت نامه سرمایه گذاری موافقت نامه سرمایه پذیری از طریق پلتفرم هومنگر تعاریف پیوستهای موافقت نامه الحاقیه ها و متممها از نظر اعتبار و قابلیت استناد واحد بوده و قابل تفکیک نیست
- در صورت مغایرت و تعارض بین این موافقتنامه و موافقت نامه سرمایه گذاری موافقت نامه سرمایه گذاری حاکم خواهد بود.
- در صورت مغایرت و تعارض بین موافقت نامه با پیوستها پیوستها حاکم خواهند بود.
- در صورت مغایرت و تعارض بین موافقت نامه و پیوستها با اسنادی که بعداً به امضای طرفین خواهد رسید، اسناد موخر حاکم خواهند بود.

## ماده ۱۴ - مواد و نسخ قرارداد

- موافقت نامه حاضر در ۱۴ ماده و سه نسخه متحدالمتن تنظیم و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۵ به امضای طرفین رسید و مبادله گردید.