

به نام خدا

این قرارداد با توجه به قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران مصوب مجلس شورای اسلامی بین شرکت سرمایه گذاری و توسعه منطقه ویژه اقتصادی خراسان جنوبی به شماره ثبت ۴۲۲۴ بیرجند به نمایندگی مرتضی صفدری زاده میبیدی دارنده امضاء مجاز شرکت به آدرس بیرجند- بزرگراه شهید کلانتری که در این قرارداد سازمان نامیده می شود از یک سو و شرکت به شماره ثبت و شناسه ملی در دفتر ثبت شرکت های با امضای مجاز آقای فرزند دارنده کدملی و تاریخ تولد متولد به عنوان **مدیرعامل** و امضای یکی از اعضای هیأت مدیره همراه با به آدرس استان که در این قرارداد طرف قرارداد نامیده می شود از سوی دیگر با شرایط زیر به اساس ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد و طرفین متعهد و ملتزم به اجرای مفاد آن می باشند.

فصل (الف) - تعاریف :

منطقه ویژه اقتصادی: مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که به منظور پشتیبانی از فعالیت های اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین المللی و تحرک در اقتصاد منطقه ای و پردازش کالا، انتقال فناوری، صادرات غیر نفتی، ایجاد اشتغال مولد و جذب سرمایه گذاری داخلی و خارجی، صادرات مجدد، عبور خارجی (ترانزیت) و انتقال کالا (ترانشیپ) ایجاد می شود و در آن تمام یا بازه ای از امکانات زیر بنایی و خدمات ضروری با توجه به نوع منطقه ویژه و ترکیب فعالیت های آن به واحد های مذکور واگذار می گردد.

زمین تخصیصی: منظور از زمین تخصیصی در این قرارداد قطعه زمینی از اراضی منطقه ویژه اقتصادی است که حق بهره برداری از آن از طرف سازمان به طرف قرارداد اختصاص داده شده است.

امکانات زیر بنایی و خدمات ضروری: عبارت است از تأسیسات و خدماتی که به منظور تأمین نیازهای صنعتی و خدمات پشتیبانی اشخاص طرف قرارداد در منطقه ویژه اقتصادی بر حسب ضرورت و متناسب با امکانات سازمان ایجاد و مورد بهره برداری قرار می گیرد. مانند : تأمین آب و خطوط انتقال و شبکه توزیع آن و مخازن مربوط، شبکه جمع آوری فاضلاب، شبکه جمع آوری آب های سطحی، تصفیه آب، تصفیه خانه فاضلاب، معابر عمومی، پارکینگ، فضای سبز و ساختمان های عمومی، تأسیسات برق شامل پست انتقال و تبدیل شبکه توزیع فشار قوی، متوسط و ضعیف و پست های مربوط به شبکه روشنایی معابر و محوطه منطقه ویژه اقتصادی، شبکه توزیع گاز شهری و صنعتی و شبکه مخابرات و غیره. منظور از امکانات سازمان در مورد تأمین آب و برق عبارت است میزان آب یا برقی که در زمان معین با توجه به سرمایه گذاری های انجام شده در اختیار سازمان بوده و آماده برای بهره برداری می باشد.

بهره برداری : حق استفاده از زمین و آن بخش از امکانات زیر بنایی و خدماتی منطقه ویژه اقتصادی است که با پرداخت بهای آن توسط طرف قرارداد داد احداث و تأمین می گردد. حق بهره برداری از امکانات زیر بنایی و خدمات منطقه ویژه اقتصادی بسته و متعلق به زمین تحت اختیار طرف قرارداد بوده و قابل انتزاع و همچنین قابل انصراف نمی باشد.

هزینه خدمات و نگهداری : عبارت است از هزینه های جاری و عمومی منطقه ویژه اقتصادی مانند هزینه های نگهداری و حفاظت از اماکن و تأسیسات عمومی منطقه، ایجاد، نگهداری و توسعه فضای سبز، نظافت معابر و گذرگاه ها و جمع آوری زباله های غیر صنعتی، تعمیرات ضروری، حفاظت کلی منطقه، آتش نشانی و خدمات اداری و پرسنلی مربوط به آن ها.

هزینه های اختصاصی واحد ها : عبارت است از هزینه های استفاده از تأسیسات و خدمات منطقه ویژه اقتصادی که به وسیله طرف قرارداد می بایست حسب مورد به منطقه ویژه اقتصادی و یا سازمان ذیربط (مانند: شرکت برق منطقه ای ، شرکت گاز ، شرکت آب منطقه ای و ...) پرداخت شود.

هزینه های نوسازی و بازسازی : عبارت است از هزینه های تعمیرات اساسی، نوسازی ساختمان، معابر و تأسیسات زیربنایی منطقه ویژه اقتصادی.

فصل (ب) - موضوع قرارداد :

عبارت است از :

ماده ۱- تخصیص حق بهره برداری و استفاده از قطعه از اراضی منطقه ویژه اقتصادی واقع در قطعه دارای پلاک ثبتی شماره ۵ فرعی از اراضی ۶۱۰ اصلی بخش ۷ شهرستان سریشه خراسان جنوبی به مساحت مجموعاً متر مربع و به حروف : مترمربع دارای دسترسی به خیابان از سمت شمال که به رویت طرف قرارداد رسیده است. طرف قرارداد می تواند جهت احداث اقدام نماید.

ماده ۲- تخصیص حق بهره برداری از امکانات زیربنایی و خدمات منطقه ویژه اقتصادی (در قبال پرداخت هزینه های مربوطه) شامل آب- برق- گاز- تلفن و تخصیص آن به میزان مساحت زمین طبق آیین نامه منطقه ویژه اقتصادی امکان پذیر می باشد.

تبصره ۱: پس از تحویل زمین به طرف قرارداد و میخ کوبی در صورت تغییر در مساحت زمین اعم از کاهش یا افزایش، تفاوت قیمت ایجاد شده در قالب آخرین قسط پرداختی محاسبه و اعمال خواهد شد.

تبصره ۲: به موجب این قرارداد، طرف قرارداد هیچ گونه مالکیتی نسبت به زمین موضوع قرارداد به دست نمی آورد و فقط حق بهره برداری و استفاده از آن و امکانات زیر بنایی به شرح مندرج در این قرارداد به وی واگذار می شود. انتقال قطعی زمین به طرف قرارداد حسب مفاد فصل (ه) این قرارداد خواهد بود.

فصل (ج) - مبلغ قرارداد :

مبلغ قرارداد در مقابل واگذاری حق بهره برداری مندرج در بند (۱) فصل (ب) برای هر متر مربع زمین مبلغ (به عدد) ریال و (به حروف) چهارصد و سی هزار ریال و جمعاً (به عدد) ریال و (به حروف) ریال است که طرف قرارداد متعهد به پرداخت آن بر اساس شرایط ذیل می باشد :

ماده ۱- مبلغ (به عدد).....ریال و (به حروف) ریال به صورت نقدی طی رسید شماره به حساب شماره بانک تجارت شعبه مرکزی بیرجند به نام شرکت سرمایه گذاری و توسعه منطقه ویژه اقتصادی خراسان جنوبی به تاریخ پرداخت شد.

ماده ۲- مبلغریال طی اقساط به شرح ذیل پرداخت می گردد.

- مبلغ _____ طی چک به شماره _____ بانک _____ حساب _____ به تاریخ _____
- مبلغ _____ طی چک به شماره _____ بانک _____ حساب _____ به تاریخ _____

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

فصل (د) تعهدات و وظایف طرف قرارداد :

ماده ۱- طرف قرارداد موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تحویل زمین، نقشه های ساختمانی شامل پلان، نما، مقاطع، جانمایی و موقعیت خروج پساب، فاضلاب و غیره را بر اساس ضوابط و مقررات ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی که جزء لاینفک قرارداد می باشد تهیه و جهت بررسی و صدور مجوز احداث ساختمان تسلیم دفتر منطقه ویژه اقتصادی نموده و رسید دریافت نماید. منطقه ویژه اقتصادی ظرف مدت دو هفته از تاریخ دریافت نقشه های ساختمانی نظر خود را اعلام نموده و در صورت انطباق با ضوابط مجوز ساخت صادر خواهد کرد.

تبصره ۳: چنانچه طرف قرارداد تا یک ماه پس از انعقاد قرارداد نسبت به تحویل گرفتن زمین اقدام ننماید، سازمان مجاز به فسخ قرارداد می باشد.

ماده ۲- در صورتی که طرف قرارداد قبل از شروع به عملیات ساختمانی و بدون هیچگونه تغییر بر روی زمین از موضوع قرارداد انصراف دهد سازمان می تواند قرارداد را فسخ کند و پس از استرداد زمین تخصیصی وجوه پرداختی را صرفاً به میزان قیمت زمین حین معامله به طرف قرارداد پرداخت نماید. در صورتی که طرف قرارداد در هر مرحله ای قصد فروش زمین و یا هرگونه مشارکتی با سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی داشته باشد، تغییر طرف قرارداد منوط به هماهنگی با سازمان منطقه ویژه و تقبل تعهدات طرف اول قرارداد از سوی شخص جدید می باشد.

ماده ۳- طرف قرارداد متعهد است زمین تخصیصی را منحصرأ به همان منظوری که در فصل (ب) این قرارداد قید شده با لحاظ نمودن گرایش منطقه و یا اموری که ذاتاً و عرفاً جزئی از موارد ذکر شده باشند مورد استفاده قراردهد. بدیهی است، عدم رعایت مقررات منطقه به هردلیل و یا تغییر کاربری و یا اقدام به راه اندازی واحدی مستقل یا فرعی در کل یا بخشی از زمین تخصیصی ممنوع بوده و علاوه بر امکان محرومیت از مزایای خاص منطقه ویژه؛ صرفاً در صورت هماهنگی با سازمان منطقه ویژه و اخذ مجوزهای مجزا مقدور خواهد بود. همچنین طرف قرارداد نمی تواند حق بهره برداری از آن را به هیچ نحوی از انحاء مستقلاً در اختیار دیگری قرار دهد، لیکن حق مشارکت مدنی با بانک های جمهوری اسلامی ایران را دارد.

ماده ۴- طرف قرارداد می تواند کلیه حقوق و تعهدات خود ناشی از این قرارداد را با موافقت کتبی سازمان مشروط به تسویه حساب با سازمان نسبت به دیون حال خود، به شخص حقیقی یا حقوقی دیگری که دارای مجوز فعالیت باشد، پس از احراز هویت با تنظیم صورت مجلس در سازمان و اخذ امضاء از طرفین منتقل نماید در این صورت کلیه حقوق و تعهدات طرف قبلی قرارداد عیناً به شخص جدید منتقل می شود که در اینصورت شخص جدید رعایت کلیه مقررات مندرج در این قرارداد را برعهده می گیرد.

ماده ۵- طرف قرارداد متعهد است ظرف مدت یک سال که در مجوز احداث ساختمان درج می شود، با رعایت کلیه ضوابط و مقررات ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی عملیات ساختمانی را به پایان برساند. سازمان می تواند این مدت را بصورت محدود و حسب موارد ضروری تمدید نماید.

ماده ۶- مسئولیت کامل حسن اجرای عملیات ساختمانی و رعایت ضوابط فنی و مقررات حفاظتی و ایمنی به عهده طرف قرارداد می باشد.

ماده ۷- هرگاه طرف قرارداد از ضوابط و مقررات ساخت و ساز در منطقه ویژه اقتصادی تخلف نماید سازمان می تواند موضوع را به طور کتبی به وی اعلام و در صورت عدم رفع خلاف از ادامه عملیات ساختمانی و تأسیساتی او جلوگیری نماید. طرف قرارداد حق هرگونه ایراد و اعتراض در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۸- چنانچه رفع تخلف مستلزم تخریب تمام یا قسمتی از مستحقات باشد طرف قرارداد متعهد است ظرف مدت یک ماه از تاریخ اخطار کتبی منطقه ویژه اقتصادی نسبت به تخریب اعیانی و تأسیسات مذکور در اخطار اقدام نماید و ادامه عملیات ساختمانی موکول به اجازه کتبی منطقه ویژه اقتصادی می باشد و در هر حال طرف قرارداد حق اعتراض ندارد.

ماده ۹- طرف قرارداد متعهد گردید هرگونه مالیات و عوارض مربوط به موضوع این قرارداد و زمین تحت اختیار خود را از زمان امضاء قرارداد به مراجع ذیربط بپردازد.

ماده ۱۰- طرف قرارداد متعهد است نسبت به پرداخت هزینه های خدماتی و نگهداری، هزینه های اختصاصی و هزینه های نوسازی و بازسازی تأسیسات منطقه ویژه اقتصادی ظرف مدت مقرر مندرج در صورت حساب ارسالی که از طرف منطقه ویژه اقتصادی تعیین و اعلام می گردد اقدام نماید. در صورت عدم پرداخت ظرف مهلت تعیین شده، سازمان علاوه بر داشتن حق فسخ قرارداد، می تواند بنا به تشخیص خود نسبت به قطع خدمات اقدام نماید. طرف قرارداد حق هرگونه اعتراض در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۱- طرف قرارداد متعهد به جبران هرگونه خسارتی است که به وسیله او یا عوامل منتسب به او به اموال منقول یا غیر منقول از جمله مستحقات و تجهیزات منطقه ویژه اقتصادی وارد شود. تشخیص میزان متعارف خسارت با کارشناسان امر بوده و طرف قرارداد از این حیث حق هیچ گونه اعتراضی را نخواهد داشت.

ماده ۱۲- طرف قرارداد مکلف به دریافت مجوزهای لازم از سازمان محیط زیست و رعایت دقیق و کامل آن بوده و هرگاه بر اساس قوانین و الزامات سازمان مزبور و آئین نامه های منطقه ویژه اقتصادی بیرحند، آلودگی های واحد صنعتی طرف قرارداد (از هر حیث و با هر میزان کمی و کیفی) بیش از حد مجاز باشد طرف قرارداد باید بدون فوت وقت با تهیه و نصب دستگاهها و تجهیزات و اخذ تدابیر لازم نسبت به کنترل و رفع آنها اقدام نماید. همچنین طرف قرارداد متعهد است میزان مجاز آلودگی در پساب های خروجی را بر اساس ضوابط زیست محیطی و جدولی که از طرف منطقه ویژه اقتصادی تعیین می شود رعایت نماید و در غیر این صورت منطقه ویژه اقتصادی می تواند نسبت به قطع انشعاب آب و فاضلاب و خدمات مربوط و ممانعت از ادامه فعالیت واحد اقدام نماید.

ماده ۱۳- تشخیص و تعیین میزان بدهی طرف قرارداد به سازمان در چارچوب موارد مذکور در قرارداد با سازمان است و طرف قرارداد تشخیص سازمان را مورد قبول قرارداده متعهد به پرداخت مبالغ مورد مطالبه سازمان گردید. طرف قرارداد ملزم به اخذ و نگهداری رسیدهای لازم از وجوه پرداختی به سازمان می باشد.

ماده ۱۴- طرف قرارداد بابت هزینه سرمایه گذاری در امر احداث پست و خط انتقال برق و خط انتقال گاز مازاد بر سهمیه اختصاصی به میزان استفاده از ظرفیت آن طبق آیین نامه سازمان منطقه ویژه اقتصادی هزینه های آن را پرداخت خواهد کرد. هزینه های حق انشعاب و موارد مشابه توسط طرف قرارداد می باید حسب مورد مستقیماً به شرکت تأمین کننده یا منطقه ویژه اقتصادی پرداخت گردد.

ماده ۱۵- هزینه مربوط به احداث تأسیسات تصفیه خانه فاضلاب منطقه ویژه اقتصادی متناسب با بار و نوع آلودگی و میزان پساب واحد صنعتی و یا خدماتی محاسبه و جداگانه از طرف قرارداد اخذ خواهد شد.

ماده ۱۶- طرف قرارداد باید سهم خود را از هزینه های سرمایه گذاری در امور تأمین آب، برق و گاز مازاد بر سهمیه اختصاصی از سوی سازمان برای هر قطعه حسب مقررات به سازمان پرداخت کند.

ماده ۱۷- طرف قرارداد متعهد و ملتزم به رعایت کلیه آیین نامه های ابلاغی سازمان در هر زمان از جمله ضوابط و مقررات حاکم بر منطقه ویژه اقتصادی می باشد.

تبصره ۴: در صورت فراهم بودن موجبات انتقال رسمی زمین، طرف قرارداد متعهد و ملتزم است ظرف سه ماه از تاریخ اعلام کتبی سازمان نسبت به تسویه حساب اقدام نماید. در هر صورت نوع واگذاری زمین از سوی سازمان به طرف قرارداد تابع نوع واگذاری زمین از سوی مراجع ذیربط از جمله امور اراضی به سازمان خواهد بود.

فصل (۵) - تعهدات و اختیارات سازمان:

سازمان متعهد است پس از صدور پایان کار و دریافت پروانه بهره برداری طرف قرارداد در صورت فراهم بودن موجبات قانونی انتقال قطعی و رسمی، با دریافت کلیه مطالبات و بهای زمین از طرف قرارداد زمین تخصیصی را به نامبرده منتقل نماید.

تبصره ۵: در صورت عدم مراجعه طرف قرارداد ظرف مدت شش ماه از تاریخ اعلام کتبی سازمان دایر بر آماده بودن زمین برای انتقال رسمی، سازمان مجاز است پس از مراجعه طرف قرارداد در هر زمان زمین را صرفاً به قیمت کارشناسی روز به طرف قرارداد منتقل نماید.

تبصره ۶: پرداخت کلیه هزینه های انتقال اعم از مالیات و حق الثبت و حق التحریر و غیره به عهده طرف قرارداد است.

فصل (۶) - فسخ، تسویه حساب، جرایم و حل اختلاف:

ماده ۱- در صورت عدم پرداخت مبلغ قرارداد، هزینه های خدماتی و نگهداری، هزینه های اختصاصی و سایر مطالبات سازمان ظرف مهلت های مقرر و یا تخلف طرف قرارداد از هر یک از تعهدات و وظایفی که به موجب این قرارداد به عهده گرفته است یا ورشکستگی طرف قرارداد و یا توافق طرفین، سازمان حق و اختیار دارد که به تشخیص خود بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

ماده ۲- هرگاه طرف قرارداد هر یک از تعهدات مالی مندرج در فصل (ج) این قرارداد را ظرف یک ماه از سررسید مقرر پرداخت ننماید در صورت عدم استفاده سازمان از حق فسخ، طرف قرارداد متعهد است علاوه بر پرداخت تعهدات انجام نشده، مابه التفاوت قیمت قبلی و قیمت روز هر یک از حقوق بهره برداری پرداخت نشده را به نسبت مبالغ پرداخت نشده پرداخت کند.

ماده ۳- در صورتی که مجوز طرح قرارداد به هر علت ابطال شود یا مدت آن منقضی گردد طرف قرارداد متعهد است ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام سازمان نسبت به اخذ مجوز یا رفع سبب ابطال و اعاده اعتبار آن اقدام و مراتب را کتباً به سازمان اعلام کند. در غیر این صورت سازمان حق فسخ قرارداد را دارد.

ماده ۴- طرف قرارداد ضمن عقد خارج لازم، سازمان را در موارد زیر وکیل بلاعزل خود با حق توکیل به غیر قرارداده و سازمان در انجام موارد وکالت دارای اختیارات تامه می باشد:

ماده ۵- در صورتی که طرف قرارداد برای اجرای طرح خود از تسهیلات مالی بانک ها یا موسسات اعتباری ذینفع، زمین مورد قرارداد را قبل از تحقق مفاد فصل (۵) این قرارداد وثیقه دیون و تعهدات او قرار دهد و در صورت اعلام و تقاضا از طرف بانک یا موسسات اعتباری ذینفع، سازمان حق و اختیار دارد که بانک یا موسسه اعتباری مزبور، یا هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگری را که از طرف آن ها معرفی و مورد قبول و موافقت سازمان باشد با اخذ مطالبات خود به قائم مقامی طرف قرارداد شناخته و بپذیرد که در این صورت کلیه حقوق و تعهدات ناشی از این قرارداد به جانشین مذکور منتقل و بر عهده او قرار خواهد گرفت.

ماده ۶- در صورتی که قرارداد به هر علتی فسخ گردد طرف قرارداد متعهد است، حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ فسخ، از زمین تحت اختیار رفع ید نماید و آن را به صورت و مساحت و حدودی که تحویل گرفته به سازمان تحویل نماید. به علاوه متعهد است ظرف همان مدت نسبت به تخریب کلیه اعیانی و تأسیساتی حادثی خود که بلاعارض باشد اقدام و کلیه مطالبات سازمان را پرداخت نماید. در صورتی که طرف قرارداد تمایل به واگذاری زمین و مستحقات به شخص ثالث داشته باشد باید ظرف مهلت مذکور تصمیم خود را به سازمان اعلام داشته و سازمان مهلتی سه ماهه جهت واگذاری زمین مذکور به شخص ثالث به شرط پذیرش کلیه تعهدات طرف

قرارداد از سوی شخص ثالث خواهد داد. عدم اقدام به این امر به منزله اعراض او از ابنيه و تأسیسات و مستحذات و ماشین آلات بوده و اعیانی و اموال بلامعارض موجود در مالکیت سازمان مستقر گردیده و سازمان مجاز در هر گونه تصرف نسبت به واحد طرف قرارداد خواهد بود. طرف قرارداد با قبول این شرط حق هرگونه اعتراض و ادعایی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۷: منظور از معارض، فقط بانک ها و موسسات اعتباری مذکور در بند (۳) این فصل می باشد.

ماده ۷- سازمان می تواند اداره خدمات و امور جاری منطقه ویژه اقتصادی را کلاً یا بعضاً به اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت واگذار نماید. در این صورت شخص مذکور در حدود امور واگذار شده، جانشین سازمان خواهد بود.

ماده ۸- در تمام موارد اختلاف راجع به این قرارداد و یا تفسیر کلی و جزئی آن، در وهله اول موضوع از طریق مذاکره و تفاهم حل و فصل خواهد شد و در مرحله بعد تصمیم و نظر دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی که به عنوان داور و حکم مرضی الطرفین مورد قبول و توافق طرفین می باشد لازم اجرا است و طرفین حق هرگونه ایراد و اعتراض نسبت به رأی و نظر نام برده را از خود سلب و ساقط نموده و متعهد و ملتزم به اجرای مفاد رأی و تصمیم یاد شده گردیدند.

ماده ۹- طرفین پذیرفتند که قوانین و مصوبات بالادستی از جمله مصوبات شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی در مورد نحوه تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی در خصوص مواردی که مشخصاً در این قرارداد به آنها اشاره ای نشده است حاکم خواهد بود.

ماده ۱۰- با رعایت ماده ۱۰ قانون مدنی اقامتگاه طرف قرارداد به شرح مندرج در این قرارداد و یا هر اقامتگاه دیگری است که به طور کتبی و با دریافت رسید به سازمان اعلام شده باشد. هر نامه سفارشی که به نشانی مذکور ارسال شود واصل و ابلاغ شده تلقی می گردد.

این قرارداد در تاریخ در محل سازمان منطقه ویژه اقتصادی بیرجند در چهار نسخه تنظیم و به امضای طرفین رسیده و سه نسخه آن در اختیار سازمان و نسخه دیگر در اختیار طرف قرارداد قرار خواهد داشت و هر چهار نسخه حکم واحد و یکسان دارند.

مهر و امضای مدیر عامل سازمان

مهر و امضای طرف قرارداد