

## قرارداد تخصیص زمین برای احداث بنای غیر صنعتی

در راستای عمران و آبادانی جزیره کیش، به استناد آئین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی و دستورالعمل واگذاری اراضی به موجب سند شماره ..... و پذیرش درخواست در کمیسیون امور اقتصادی و ارزشیابی زمین طی بند ..... مصوبه کمیسیون امور اقتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ..... مورخ ..... و بند ..... صورتجلسه هیات مدیره سازمان به شماره ..... مورخ ..... و بند ..... خارج از دستور صورتجلسه هیات مدیره به شماره ..... مورخ ..... و به استناد ماده ..... قانون مدنی، این قرارداد بین سازمان منطقه آزاد کیش با شناسه ملی (۱۰۸۶۱۵۳۲۸۱۱) و کد اقتصادی (۴۱۱۱۴۶۴۳۵۱۵۴) با نمایندگی آقای علی اصغر مونسان رئیس هیات مدیره و مدیر عامل به اتفاق عضو هیات مدیره به نشانی: جزیره کیش - خیابان سنائی - دفتر مرکزی که از این پس «سازمان» نامیده می شود ..... فرزند ..... با کد ملی ..... صادره از ..... و ..... فرزند ..... با کد ملی ..... صادره از ..... و ..... فرزند ..... با کد ملی ..... صادره از ..... و شماره تلفن همراه ..... و شماره ثابت ..... به نشانی ..... که از این پس "طرف قرارداد" نامیده می شود و با شرایط ذیل منعقد گردید:

### ماده ۱ - موضوع قرارداد :

اختصاص ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ..... مترمربع با کاربری تجاری به شماره تفکیکی ..... واقع در ..... به شرح کروکی پیوست که پس از رؤیت به امضاء طرف قرارداد رسیده و جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

### ماده ۲ - اسناد و ضمایم قرارداد :

.....  
۲-۴ - ضوابط ساخت

۲-۵ - کروکی زمین

### ماده ۳ - مبلغ قرارداد و ترتیب پرداخت :

مبلغ قرارداد با توجه به بند ..... مصوبه کمیسیون امور اقتصادی و ارزشیابی زمین به شماره ..... که به شرح ذیل در وجه سازمان پرداخت می گردد :

**الف-** ..... درصد بهای زمین بدون احتساب کارمزد اقساط برابر با ..... همزمان با امضاء قرارداد و با ارایه چک بانکی در وجه سازمان .

**ب-** مابقی مبلغ ..... طی مدت ..... پرداخت می گردد .

**تبصره ۱:** طرف قرارداد مکلف است همزمان با امضاء قرارداد از بابت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد در وجه سازمان چک صادر و تحویل امور مالی سازمان نماید. صدور چک در وجه سازمان به منزله تبدیل تعهد نیست بلکه تنها وسیله پرداخت می باشد و در صورت منجر شدن به عدم پرداخت کلیه حقوق قراردادی سازمان نسبت به طرف قرارداد از بابت تاخیر یا عدم پرداخت اقساط یا قسط به قوت خود باقی است.

**تبصره ۲:** طرف قرارداد مکلف است بعد از ابلاغ قرارداد و محاسبه عوارض و هزینه‌های پروانه ساخت نسبت به پرداخت مبالغ محاسبه شده به ترتیب مقرر توسط سازمان اقدام نماید، در صورت درخواست طرف قرارداد و موافقت و تایید سازمان نسبت به تقسیط مبالغ یاد شده اقدام و از بابت هر یک از اقساط چک در وجه سازمان صادر و تحویل نماید.

**تبصره ۳:** طرف قرارداد متعهد است اقساط فوق الذکر را در سررسید مقرر پرداخت نماید و در صورت تاخیر در پرداخت هر یک از اقساط، سازمان می‌تواند با اخطار کتبی ۱۵ روزه قرارداد را فسخ و مطابق مفاد ماده ۹ قرارداد اقدام نماید و طرف قرارداد به این وسیله هرگونه ادعا و اعتراض را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود .

**تبصره ۴:** در صورت عدم پرداخت اقساط فوق الذکر، عدم فسخ قرارداد منوط به موافقت سازمان و پرداخت جریمه نقدی به ازاء هر ماه استمهال اقساط معوقه طبق ضوابط روز سازمان خواهد بود. بدیهی است این امر ساقط کننده حق فسخ سازمان نخواهد بود و در صورت تعلل و قصور طرف قرارداد در پرداخت هر یک از اقساط باقیمانده و یا جرائم مربوطه، سازمان می‌تواند در هر زمان و به تشخیص خود با اخطار کتبی ۱۵ روزه، قرارداد را فسخ و مطابق مفاد ماده ۹ اقدام نماید.

**تبصره ۵:** طرف قرارداد مکلف است همزمان با امضای قرارداد معادل ۱۰ درصد مبلغ کل قرارداد را به عنوان تضمین حسن انجام تعهدات به صورت چک در اختیار سازمان قرار دهد که در صورت ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در دوره ساخت مجاز قرارداد که به تایید واحد شهرسازی رسیده باشد تضمین مزبور با درخواست کتبی طرف قرارداد به نامبرده مسترد خواهد شد و در صورت عدم ایفای تعهدات و عدم پیشرفت فیزیکی به میزان ۵۰ درصد پروژه ، در زمان تمدید و یا اخذ پروانه ساختمان و با اعلام واحد شهرسازی ، تضمین مربوطه به نفع سازمان وصول خواهد شد و طرف قرارداد حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب و ساقط می نماید و در صورت فسخ قرارداد نیز

در صورت عدم پیشرفت فیزیکی پروژه به میزان فوق الذکر علاوه بر وصول ۱۰ درصد ضمانت نامه مذکور ، جریمه فسخ قرارداد نیز وصول می گردد. بدیهی است وکالتنامه هایی که حق انتقال در آنها درج گردیده است به منزله فروش تلقی می گردد.

#### ماده ۴- تحویل زمین :

معاونت عمرانی سازمان ظرف مدت چهار روز کاری پس از صدور پروانه ساخت نامه تحویل زمین صادر و موضوع را به واحد شهرسازی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش ابلاغ می نماید و جهت انجام امور عمرانی و ساختمانی ، واحد نقشه برداری نیز موظف است صورجلسه تحویل زمین و مختصات محدوده زمین را آماده و به طرف قرارداد تحویل دهد ، طرف قرارداد موظف است ظرف مدت ۱۰ روز کاری از تاریخ صدور پروانه ساخت ، جهت تحویل زمین به واحد شهرسازی مراجعه و نسبت به تحویل زمین و امضاء صورجلسه مربوطه طرح اقدام نماید.

#### ماده ۵- مدت اجرای طرح

۵-۱- طرف قرارداد متعهد است از تاریخ ابلاغ قرارداد حداکثر ظرف مدت.....طبق برنامه زمانبندی طرح به شرح پیوست، کلیه عملیات اجرائی را به پایان رسانیده و گواهی پایان کار از واحد شهرسازی دریافت نماید و به بهره برداری برساند.

جدول زمان بندی اجرای طرح توسط طرف قرارداد به شرح ذیل تکمیل گردید:

ردیف	شرح	مدت زمان مورد نیاز برای هر مرحله	مدت زمان جمعیتی
۱	ارائه نقشه ها، تصویب و اخذ پروانه		
۲	پی کنی		
۳	اتمام فونداسیون		
۴	اتمام اسکلت		
۵	اتمام سقف		
۶	اتمام دیوارچینی و نصب چارچوب		
۷	اتمام تاسیسات		
۸	اتمام نازک کاری		
۹	اتمام نما سازی		
۱۰	محوطه سازی و اخذ پایانکار		

تبصره ۱: طرف قرارداد متعهد به رعایت ضوابط سازمان در رابطه با صدور پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار ساختمانی و صدور سند مالکیت و پرداخت هزینه‌های مربوطه می‌باشد.

تبصره ۲: طرف قرارداد با اطلاع کامل از شرایط جغرافیایی، جوی، محیطی، اداری، قوانین و مقررات و سایر شرایط موثر در اجرای طرح، مدت مذکور را جهت اجرای طرح پذیرفته و بعداً در هیچ مرجعی نمی‌تواند به این معاذیر متوسل شود.

۵-۲- طرف قرارداد متعهد است طبق برنامه زمان بندی طرح، شروع به اجرای طرح کرده و از طریق ارایه گزارش مکتوب تمام هر یک از بخشهای کار پیش بینی شده در برنامه زمان بندی، سازمان را در جریان پیشرفت طرح قرار دهد. این گزارش باید به تایید مهندس ناظری که دارای مجوز شهرسازی است، رسیده باشد.

۵-۳- اگر در زمان تحویل زمین مانعی موجود باشد؛ از قبیل مزاحم یا معارض یا موانع طبیعی و فیزیکی و یا اعمال و اقدامات سازمان، به هر عنوان که باشد طرف قرارداد باید حداکثر ظرف مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل زمین، کتبا و بطور صریح موارد را به معاونت عمرانی سازمان اعلام نماید و تقاضای رفع مانع نماید. همچنین چنانچه پس از دریافت پروانه ساختمانی و شروع عملیات اجرایی با موانع مذکور رو به رو گردد باید ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ صدور پروانه مراتب را کتبا و بطور صریح به معاونت عمرانی سازمان اعلام نماید در اینصورت اگر از دیدگاه سازمان، ظرف مدت دوماه مانع مزبور قابل برطرف کردن نباشد، سازمان می‌تواند به قرارداد حاضر خاتمه داده و قرارداد را فسخ نماید، یا مدت اجرا را با ارسال نامه‌ای تمدید نماید. در صورت فسخ، اگر موانع مزبور منتسب به سازمان باشد مبالغ پرداختی بدون کسر مسترد می‌گردد، در غیر اینصورت طبق بند ۵ ماده ۹ عمل می‌شود.

تبصره ۱: در صورتی که طرف قرارداد به ترتیب فوق عمل ننماید، بعداً به هیچ عنوان نمی‌تواند در مراجع اداری یا قضایی به معاذیر فوق‌الذکر متوسل گردد.

تبصره ۲: در صورتی که طبق نظر سازمان، مانعی وجود نداشته باشد یا به سازمان ارتباطی نداشته باشد و یا ماهیت مانع به گونه‌ای باشد که با توجه به برنامه زمانی طرح در آن مقطع زمانی در اجرای طرح موثر و یا مرتبط نباشد، طرف قرارداد باید طرح را طبق برنامه زمان بندی شروع و اجرا نماید در غیر اینصورت عذر غیر موجه تلقی و سازمان حق دارد طبق بند ۹-۵ عمل نماید.

۵-۴- در صورت عدم اتمام عملیات ساخت ظرف مهلت مقرر در این قرارداد طرف قرارداد سه ماه قبل از پایان دوره ساخت مجاز، مکلف است مجوز تمدید دوره ساخت را با مشخص نمودن زمان افزایش یافته از سازمان دریافت نماید. تمدید دوره ساخت قرارداد در صورت عدم استفاده سازمان از حق فسخ منوط به پرداخت خسارت تاخیر در ساخت به میزان هر ماه یک

درصد نرخ روز زمین طبق قیمت مصوب سازمان خواهد بود. بدیهی است این امر ساقط کننده حق فسخ سازمان نخواهد بود و صرفاً جهت تعلیق اعمال حق فسخ می‌باشد و در صورت عدم اخذ مجوز تمدید دوره ساخت مذکور و یا تعلل و قصور طرف قرارداد در اتمام عملیات ساخت علی‌رغم دریافت مجوز یاد شده، سازمان می‌تواند بعد از خاتمه دوره مجاز ساخت قراردادی، در هر زمان و به تشخیص خود طبق مفاد ماده ۹ قرارداد را فسخ نماید.

۵-۵- طرف قرارداد به این امر واقف می‌باشد شأن حاکمیتی سازمان و ارکان یا سازمانها و شرکتهای وابسته و تابعه آن و اقدامات آنها از این بابت جزء نظامات عمومی و قانونی (اعمال حاکمیتی و اداری) است و ارتباطی به حقوق و تکلیف سازمان ناشی از این قرارداد خصوصی ندارد، از اینرو اقدامات مذکور در این ماده اعم از لزوم ارائه طرح ها و نقشه ها و ... اخذ پروانه ساختمانی یا اخذ سایر مجوزها و تاییدیه ها، گواهی پایان کار، پرداخت هزینه های مربوطه و انجام خدمات عمومی که فارغ از این قرارداد و به موجب نظامات عمومی و قانونی برای هرگونه عملیات ساختمانی، اقتصادی یا سایر فعالیتهای ذی ربط ضروری است و نحوه عملکرد سازمان و ارکان یا سازمانها و شرکتهای وابسته و تابعه آن درباره این امور هیچ تاثیری به هیچ عنوان در این قرارداد و حقوق و تعهدات ناشی از آن ندارد و طرف قرارداد حق ندارد در مراجع قضایی با استناد به آنها حق فسخ سازمان را منتفی تلقی یا به عناوین دیگر متعذر گردد.

۵-۶- طرف قرارداد موظف به انجام کلیه تعهدات مالی تحت هر شرایط می‌باشد و هیچ عذر و بهانه ای در خصوص عدم ایفای تعهدات مالی از طرف قرارداد پذیرفته نخواهد شد و طرف قرارداد حق هرگونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.

#### **ماده ۶ - صدور سند مالکیت:**

طرف قرارداد پس از اجرای طرح و دریافت گواهی پایان کار مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی و تسویه حساب با سازمان می‌تواند تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

تبصره ۱: صدور سند مالکیت پس از اتمام عملیات ساخت و ساز و تسویه کلیه بدهی ها امکان پذیر می‌باشد.

تبصره ۲: پس از صدور سند مالکیت چنانچه هرگونه تخلفی از ضوابط شهرسازی صورت گیرد به محض اعلام، طرف قرارداد مکلف است نسبت به رفع آثار تخلف و جبران خسارات وارده به تشخیص شهرسازی و طبق ضوابط آن اقدام نماید و به موجب این قرارداد به سازمان منطقه آزاد کیش و شرکتهای تابعه آن وکالت بلاعزل باحق توکیل به غیرولو به صورت کرار می‌دهد که نسبت به رفع تخلف (ولومکرر) به تشخیص شهرسازی و طبق ضوابط آن اقدام نماید و همچنین جبران خسارت از هر نوع در زمینه ساخت و ساز غیر مجاز به عهده طرف قرارداد می‌باشد که براساس وکالت یاد شده وکیل می‌تواند از هرگونه مطالبات ایشان بدون

نیاز به مراجعه به مراجع قضایی خسارات وارده را جبران نماید و با امضای این قرارداد ایشان حق هرگونه اعتراض در این خصوص را بطور کامل از خود سلب و ساقط نمود و همچنین چنانچه در آینده و پس از اخذ پایانکار نسبت به تغییر یا افزایش و تغییر در بافت طرح و قطعه بدون مجوز و اذن سازمان و برخلاف مفاد پایانکار صادره اقدام گردد؛ سازمان و همچنین شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش می توانند با وکالت یاد شده بدون نیاز به مراجعه به محاکم قضایی راساً توسط عوامل اجرایی خویش نسبت به رفع آثار تخلفات حادث شده اقدام و طرف قرارداد حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و درباب خسارات وارده ادعایی نخواهد داشت. ضمناً مالک سند رسمی مکلف است مراتب موضوع این تبصره را عیناً به خریدار جدید منتقل و در سند انتقال توسط دفاتر اسناد رسمی مربوطه قید شود.

#### **ماده ۷- حق واگذاری :**

۷-۱- انتقال مالکیت زمین موضوع قرارداد به طرف قرارداد منوط به پرداخت اقساط مبلغ قرارداد و اخذ گواهی پایان کار ساختمانی به ترتیب مقرر در این قرارداد است و باتوجه به اینکه اجرای طرح با مباشرت طرف قرارداد می باشد طرف قرارداد حق واگذاری اراضی موضوع قرارداد را جزئاً یا کلاً، تحت هیچ عنوان اعم از بیع، وکالت، صلح حقوق، مشارکت و ... قبل از اخذ سند رسمی و تسویه حساب کامل با سازمان ندارد.

۷-۲- به استناد ماده ۹ از آئین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی، فروش و انتقال قطعی زمین به اتباع خارجی و همچنین شرکتی که تمام یا بخشی از سرمایه آنها متعلق به اتباع خارجی باشد، ممنوع است.

#### **ماده ۸- سایر شرایط :**

۸-۱- تامین شبکه های تاسیسات زیربنایی (آب، برق و فاضلاب) مطابق با ضوابط و مقررات و آیین نامه های تکمیلی وزارت نیرو و با توجه به تبصره های زیر صورت می گیرد.  
تبصره ۱- طرف قرارداد موظف است پس از دریافت زمین، به شرکتهای تامین کننده تاسیسات زیربنایی مراجعه و مطابق با ضوابط و مقررات نسبت به خرید انشعاب اقدام نماید.  
تبصره ۲- شرکت آب و برق کیش متعهد می باشد در صورت درخواست طرف قرارداد نسبت به واگذاری انشعاب آب و برق موقت با دریافت هزینه های مربوطه طبق ضوابط وزارت نیرو اقدام نماید.

تبصره ۳- کابل کشی و لوله کشی آب و فاضلاب از تابلوهای محوطه یا از خطوط اصلی شبکه تا قبل از کنتور برعهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۴- در صورتی که دیماند یا انشعاب مورد نیاز و تقاضای طرف قرارداد بیشتر یا مساوی ۲۵۰ کیلو وات در برق و همچنین بیشتر یا مساوی ۱/۵ اینچ در آب و فاضلاب باشد کلیه هزینه های احداث پست و تامین زمین آن بر عهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۵- واگذاری انشعاب آب و برق دائم منوط به ارائه پایان کار می باشد و شرکت آب و برق کیش موظف است پس از ارائه پایان کار نسبت به واگذاری انشعابات دائمی آب و برق مطابق با ضوابط وزارت نیرو با دریافت هزینه ها از طرف قرارداد اقدام نماید .  
تبصره ۶- اتمام و شروع عملیات اجرایی طرف قرارداد منوط به اجرای تبصره های ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ ماده ۸ نمی باشد.

۸-۲- طرف قرارداد جهت تحویل زمین مکلف به ارائه پروانه ساختمان می باشد.  
۸-۳- با عنایت به ضرورت توسعه فضای سبز و نیاز به خاکهای شیرین سطح جزیره کیش ؛ طرف قرارداد مالکیت خاکهای شیرین کل پروژه را به موجب این قرارداد به شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش واگذار نمود و حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص در حال و آینده از خود سلب و ساقط می نماید و به هیچ عنوان حق واگذاری آن را به اشخاص ثالث نخواهد داشت . در این خصوص طرف قرارداد می بایست ظرف مدت یک هفته از شروع عملیات اجرایی نسبت به جمع آوری خاکهای شیرین اقدام و مراتب را به شرکت سرمایه گذاری اعلام نماید و هزینه نقل و انتقال مواد مربوطه بر عهده شرکت می باشد.

۸-۴- در صورت موافقت سازمان با افزایش تراکم مطابق ضوابط مربوطه، هزینه های مرتبط از طرف قرارداد دریافت می شود.

۸-۵- طرف قرارداد مکلف است نسبت به جمع آوری و انتقال کلیه نخاله های ساختمانی ساخت و ساز خود از محل موضوع قرارداد به مکانهایی که سازمان تعیین می نماید با هزینه خود اقدام نماید، در غیر این صورت سازمان رأساً اقدام و هزینه های مربوط به حساب طرف قرارداد منظور می گردد.

۸-۶- طرف قرارداد مکلف است حداقل ۷۵٪ از سطح اشغال و تراکم مجاز ضوابط شهرسازی را رعایت نماید.

۸-۷- طرف قرارداد متعهد به رعایت ضوابط سازمان در رابطه با کاربری تعیین شده برای زمین، صدور پروانه ساختمانی، گواهی پایان کار ساختمانی و تنظیم و صدور سند مالکیت بوده و پرداخت تمامی هزینه های مربوطه، بر عهده وی است.

۸-۸- ضمانت اجراهای مقرر در این قرارداد مانع الجمع نیستند و حقوق پیش بینی شده در این قرارداد برای سازمان با حقوقی که در مقررات قانونی مختلف پیش بینی شده منافات ندارد و همزمان قابل اعمال هستند.

۸-۹- به موجب مصوبه شماره ۴۲۱۲۷/ت/۲۵۰۴۶ ه مورخ ۸۲/۷/۲۸ هیات وزیران در ارتباط با ماده ۴۱ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع ، طرف قرارداد در صورت قطع درختان سمر ، با هماهنگی اداره محیط زیست سازمان منطقه آزاد کیش ، مشمول جبران

خسارت و پرداخت جریمه ، طبق ضوابط می گردد. ضمناً تعداد و مشخصات درختان سمر در زمین مورد نظر ، توسط معاونت عمرانی سازمان و در زمان تحویل زمین مشخص می گردد.

#### ماده ۹ - فسخ قرارداد :

الف - در هر یک از موارد ذیل سازمان حق فسخ قرارداد را دارد:

۹-۱- تاخیر در انجام طرح به شرح مذکور در ذیل:

۹-۱-۱- در صورتیکه طرف قرارداد ظرف مدت مقرر در ماده چهار، نسبت به تحویل زمین اقدام ننماید.

۹-۱-۲- در صورتیکه در اخذ پروانه ساخت و یا شروع عملیات اجرائی (اجرای کامل فونداسیون) موضوع قرارداد حداکثر تا یکماه پس از مهلت مقرر در بندهای یک تا سه برنامه زمان بندی پیوست تاخیر بوجود آید.

۹-۱-۳- در اتمام هر یک از بندهای ۴ الی ۱۰ برنامه زمان بندی طرح به مدت بیش از نصف مدت پس از زمان مقرر برای آن کار تاخیر بوجود آید. بدیهی است تاخیرات این بند موجب افزایش دوره ساخت قرارداد نمی گردد و طرف قرارداد ملزم به جبران تاخیرات صورت گرفته در بخشهای آتی کار خواهد بود.

۹-۱-۴- تاخیر در اتمام کار و اخذ گواهی پایان کار ظرف مهلت مقرر در بند ۱-۵ ماده پنج قرارداد.

تبصره : در رابطه با بند اخیر، گواهی پایان کار اتمام عملیات ساختمانی ملاک اتخاذ تصمیم سازمان می باشد.

۹-۲- در صورت عدم پرداخت یک یا چند قسط از اقساط راجع به مبلغ قرارداد یا عوارض و هزینه های صدور پروانه ساخت در مواعد معین .

۹-۳- در صورتی که سازمان احراز نماید طرف قرارداد برخلاف تعهد مذکور در بند یک ماده ۷ ، موضوع قرارداد یا طرح را به هر عنوان به غیر منتقل نموده، حق فسخ قرارداد حاضر را دارد. در صورت اعمال حق فسخ، سازمان حق دارد به تشخیص خود از استرداد حداکثر نصف مبلغی که به عنوان مبلغ قرارداد دریافت کرده، خودداری نماید.

۹-۴- در صورتی که طرف قرارداد بدون دریافت مجوز از سازمان نسبت به تغییر کاربری اقدام نماید.

۹-۵- طرف قرارداد مکلف به رعایت هریک از مفاد و شروط قرارداد و انجام تعهدات قراردادی بوده و در صورت تخلف از هریک از مفاد و شروط قرارداد ، سازمان با اخطار کتبی ۱۵ روزه اختیار فسخ دارد .

ب- در مواردی که سازمان حق فسخ دارد بعد از اعلام فسخ به شرح ذیل عمل می نماید:



۱- چنانچه عملیات اجرایی آغاز شده و در حد اجرای اسکلت باشد، وجوه پرداختی بابت مبلغ قرارداد با کسروجه التزام مقرر در بند ۹-۶-۳ پس از تحویل گرفتن زمین و اسناد و نقشه‌های طرح، به طرف قرارداد مسترد می‌شود و بابت کارهای انجام شده هیچگونه هزینه، خسارت یا مبلغی به هیچ عنوان به طرف قرارداد پرداخت نمی‌شود و در صورتی که اقدامات انجام شده به جهت تخریب یا خاکبرداری غیر اصولی و ... عرفاً موجب اضرار سازمان باشد، طرف قرارداد باید نسبت به جبران خسارت سازمان نیز اقدام نماید.

۲- چنانچه عملیات اجرایی شروع شده و به مرحله پایان سفت کاری رسیده باشد، سازمان علاوه بر کسر وجه التزام مقرر در بند ۹-۶-۳ اعیانات حادثی را تملک نموده و مابقی وجوه دریافتی بابت مبلغ قرارداد را بعلاوه ۷۰٪ قیمت اعیانات حادثی و تأسیسات موجود (که توسط کارشناس رسمی دادگستری منتخب سازمان تقویم خواهد شد) به صورت اقساط دو ساله از تاریخ تحویل گرفتن زمین و اسناد و نقشه‌های طرح، به طرف قرارداد مسترد می‌نماید. در این صورت طرف قرارداد حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود. نظر کارشناس فوق‌الذکر برای طرف قرارداد قطعی و لازم الاجراست.

۳- چنانچه ماشین آلات و اموال منقول متعلق به طرف قرارداد در محل موضوع قرارداد باشد، طرف قرارداد متعهد است حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به انتقال اموال مذکور و تخلیه و تحویل ملک اقدام نماید. در غیر این صورت سازمان نسبت به انتقال این اموال به محلی که خود تعیین نموده اقدام و هزینه‌های متعلقه را به حساب طرف قرارداد منظور و وصول می‌نماید. بدیهی است در صورت بروز هرگونه خسارت در انتقال و نگهداری، سازمان مسئولیت نخواهد داشت.

ج- در صورت فسخ، طرف قرارداد موظف است یکماه از تاریخ ابلاغ فسخ توسط سازمان، محل را تخلیه و تحویل نماید، در غیر این صورت تا زمانیکه عملاً "تخلیه انجام شود طرف قرارداد باید به ازاء هر ماه تاخیر ۲٪ مبلغ کل قرارداد را به عنوان جریمه به سازمان پرداخت نماید. این مبلغ به مبلغ وجه التزام فسخ قرارداد مقرر در بند ۹-۶-۳ اضافه می‌گردد. تبصره: چنانچه طرف قرارداد تقاضای اقاله قرارداد را نماید سازمان اختیار دارد با کسر ۵٪ از مبلغ کل قرارداد با اقاله موافقت نماید.

#### ۹-۶- شيوه اعمال حق فسخ:

۹-۶-۱- در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد، سازمان با ارسال اخطار کتبی ۱۵ روزه حق خود را اعمال می‌نماید و فسخ به محض ابلاغ از ناحیه سازمان معتبر و مورد پذیرش و تایید طرف قرارداد می‌باشد به نحوی که نیاز به تایید مجدد مراجع محترم

قضائی نخواهد داشت. بدیهی است متعاقب فسخ قرارداد، طرف قرارداد مکلف است نسبت به تخلیه موضوع قرارداد و تحویل آن به سازمان اقدام و سازمان از طرف قرارداد خلع ید نموده و از ورود وی یا عوامل و افراد منتسب به محل اجرای طرح، جلوگیری می کند و ضمن تصرف در آن، نسبت به هر نوع اقدام مالکانه در ملک و زمین مورد نظر اعم از واگذاری به صورت فروش آن، صلح، اجاره، وکالت یا رهن آن و... و یا واگذاری طرح به غیر و یا واگذاری اجرای طرح به هر نحو به هر شخص حقیقی یا حقوقی مبادرت نماید؛ ضمن آنکه سازمان اختیار دریافت خسارات و جرائم مربوطه را بعد از فسخ از محل هریک از مطالبات یا اموال طرف قرارداد نزد خود و یا هر طریق مقتضی دیگر را دارا می باشد و طرف قرارداد بدین وسیله در خصوص انجام اقدامات موضوع این بند به سازمان وکالت بلاعزل با حق توکیل به غیرولو به نحو کرار اعطاء نمود و حق هرگونه ادعا و اعتراض تحت هر عنوان را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره: از آنجائیکه جهت تامین اهداف و برنامه های عمرانی، اجرای طرح مورد نظر مطابق با برنامه زمانی اجرای آن و انجام تعهدات قراردادی وحدت مطلوب دارد، از اینرو حق فسخ قرارداد به استناد عدم پرداخت مبلغ قرارداد یا عوارض یا تاخیر در شروع، عدم انجام یا پیشرفت کار طبق برنامه زمان بندی طرح و انجام تعهدات قراردادی، راساً و مستقیماً از طریق سازمان قابل اعمال است، بدون اینکه درخواست الزام طرف قرارداد به اجرای طرح موضوع قرارداد و انجام تعهدات قراردادی از طریق دادگاه لازم باشد.

۹-۶-۲- در صورت صدور گواهینامه عدم پرداخت توسط بانک محال علیه برای هر یک از چکها، سازمان می تواند قرارداد را فسخ و صرفاً با ارائه لاشه چک و گواهینامه عدم پرداخت آن، از دایره اجرای اسناد لازم الاجراء اداره ثبت یا مرجع قضائی تقاضای خلع ید طرف قرارداد را درخواست نماید.

۹-۶-۳- در کلیه موارد حق فسخ پیش بینی شده در این قرارداد در صورت اعمال حق فسخ، سازمان ۱۰ درصد از کل مبلغ قرارداد را به عنوان وجه التزام خسارت فسخ از طرف قرارداد دریافت می نماید.

تبصره ۱: چنانچه قرارداد قبل از رسیدن به ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی به هر دلیل مندرج در قرارداد نیز فسخ گردد، سازمان علاوه بر ۱۰ درصد خسارت مندرج در بند ۹-۶-۳ تضمین مذکور در تبصره ۵ ماده ۳ را به نفع خود توقیف و وصول می نماید و طرف قرارداد هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب نمود.

تبصره ۲: سازمان حق دارد با دریافت مبلغی که در این قرارداد تعیین گردیده و در صورت عدم تصریح در قرارداد، توسط سازمان تعیین می گردد، استمهال اقساط طرف قرارداد را پذیرفته و اعمال حق فسخ ناشی از این ماده را تعلیق نماید. در این حالت حق فسخ سازمان از بین

نرفته و در صورت قصور در پرداخت اقساط معوقه یا آتی و یا جرایم مربوطه و یا انجام تعهدات قراردادی، سازمان می‌تواند با اخطار کتبی ۱۵ روزه، اقدام به اعمال حق فسخ نموده و وجه التزام خسارت فسخ را نیز از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره ۳: اعمال حق فسخ فوریت ندارد و زمان اعمال حق فسخ در اختیار سازمان است و در کلیه موارد مذکور در این قرارداد، اعمال حق فسخ یا اسقاط آن صرفاً با اعلام اراده صریح در قالب نامه سفارشی به آدرس مذکور در قرارداد انجام می‌گیرد و اعمال وادعای اسقاط ضمنی حق فسخ، بخصوص به جهت هر گونه اقدامی که در مورد چک طرف قرارداد و وصول مطالبات از طرف قرارداد انجام می‌گیرد، به هیچ عنوان پذیرفته نیست و فاقد هر گونه بار و اثر حقوقی و قضایی است. اداره امور مالی سازمان صرفاً متولی دریافت وجه و ارائه رسید مالی به طرف قرارداد می‌باشد و درباره اعمال حق فسخ یا اسقاط آن یا سایر آثار حقوقی اختیاری ندارند و لذا صرف واریز وجه به حساب سازمان حتی با توافق امور مالی سازمان فاقد هر گونه اثر حقوقی است.

تبصره ۴: انصراف سازمان از اعمال حق فسخ خود از یک جهت مسقط حق فسخ سازمان به جهات دیگر، در صورت تحقق، نیست.

#### **ماده ۱۰ – فورس ماژور :**

چنانچه در اثر حوادث طبیعی یا غیرطبیعی، شروع یا اجرای طرح با وقفه مواجه گردد، طرف قرارداد موظف است حداکثر ظرف ۱۰ روز مراتب را با ذکر مورد کتبا" اعلام نماید تا مورد رسیدگی قرار گیرد.

تبصره ۱: حادثه فورس ماژور در صورتی قابل استناد است که مورد تائید مقامات محلی قرار گرفته و طبق نظر کارشناس خبره رشته مربوط مستقیماً" و بدون واسطه موجب تاخیر در شروع یا خاتمه عملیات اجرائی یا بهره‌برداری گردیده باشد  
تبصره ۲: نوسانات بازار از جمله موارد مشمول فورس ماژور نمی‌باشد .

#### **ماده ۱۱ – حل اختلاف :**

موارد اختلاف و دعاوی ناشی از این قرارداد از طریق مراجعه به مرجع قضایی کیش حل و فصل خواهد شد.

#### **ماده ۱۲ – اقامتگاه قانونی طرفین :**

اقامتگاه قانونی طرفین از لحاظ اجرای این قرارداد همان است که در صفحه اول قرارداد آمده و طرفین موظفند در صورت هرگونه تغییر در نشانی فوق مراتب را با ذکر نشانی جدید کتبا" ظرف یک هفته به طرف مقابل اعلام نمایند در غیر اینصورت ارسال کلیه مکاتبات و اخطارها

به نشانی فوق از طریق پست سفارشی به منزله ابلاغ رسمی خواهد بود حتی اگر به هر علتی به دست ارسال شونده نرسد.

**ماده ۱۳ – نسخ قرارداد:**

این قرارداد در ۱۳ ماده و در ۴ نسخه متساوی الاعتبار تنظیم و امضاء گردید که پس از ابلاغ دارای اعتبار خواهد بود.

طرف قرارداد

سازمان منطقه آزاد کیش

مدیر عامل و رییس هیات مدیره      عضو هیات مدیره  
علی اصغر مونسان

نمونه قرارداد سازمان منطقه آزاد کیش