



منطقه آزاد قشم



جمهوری اسلامی ایران

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۲۰

شماره: ۱۴۰۳/۱۰۰/۱۷۱۳

پیوست:

(قرارداد B.O.T)

این قرارداد به استناد بند ۷ جلسه ۲۲۸ هیأت مدیره سازمان و بند ۱ جلسه شماره ۲۴۰ کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۰ و پیرو بند ۴ بیست و هشتمین جلسه کمیته سرمایه گذاری تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۳ و مطابق بند ۲ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شماره ۴۰۵ تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۹ و با استناد و استفاده از اختیارات قانونی ناشی از ماده ۲۴ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری و صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲ و آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی موضوع تبصره ۴ ماده ۵۲ آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان مناطق آزاد در چارچوب ماده ۱۰ قانون مدنی، فی مابین سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی قشم به شناسه ملی ۱۴۰۰۲۸۶۱۶۹۸ و کد اقتصادی ۴۱۱۴۴۳۳۳۵۴۸۴ به نمایندگی آقایان عادل پیغامی (رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل) و محمد منصور عظیم زاده اردبیلی (عضو و منتخب هیأت مدیره) به نشانی سازمان منطقه آزاد قشم - جزیره قشم - چهارراه فلسطین - ساختمان مرکزی به شماره تلفن ۰۷۶۳۵۲۴۱۷۰۰ به شناسه ملی ۱۴۰۰۲۸۶۱۶۹۸ که در این قرارداد مالک یا طرف اول نامیده می شود از یک سو و شرکت نیک امیدواران سعادت به شناسه ملی ۱۴۰۰۷۱۹۷۸۶۰ و شماره ثبت ۶۳۰۴۳ به نمایندگی آقایان محمد حسین نیک روش (مدیر عامل و عضو هیأت مدیره) و علی رضا همتی (عضو هیأت مدیره) به آدرس استان خراسان رضوی - مشهد - سجاد - فردوسی ۲۴ پلاک ۲۳۷ کد پستی ۹۱۸۷۹۹۵۵۱۵ و شماره تلفن ۰۹۱۵۳۰۱۴۲۹۸ که در این قرارداد به اختصار بهره بردار و سازنده و یا طرف دوم نامیده می شود از سوی دیگر منعقد می گردد و مفاد آن به شرح ذیل تدوین و طرفین ملزم به اجرای آن می باشد.

تبصره ۱: نشانی های مذکور در فوق اقامتگاه قانونی طرفین می باشد و هرگونه اعلام، اخطار به نشانی های فوق ابلاغ قانونی محسوب می گردد و طرف دوم در صورت تغییر نشانی حداکثر ۱۰ روز موظف است کتباً به اطلاع طرف اول برساند در غیر این صورت نشانی مندرج در قرارداد جهت ابلاغ و یا ارسال هر گونه مکاتبه ملاک عمل خواهد بود.

ماده (۱) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است: مطالعات، طراحی، اجراء و ساخت، تجهیز و تامین مالی پلاز بانوان و فضاها و خدمات مرتبط گردشگری با آن به همراه محوطه های اطراف آن، کافی شاپ ها و ورزشهای زمینی، آبی و دریایی، بهره برداری و تحویل به روش B.O.T می باشد.

ماده (۲) اسناد و مدارک:

۱-۲- قرارداد حاضر B.O.T

۲-۲- مطالعات اقتصادی

۳-۲- مدارک و اسناد شناسایی رسمی طرف دوم

۴-۲- تصویر نقشه تعیین موقعیت (به شماره کروکی ۱۴۰۳/م ۷۲۱۶۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۰)

۵-۲- صورتنجلسه تحویل زمین پروژه (متعاقباً توسط مدیریت املاک و مستغلات طرف اول پیوست خواهد شد)

۶-۲- مصوبات مورد نیاز این قرارداد

۷-۲- نقشه های معماری سازه و تاسیسات مورد تایید دستگاه نظارت که متعاقباً توسط طرف دوم ارائه خواهد گردید

۸-۲- تصویر مالکیت زمین



دفتر تهران:

قشم- ابتدای بلوار امام علی خان

تلفن: ۲۰۰۲ - ۳۵۲۵۰۰۰ (۱۷۶)

دورنگار: ۳۵۲۴۱۶۹۰ (۰۷۶)

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹

ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم

کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳ تلفن: ۶-۸۱۷۷۰۲۳۵ (۰۲۱)

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

شماره: ۱۴۰۳/۱۰۰/۱۷۱۳

پیوست:



منطقه آزاد قشم

ماده (۳) روش انعقاد قرارداد:

این قرارداد به روش B.O.T تنظیم و مبادله می گردد و طرف دوم موظف است مطابق با برنامه زمانبندی اقدام به محوطه سازی - ساخت بهره برداری و سپس در مدت معین کلیه ساخت و سازها به طرف اول بدون دریافت هر گونه هزینه تحویل نماید. تبصره ۱: هر گونه مطالعات، طراحی، اجراء، تجهیز، اخذ مجوزهای مربوط به بهره برداری از مراجع ذیصلاح، پیگیری جهت اجرای زیرساخت، انشعاب آب و برق و مخابرات و غیره به عهده طرف دوم می باشد و طرف اول فقط محدوده و مجوزات اعلامی در بند ۱-۲-۴ مطابق با شرایط مندرج در قرارداد را به طرف دوم تحویل می نماید. طرف دوم با درخواست کتبی به طرف اول همکاریهای لازم جهت اخذ مجوزها را خواهد نمود. تمامی هزینه ها و پیگیریها به عهده طرف دوم می باشد.

ماده (۴) آورده طرفین:

(۴-۱) آورده اول:

آورده طرف اول عبارت است:

۱-۴-۱- یک قطعه زمین بدون معارض به مساحت ۱۳۶۶۵۲٫۹ متر مربع با کاربری گردشگری (پلاژ بانوان) واقع در قشم - طرح پردیس خلیج فارس قشم متعلق به طرف اول به شماره کروکی ۷۲۱۶۵ م/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۰ می باشد.
۱-۴-۲- طرف اول در حدود اختیارات خود با اعلام درخواست کتبی مجوز فعالیت اقتصادی، جواز تاسیس، پروانه ساخت، پروانه بهره برداری، جواز ورود هر گونه ماشین آلات جهت ساخت و بهره برداری پروژه در واحد های اداری - صنعتی - گمرکی، معماری و شهر سازی و املاک و مستغلات را می بایست به طرف دوم ارائه نماید.
تبصره ۱: کلیه مجوزات در بند ۱-۴-۲ می بایست به عنوان آورده طرف اول و با هزینه طرف اول و به نام شرکت طرف دوم باشد.

(۴-۲) آورده طرف دوم:

آورده طرف دوم شامل تمامی پیگیری هزینه های مورد نیاز برای ساخت و بهره برداری مطابق با موضوع قرارداد خواهد بود. این موارد شامل هزینه مطالعات، طراحی، محوطه سازی، تامین زیرساختها، عملیات احداث، تجهیز و خدمات جانبی اداری، تاسیسات، مجوزهای لازم خارج از بند ۱-۴-۲، حفظ و نگهداری، حراست، نظافت محیطی، بیمه، مالیات بر درآمد اخذ انشعابات، پرداخت انشعابات مصرفی، هزینه های دولتی و مواردی که در قرارداد قید نگردیده است به نحوی که قابلیت بهره برداری باشد.
هزینه اجرای موضوع قرارداد به عنوان آورده طرف دوم بر اساس مطالعات اقتصادی حدود سه هزار میلیارد ریال می باشد که ارزش فوق بر اساس پیش بینی هزینه های دوره ساخت بوده و در صورت تغییر احجام مبلغ ناشی از طرح مصوب بصورت گاهشی یا افزایشی تا سقف ۳۰ درصد توسط دستگاه نظارت، هیچ گونه تغییری در کلیت و ماهیت این قرارداد ایجاد نمی گردد.

ماده (۵) مدت قرارداد:

مدت این قرارداد شامل دوره ساخت و دوره بهره برداری و انتقال به شرح زیر می باشد.



دفتر مرکزی:

دفتر تهران:

قشم - ابتدای بلوار امام علی خان

تلفن: ۲۰۰۴ - ۳۵۲۵۰۰۰ (۰۷۶)

دورنگار: ۳۵۲۳۱۶۹۰ (۰۷۶)

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹

ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم

کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳ - تلفن: ۶ - ۸۸۷۷۰۲۳۵ (۰۲۱)

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

شماره: ۱۴۰۳/۱۰۰/۱۷۱۳

پیوست:



منطقه آزاد قشم

۵-۱) دوره ساخت:

مدت زمان دوره ساخت شامل ساخت پلاژ، محوطه اطراف و یا هر نوع عملیات مرتبط با موضوع قرارداد پس از صدور پروانه و تحویل کامل زمین و مجوزات کامل به مدت دو سال شمسی می باشد.

تبصره ۱: در صورتی که عملیات ساخت مطابق با نقشه های مورد تایید دارای پیشرفت فیزیکی ۸۰ درصد باشد مدت دوره ساخت برای یک بار حداکثر یک سال با درخواست کتبی و موافقت دستگاه نظارت قابل تمدید می باشد.

تبصره ۲: در صورت موافقت دستگاه نظارت نسبت به تمدید دوره ساخت، مدت تمدید شده از دوره بهره برداری کسر خواهد گردید.

تبصره ۳: طرف دوم موظف است پس از اتمام عملیات ساخت و صدور پایانکار، قبل از بهره برداری کتباً مستحدمات ساخته شده به همراه ازبیل اجرایی آن که میبایستی مورد تایید دستگاه نظارت واقع گردد و به طرف اول تحویل نماید.

تبصره ۴: در دوره ساخت در صورتی که طرف دوم نسبت به احداث کتباً اعلام انصراف نماید ضمن ضبط تضمین ارائه شده، کلیه مستحدمات بدون دریافت هر گونه هزینه به طرف دوم میبایستی تحویل نماید.

۵-۲) دوره بهره برداری:

پس از ساخت، مدت زمان دوره بهره برداری ۳۰ سال شمسی می باشد. در صورتی که بنا بر دلایل غیر موجه، طول دوره ساخت بیشتر از مدت مندرج در قرارداد باشد به تعداد ماه های تاخیر غیر مجاز از دوره بهره برداری کسر می گردد.

تبصره ۱: طرف دوم موظف است پس از پایان دوره بهره برداری با حضور دستگاه نظارت و مدیریت املاک و مستغلات کلیه مستحدمات ساخته شده و محوطه موضوع قرارداد را طی صورتجلسه به طرف اول تحویل نماید.

تبصره ۲: طرف دوم اقرار می نماید که عواید حاصله را در مدت بهره برداری مندرج در قرارداد شامل کلیه هزینه های اجرایی به همراه سود حاصل از آن را محاسبه نموده است و هر گونه ادعایی پس از آن مسموع نخواهد بود.

تبصره ۳: در دوره بهره برداری چنانچه مورد قرارداد با تعطیلی بیش از ۸ ماه به صورت مداوم و پیوسته با دلایل غیر موجه طبق نظر دستگاه نظارت مواجه گردد طرف اول می تواند اقدام به ارسال اخطار کتبی مبنی بر ادامه فعالیت نماید و در صورت عدم پاسخگویی از سوی طرف دوم ظرف مدت ۲۰ روز، طرف اول می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

۵-۳) دوره انتقال:

طرف دوم موظف پس از ۳۰ (سی) سال بهره برداری بدون دریافت هر گونه هزینه و ادعا، کلیه مستحدمات و محوطه موضوع قرارداد به طرف اول مطابق با شرایط زیر تحویل نماید.

۱. زمان انتقال با در نظر گرفتن تاریخ ابلاغ قرارداد می باشد که پس از پایان دوره بهره برداری امر انتقال و استرداد محل به طرف اول صورت می پذیرد.

۲. طرف دوم سه ماه قبل از پایان دوره بهره برداری می بایستی اقدامات لازم جهت تحویل انجام نماید.

۳. طرف دوم موظف است در زمان تحویل کلیه مستحدمات و منصوبات غیر منقول را به طرف اول تحویل نماید.

۴. طرف دوم موظف است ۵ روز قبل از پایان دوره بهره برداری اقدام به تخلیه نماید.

دفتر تهران:

قشم - ابتدای بلوار امام قلی خان

تلفن: ۲۰۰۴ - ۳۵۲۵۰۰۰ (۰۷۶)

دورنگار: ۳۵۲۴۱۶۹۰ (۰۷۶)

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹

ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم

کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳ - تلفن: ۶ - ۲۳۵ - ۸۸۷۷۰ (۰۲۱)

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

شماره: ۱۷۱۳/۱۰۰/۱۴۰۳

پیوست: _____



منطقه آزاد قشم

۵. طرف دوم موظف است از در زمان تحویل مفاصا حساب هزینه های مصرفی انشعابات و مالیات و مالیات بر درآمد، تامین اجتماعی و غیره مرتبط با موضوع قرارداد را به طرف اول تحویل نماید.
۶. در زمان تحویل می بایستی کمیته متشکل از نمایندگان دستگاه نظارت، مدیریت املاک و حراست و نمایندگان طرف دوم طی حضور و طی صورتجلسه ای مطابق با مفاد قرارداد به طرف اول تحویل گردد.
۷. طرف دوم حق قلع و قمع هیچ یک از مستحذات را بدون هماهنگی و بدون موافت کتبی از دستگاه نظارت را ندارد.
۸. در صورت عدم تخلیه در موعد مقرر ضمن پیگیری قضایی، طرف دوم مکلف است به ازای هر روز تاخیر ۵ برابر نرخ اجاره روزانه روز کارشناسی به طرف اول تا زمان تخلیه پرداخت نماید.

ماده (۶) تعهدات طرف اول (مالک):

طرف اول متعهد به انجام تمامی امور زیر خواهد بود:

- ۱- مالک موظف است زمین مذکور و محوطه اطراف آن را طی صورتجلسه ای ظرف ۱۰ روز کاری تحویل طرف دوم نماید و طرف اول اقرار می نماید زمین فاقد هر گونه معارض می باشد
- ۲- همکاری و تسهیل جهت تامین انشعاب و امتیاز آب و برق و غیره (کلیه هزینه ها و پیگیریها به عهده طرف دوم می باشد)
- ۳- تسهیل و کمک در رفع هر گونه موانع اداری موجود.
- ۴- در محدوده سایت زمین و طرح های توسعه ای موضوع قرارداد طرف اول در تصمیم گیری های خود، حقوق قراردادی طرف دوم رعایت و درخواست سرمایه گذاری جدید توسط اشخاص (حقیقی یا حقوقی) در حوزه پلاژ بانوان، قابل پذیرش نخواهد بود.

ماده (۷) تعهدات طرف دوم: (بهره بردار)

طرف دوم متعهد به انجام تمامی امور زیر خواهد بود:

- ۱- تامین مالی تمامی هزینه های طراحی و دوره ساخت، بهره برداری و انتقال پروژه
- ۲- هرگونه هزینه طراحی، نظارت و آزمایشات در مرحله ساخت، بهره برداری بر عهده طرف دوم می باشد و طرف دوم موظف است نقشه ها طراحی شده جهت تایید به دستگاه نظارت ارائه نماید.
- ۳- پیگیری اخذ هر نوع مجوز مورد نیاز در زمان ساخت و بهره برداری به عهده طرف دوم می باشد.
- ۴- ساخت، تجهیز و بهره برداری از مجموعه در زمان مورد توافق
- ۵- طرف دوم متعهد است که در ساخت از مصالح مناسب با درجه بندی با کیفیت مطلوب استفاده نماید.
- ۶- کلیه هزینه های متصور از زمان تحویل زمین با شرایط موجود تا انتهای دوره بهره برداری به عهده طرف دوم می باشد.
- ۷- هزینه خرید مواد اولیه، دستمزد پرسنل، هزینه آب و برق و غیره به عهده طرف دوم می باشد.
- ۸- طرف دوم حق واگذاری حقوق قرارداد را از زمان تحویل زمین تا زمان انتقال آن تحت هر عنوان به غیر را ندارد. واگذاری حقوق قرارداد به شرکت تاسیسی در آتی توسط طرف دوم در منطقه آزاد قشم با اعلام کتبی طرف دوم به طرف اول استثنای می باشد بدیهی است کلیه تعهدات قرارداد به عهده طرف دوم می باشد.
- ۹- طرف دوم مکلف به واگذاری ساختمان، تاسیسات و تجهیزات ایجاد شده پس از اتمام دوره بهره برداری به مالک بدون دریافت هرگونه هزینه می باشد.

دفتر تهران:

قسمت: انشعاب بانوان امام علی خان
تلفن: ۰۲۰۰۲-۳۵۲۵۰۰۰ (۰۷۶)
دورنگار: ۰۲۵۲۲۱۶۹۰ (۰۷۶)

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹
ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم
کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳-۶-۲۳۵-۸۸۷۷۰ (۰۲۱)



منطقه آزاد قشم



جمهوری اسلامی ایران

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

شماره: ۱۴۰۳/۱۰۰/۱۷۱۳

پیوست:

۱- طرف دوم مکلف است نسبت به اقدامات لازم و مرتبط جهت اخذ پروانه ساخت برای ساخت ساختمان به همراه رعایت تمام قوانین مترتب بر آن در سازمان منطقه آزاد انجام نماید.

۱۱- در زمان تحویل (پایان دوره بهره برداری) ساختمان، تجهیزات و محوطه اطراف آن می بایستی به طرف اول تحویل نماید.

۱۲- طرف دوم برای ساختمان و محوطه در اختیار آن می بایست کلیه امکانات اطفاء حریق و سیستم های هشدار دهنده را مطابق با ضوابط اجراء نماید.

۱۳- طرف دوم متعهد است که پس از پایان قرارداد نسبت به ساختمان و محوطه اطراف آن به طرف اول بدون هرگونه اعتراض و اشکال تحویل نماید.

۱۴- طرف دوم ملزم است که نسبت به رعایت قوانین مناطق آزاد در زمین مورد بهره برداری پایبند باشد.

۱۵- هرگونه حادثه در طول مدت ساخت و بهره برداری که ناشی از قصور طرف دوم باشد به عهده طرف دوم می باشد.

۱۶- طرف دوم پاسخ گوی هرگونه دعاوی حقوقی و کیفری که ناشی از قصور ایشان در طول مدت قرارداد می باشد.

۱۷- طرف دوم موظف است پس از ابلاغ قرارداد با ارسال درخواست کتبی به مدیریت املاک و مستغلات محدوده مورد قرارداد را طی صورتجلسه تحویل نماید.

۱۸- طرف دوم الزامی بایستی در زمان ساخت و بهره برداری بیمه تامین اجتماعی و مسئولیت مدنی و متناسب با آن را اخذ نماید.

۱۹- طرف دوم الزامات نسبت به موضوع قرارداد حاضر می بایستی در طول مدت قرارداد از ریختن هرگونه زباله و پساب و ضایعات، نخاله،

در زمان ساخت و دوره بهره برداری در دریا و رها سازی در محوطه موضوع قرارداد جلوگیری نماید. از این رو می بایستی در زمان ساخت

و بهره برداری به نحوی عمل نماید که موجب آلودگی دریا و محیط اطراف آن نگردد. در صورت ایجاد هرگونه آلودگی تمام هزینه های

رفع آلودگی و پاسخ گویی به مراجع ذیصلاح به عهده طرف دوم می باشد.

۲۰- حراست، نظافت، فضای سبز در محدوده موضوع قرارداد در طول مدت قرارداد به عهده طرف دوم می باشد.

۲۱- طرف دوم در زمان بهره برداری میبایستی کلیه ضوابط مربوط به اصناف و اماکن و غیره را رعایت نماید.

۲۲- طرف دوم میبایستی توانمندی مالی جهت ساخت داشته باشد.

۲۳- هرگونه پیگیری و هزینه پیش بینی نشده در خصوص اجرای موضوع قرارداد به عهده طرف دوم می باشد.

۲۴- طرف دوم در دوره ساخت و بهره برداری می تواند از بیمانکاران جزء جهت اجرای موضوع قرارداد استفاده نماید فلذا هرگونه هزینه

و دعاوی احتمالی به عهده طرف دوم خواهد بود و کلیه قوانین مرتبط با اداره کار می بایستی رعایت نماید.

۲۵- طرف دوم در دوره بهره برداری حق هرگونه واگذاری کل موضوع قرارداد را به اشخاص حقیقی یا حقوقی ندارد. بند ۸ از ماده ۷ نیز

در دوره بهره برداری استثنا می باشد.

۲۶- طرف دوم حق تغییر کاربری موضوع قرارداد تحت هر عنوان بدون موافقت طرف اول ندارد.

۲۷- طرف دوم متعهد است پس از شروع دوره بهره برداری معادل ۵ درصد از ارزش ریالی سود درآمد حاصله خود را بر اساس صورتهای

مالی حسابرسی شده که سالانه توسط موسسات حسابرسی عضو جامعه حسابرسان رسمی کشور محاسبه گردیده است به حساب اعلامی

در ابتدای مهر ماه هر سال پرداخت نماید. در صورت عدم واریزی ضمن تعلیق کلیه مجوزات، طرف اول می تواند با مراجعه به مراجع

قضایی خسارت تاخیر و تادیه عدم پرداخت را از طرف دوم اخذ نماید بدیهی است حق فسخ برای طرف اول محفوظ می باشد

تبصره ۱: به هر دلیل در صورت آماده نبودن گزارش حسابرسی توسط جامعه حسابرسان طرف دوم در موعد تعیین شده موظف به پرداخت

علی الحساب به حساب طرف اول می باشد.

۲۸- کلیه هزینه های آماده سازی و اجرای تاسیسات زیربنایی و احداث هرگونه بنا موضوع قرارداد بر عهده متقاضی می باشد.

دفتر تهران:

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹

ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم

کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳ تلفن: ۰۶-۸۸۷۷۰۲۳۵ (۰۲۱)

مستقیم: ۰۲۱-۲۵۲۴۱۶۹۰

تلفن: ۰۲۱-۲۵۲۵۰۰۰۰ (۰۷۶)

دورنگار: ۰۲۱-۲۵۲۴۱۶۹۰ (۰۷۶)



منطقه آزاد قشم



جمهوری اسلامی ایران

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

شماره: ۱۴۰۳/۱۰۰/۱۷۱۳

پیوست: _____

- ۲۹- طرف دوم موظف است در حریم ۶۰ متر دریا و در دریا، در راستای اجرای موضوع قرارداد، هر گونه مستحدمات با رعایت ضوابط می بایستی اجرا گردد.
- ۳۰- اخذ مجوزات و استعلامات مربوطه از مراجع ذیصلاح و همچنین نهادهای امنیتی، نظامی الزامی می باشد.
- ۳۱- در زمان ساخت و بهره برداری مسئولیت کلیه کارکنان طرف دوم به عهده طرف دوم می باشد فلذا طرف اول هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص ندارد

ماده ۸) سایر شرایط:

- ۱- بهره بردار می تواند از محدوده مورد موضوع قرارداد به صورت متعارف، استفاده و بهره برداری نماید. (مطابق با نظر پلیس اماکن و اصناف سازمان و دستگاه نظارت)
- ۲- اصلاح، تعدیل و یا تنظیم هرگونه صورتجلسه ای در خصوص موضوع قرارداد در صورتیکه به امضای طرفین رسیده باشد، جزء لاینفک این قرارداد خواهد بود و برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.
- ۳- طرف دوم ضمن عقد خارج لازم متعهد به اجرای مفاد این قرارداد گردید.
- ۴- کلیه حقوق مادی، معنوی و مالکیت اعیانی محل موضوع قرارداد پس از اتمام مدت بهره برداری متعلق به طرف اول می باشد و طرف دوم هیچ گونه ادعایی با هر عنوان در این خصوص ندارد.
- ۵- طرف دوم می تواند شش ماه قبل از پایان دوره بهره برداری درخواست خود را مبنی به اجاره محل موضوع قرارداد ارسال نماید. در صورت موافقت طرف اول مطابق با ضوابط و مقررات اولویت اجاره با شرایط روز با طرف دوم می باشد.
- ۶- طرف اول می تواند به صورت دوره های سالیانه نسبت به بررسی کارشناسی وضعیت مجموعه ساخته شده اقدام نماید و طرف دوم مکلف به همکاری می باشد.
- ۷- طرف دوم مکلف است پس از ساخت لیست کاملی از مصالح و تجهیزات بکار رفته در پروژه احداث شده را و همچنین سایر هزینه ها را به طرف اول ارائه نماید.
- ۸- طرف دوم ادعایی در خصوص حق کسب یا پیشه را در پایان قرارداد از خود به طور کامل سلب و ساقط می نماید.
- ۹- قرارداد فوق به منزله انحصار برای طرف دوم نمی باشد. فلذا طرف اول می تواند در راستای پیشرفت جزیره با دیگر اشخاص حقیقی یا حقوقی در محدود کاری و شرح وظایف خود هر گونه قرارداد و یا تفاهمنامه ای منعقد نماید.
- ۱۰- طرف دوم می تواند یک شرکت در جزیره قشم به منظور واگذاری تعهدات موضوع قرارداد ایجاد و سپس به طرف اول کتباً اعلام نماید.
- ۱۱- در صورت ارایه درخواست کتبی طرف دوم به طرف اول نسبت به طرح توسعه پیرامونی و اضافه کردن مجموعه هایی مرتبط (با رعایت ضوابط) در اطراف و داخل پلاژ در خصوص ایجاد فضاهای بازی در محل پلاژ و یا احداث غرفه های لازم در طول مدت بهره برداری بر اساس نیاز و تشخیص در جهت ارتقای کیفیت پلاژ اقدام نماید و طرف اول مشروط به عدم تغییر ماهیت موضوع قرارداد محدودیتی ایجاد نخواهد نمود. طرف اول پس از دریافت درخواست کتبی در حدود اختیار خود با رعایت کلیه ضوابط همکاری لازم را با طرف دوم خواهد داشت.
- ۱۲- مقرر گردید طرح ها و نقشه های اجرایی توسط متقاضی تهیه و وفق ضوابط و مقررات با تاییده معاونت فرهنگی و اجتماعی اقدام گردد.

دفتر تهران:

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹
 ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم
 کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳ - تلفن: ۰۶-۲۳۵۰۸۱۷۷ (۰۲۱)

دفتر قشم: _____
 قشم - ابتدای بلوار امام علی خان
 تلفن: ۰۲۰۰۳ - ۳۵۲۵۰۰۰ (۰۷۶)
 دورنگار: ۳۵۲۴۱۶۹۰ (۰۷۶)

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

شماره: ۱۴۰۳/۱۰۰/۱۷۱۳

پیوست: _____



منطقه آزاد قشم

۱۳- طرف دوم اقرار نمود که هیچگونه ممنوعیت قانونی و قضایی برای انجام معامله ندارد و مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷ نمی باشد

ماده (۹) تضمین:

ارائه تضمین توسط طرف دوم در دوره ساخت و بهره برداری به شرح زیر می باشد.

طرف دوم مکلف به ارائه یک فقره چک صیادی ثبت شده معادل ۱۰ درصد از کل مبلغ آورده خود مطابق با ماده ۴ به مبلغ سیصد میلیارد ریال به تاریخ سه و نیم سال بعد از ابلاغ قرارداد برای دوره ساخت به طرف اول قبل از ابلاغ قرارداد ارائه نماید. ضمناً چک موصوف بابت تضمین حسن انجام تعهدات قرارداد صرفاً در مدت ساخت می باشد که چک مذکور صرفاً در صورت احراز تخلف توسط دادگاه یا صورت جلسه مشترک قابل وصول است.

تبصره: ضمانت نامه مورد تایید دستگاه نظارت پس از پایان دوره ساخت با درخواست کتبی و تایید دستگاه نظارت به طرف دوم عودت می گردد.

ماده (۱۰) شرایط فسخ:

شرایط فسخ به شرح زیر می باشد.

- ۱- در صورت عدم انجام هر یک از مفاد مندرج در قرارداد و صدور حداقل سه بار اخطار و عدم توجه به آن طرف اول می تواند قرارداد فوق را با اعلام کتبی دستگاه نظارت فسخ نماید. پس از ابلاغ فسخ طرف دوم میبایستی حداکثر ۶۰ روز نسبت به تخلیه آن اقدام نماید و سازمان هیچ گونه تعهدی نسبت به پرداخت هزینه های انجام شده ندارد.
 - ۲- عدم ارائه تضمین موضوع ماده ۷ در مهلت مقرر.
 - ۳- چنانچه بهره بردار قبل از انقضای مدت واگذاری متمایل به اقاله قرارداد باشد می تواند با اطلاع دادن مراتب امر در سه ماه پیش از فسخ نمودن زمین و ساختمان اداری بدون هیچگونه ادعای مالی و حقوقی در اختیار طرف اول قرار دهد.
 - ۴- در صورت فسخ قرارداد مطابق با ماده ۹ ضمانت نامه مورد اشاره به نفع طرف اول ضبط می گردد.
- احراز وقوع عدم انجام تعهدات توسط طرف دوم با دستگاه نظارت می باشد. و تشخیص دستگاه نظارت در این خصوص قابل اعتراض از سوی طرف دوم خواهد بود.

ماده (۱۱) شرایط خاتمه:

شرایط خاتمه به شرح زیر می باشد.

- ۱- طرفین میتوانند در صورت رضایت طرفین قرارداد فوق را خاتمه دهد.
 - ۲- شرایط ایجاد شده مندرج در ماده ۱۲
 - ۳- چنانچه به موجب احکام و دستورات با تصمیمات مراجع قضایی و اداری و دولتی و یا قوه قاهره، مشکلی برای طرف دوم در محل و ساخت و بهره برداری آن حادث گردد بطوریکه انتفاع و بهره برداری از زمین و ساختمان از طرف دوم سلب گردد مشروط به اینکه طرف دوم هیچ دخالتی در خصوص مانع حادث گردیده نداشته باشد در آن صورت طرف دوم می تواند قرارداد را خاتمه دهد که در این صورت طرف اول می بایست کلیه هزینه ها و خسارت های وارده به طرف دوم بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری را پرداخت نماید.
- دفتر تهران:

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹
 ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم
 کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳-۶-۲۳۵۰۸۷۷۰ (۰۲۱)
 تلفن: ۲۰۰۴-۳۵۲۵۰۰۰۰ (۰۷۶)
 دفتر تهران: ۰۲۱-۸۷۷۰۲۳۵۰۶ (۰۲۱)
 تلفن: ۲۰۰۴-۳۵۲۴۱۶۹۰ (۰۷۶)

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

شماره: ۱۴۰۳/۱۰۰/۱۷۱۳

پیوست:



منطقه آزاد قشم

ماده (۱۶) حل اختلاف:

در صورت بروز هر گونه اختلاف فی مابین در این قرارداد در ابتدا از طریق مذاکره مشترک حداقل سه جلسه و در صورت عدم سازش با مراجعه به مراجع قضایی موضوع حل و فصل خواهد شد.

ماده (۱۷) نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۶ نسخه و ۱۷ ماده و ۱۲ تبصره که هر نسخه حکم واحد را دارند تنظیم و در کمال صحت عقل و اراده طرفین به مفاد آن و حقوق و تعهدات به امضای طرفین رسیده است.

شرکت ننگه امیدوار سعادت
 به نمایندگی محمد حسین نیکوش
 (مدیر عامل و عضو هیات مدیره)
 علی رضا حسینی
 (عضو هیات مدیره)

طرف اول
 سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی قشم
 به نمایندگی عادل پیغامی
 رئیس هیات مدیره و مدیر عامل
 منطقه آزاد قشم محمد انصورتیم زاده اردبیلی
 (عضو و منتخب هیات مدیره)

دستگاه نظارت

سجاد خسروی
 مدیر املاک و مستغلات

نواب ذاکری
 سرپرست معاونت عموانی و زیربنایی

ادریس راموز
 معاون فرهنگی اجتماعی و گردشگری

دفتر مرکزی:

قشم - ابتدای بلوار امام قلی خان
 تلفن: ۲۰۰۴ - ۳۵۲۵۰۰۰ (۰۷۶)
 دورنگار: ۳۵۲۴۱۶۹۰ (۰۷۶)

دفتر تهران:

انتهای وزراء، نبش کوچه بیست و نهم، پلاک ۱۹
 ساختمان شورای عالی مناطق آزاد، طبقه سوم
 کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳ - تلفن: ۶-۰۲۳۵-۸۸۷۷۰ (۰۲۱)

دورنگار:

کدپستی: ۱۵۱۶۶۱۳۳۱۳ - تلفن: ۶-۰۲۳۵-۸۸۷۷۰ (۰۲۱)