

قرارداد واگذاری حقوق، منافع، مستحدثات، حصار پیرامونی و چاه آب

این قرارداد در تاریخ فی مابین:

شرکت کشاورزی و دامپروری ملارد شیر به شماره ثبت و شناسه ملی به نمایندگی آقای/خانم به سمت به نشانی، که از این پس در قرارداد «واگذارکننده» یا «ملارد شیر» نامیده می‌شود،
از یک طرف،

و

آقای/خانم/شرکت به شماره ملی/شناسه ملی به نمایندگی آقای/خانم به سمت به نشانی، که از این پس «انتقال گیرنده» نامیده می‌شود،
از طرف دیگر، با شرایط زیر منعقد گردید.

ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از واگذاری حقوق، منافع و مستحدثات متعلق و قابل واگذاری توسط واگذارکننده، شامل:

۱- حصار و دیوارهای پیرامونی موجود؛

۲- پایه‌ها، ستون‌ها و فونداسیون‌های مربوط به حصار؛

۳- چاه آب موجود؛

۴- تجهیزات و متعلقات موجود و متعلق به واگذارکننده در ارتباط با چاه، در صورت وجود؛

۵- حقوق و منافع قانونی قابل واگذاری مرتبط با چاه، صرفاً در حدودی که قانوناً متعلق به واگذارکننده و قابل انتقال باشد؛

۶- اسناد و مدارک موجود مربوط به موارد فوق؛

۷- سایر اقلامی که در صورتجلسه تحویل به‌طور صریح درج گردد.

تبصره ۱

عرصه و زمین محل استقرار موضوع قرارداد مطلقاً جزء موضوع واگذاری نبوده و هیچ‌گونه مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، اجاره یا حق عینی نسبت به زمین به انتقال گیرنده منتقل نمی‌گردد.

تبصره ۲

موضوع قرارداد صرفاً در حدود حقوق قانونی متعلق به واگذارکننده و قابل انتقال بوده و واگذارکننده نسبت به حقوقی که قانوناً متعلق به وی نیست یا قابل انتقال نمی‌باشد، تعهدی نخواهد داشت.

ماده ۲- مستندات و پیوست‌های قرارداد

اسناد زیر جزء لاینفک قرارداد محسوب می‌شوند:

۱- گزارش کارشناسی رسمی مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷

۲- اسناد و مدارک ثبتی موجود

۳- مدارک و مستندات مربوط به چاه

۴- مدارک مربوط به حقوق و مجوزهای آب موجود

۵- ضمانت نامه شرکت در مزایده

۶- تضمین پرداخت ثمن

۷- فهرست تجهیزات و متعلقات

۸- صور تجلسه تحویل

۹- سایر اسنادی که به امضای طرفین رسیده باشد.

در صورت تعارض میان گزارش کارشناسی و اسناد رسمی یا تصمیمات مراجع ذیصلاح، اسناد رسمی و تصمیم مرجع ذیصلاح ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۳- گزارش کارشناسی و وضعیت موضوع قرارداد

طرفین اقرار می نمایند گزارش کارشناسی رسمی مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷ را ملاحظه و بررسی نموده اند.

گزارش کارشناسی مبنای ارزیابی و توافق مالی طرفین بوده و طرفین با اطلاع از مفاد آن اقدام به انعقاد قرارداد نموده اند. مطابق گزارش، ارزش هزینه های انجام شده مربوط به حصار پیرامونی و چاه، بدون احتساب بهای زمین، مبلغ ۳۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال اعلام گردیده است.

گزارش کارشناسی صرفاً مبنای توافق طرفین بوده و به منزله تضمین قطعی واگذارکننده نسبت به ارزش آتی، میزان آبدهی، کیفیت آب، قابلیت اقتصادی بهره برداری یا صدور مجوزهای آتی نمی باشد.

ماده ۴- مبلغ قرارداد

مبلغ کل قرارداد بابت موضوع واگذاری برابر است با:

۳۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به حروف: سیصد و سیزده میلیارد ریال مبلغ فوق قطعی و مورد توافق طرفین بوده و شامل بهای عرصه و زمین نمی باشد.

ماده ۵- نحوه پرداخت

انتقال گیرنده متعهد است مبلغ قرارداد را به شرح زیر پرداخت نماید:

۵-۱- مبلغ ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال همزمان با امضای قرارداد به حساب رسمی واگذارکننده واریز گردد.

۵-۲- مبلغ ۳۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال همزمان با تنظیم صور تجلسه تحویل فیزیکی پرداخت گردد.

۵-۳- مبلغ ۳۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال حداکثر ظرف روز کاری پس از انجام تعهدات اداری صریح واگذارکننده و ارائه اسناد مقرر پرداخت گردد.

۴-۵- مشخصات حساب واگذارکننده:

بانک.....:

شعبه.....:

شماره حساب.....:

شماره شبا.....:

۵-۵- پرداخت به حساب اشخاص ثالث، مگر با دستور کتبی واگذارکننده، موجب برائت ذمه انتقال گیرنده نخواهد شد.

ماده ۶- تضمین پرداخت ثمن

انتقال گیرنده مکلف است قبل از تحویل موضوع قرارداد، بابت کلیه مبالغ پرداخت نشده، تضمین معتبر مورد قبول واگذارکننده ارائه نماید.

تضمین می تواند حسب نظر واگذارکننده شامل ضمانت نامه بانکی، چک تضمینی، چک صیادی ثبت شده یا سایر تضمین های مورد قبول واگذارکننده باشد.

تا زمان ارائه تضمین مورد قبول، واگذارکننده حق خودداری از تحویل موضوع قرارداد را خواهد داشت و این امر تخلف یا تأخیر واگذارکننده محسوب نمی شود.

ماده ۷- ضمانت نامه شرکت در مناقصه

چنانچه انتقال گیرنده در فرآیند مزایده یا انتخاب طرف قرارداد، ضمانت نامه شرکت در مزایده ارائه نموده باشد، مشخصات آن در پیوست قرارداد درج خواهد شد.

شماره ضمانت نامه.....:

بانک صادرکننده.....:

مبلغ:..... ریال

تاریخ صدور.....:

تاریخ انقضا.....:

ذی نفع.....:

۱-۷-

ضمانت نامه شرکت در مناقصه مستقل از تضمین های پرداخت و حسن انجام تعهدات قرارداد است.

۲-۷-

در صورت تحقق شرایط مطالبه مندرج در اسناد مناقصه یا متن ضمانت نامه، واگذارکننده حق مطالبه و وصول وجه ضمانت نامه را خواهد داشت.

۷-۳-

عدم حضور انتقال گیرنده، عدم انعقاد قرارداد در موعد مقرر، عدم ارائه تضمین های لازم، عدم پرداخت ثمن، انصراف غیرموجه یا هر تخلف دیگری که طبق اسناد مناقصه موجب حق مطالبه ضمانت نامه گردد، از مصادیق تخلف انتقال گیرنده خواهد بود.

۷-۴-

در صورت ضرورت تمدید ضمانت نامه، انتقال گیرنده مکلف است پیش از انقضا نسبت به تمدید آن اقدام نماید.

۷-۵-

استرداد ضمانت نامه شرکت در مناقصه منوط به تأیید کتبی مقام مجاز واگذارکننده بوده و استرداد آن به منزله تسویه سایر تعهدات انتقال گیرنده نیست.

ماده ۸- تضمین خسارت ناشی از ضمانت نامه ملارد شیر

چنانچه حسب اسناد مناقصه، هرگونه ضمانت نامه، سپرده یا تعهدی به نام ملارد شیر صادر شده باشد و در نتیجه فعل یا ترک فعل انتقال گیرنده، تمام یا بخشی از آن مطالبه، ضبط، تمدید یا تجدید گردد، انتقال گیرنده مکلف است کلیه وجوه پرداخت شده و هزینه های مستقیم مربوط را به ملارد شیر مسترد نماید.

همچنین انتقال گیرنده مکلف است در صورت درخواست ملارد شیر، تضمین جایگزین مورد قبول ارائه نماید.

ماده ۹- قطعی بودن مبلغ و پذیرش وضعیت موجود

انتقال گیرنده اقرار می نماید:

۱- موضوع قرارداد را بازدید کرده است

۲- گزارش کارشناسی را مطالعه نموده است

۳- فرصت بررسی فنی و حقوقی مستقل داشته است

۴- وضعیت حصار و چاه را بررسی کرده است

۵- از اسناد موجود اطلاع حاصل نموده است

۶- مبلغ قرارداد را با علم و اطلاع کامل پذیرفته است.

بنابراین تغییر قیمت بازار، کاهش ارزش اقتصادی، عدم صرفه اقتصادی، افزایش هزینه های بهره برداری یا تغییر شرایط اقتصادی موجب کاهش مبلغ قرارداد نخواهد شد.

ماده ۱۰- وضعیت چاه و حقوق آب

چاه آب موضوع قرارداد صرفاً در حدود حقوق و منافع قانونی متعلق به واگذارکننده و قابل واگذاری، موضوع قرارداد است.

واگذارکننده متعهد است اسناد و مدارک موجود مربوط به چاه و حقوق آب را در اختیار انتقال گیرنده قرار داده و در حدود متعارف در اقدامات اداری قانونی همکاری نماید.

ماده ۱۱- عدم تضمین صدور یا انتقال مجوز آب

صدور، تمدید، اصلاح، تغییر نام یا انتقال پروانه بهره‌برداری، مجوز برداشت آب یا هرگونه مجوز مشابه، تابع قوانین و تصمیمات مراجع ذی‌صلاح است.

واگذارکننده صرفاً متعهد به همکاری قانونی و متعارف و ارائه مدارک موجود می‌باشد و نتیجه اقدامات وزارت نیرو، شرکت آب منطقه‌ای یا سایر مراجع دولتی را تضمین نمی‌نماید.

عدم موافقت مرجع ذی‌صلاح با انتقال یا صدور مجوز، چنانچه ناشی از تقصیر یا تخلف واگذارکننده نباشد، تخلف واگذارکننده محسوب نخواهد شد.

ماده ۱۲- دبی، کیفیت و قابلیت بهره‌برداری آب

انتقال‌گیرنده با اطلاع از وضعیت موجود چاه، آن را قبول نموده و واگذارکننده هیچ تضمینی نسبت به:

میزان دبی

میزان آبدهی

کیفیت آب

میزان شوری و EC

قابلیت شرب

قابلیت کشاورزی یا صنعتی

استمرار آبدهی

آبدهی آینده

هزینه احیا

هزینه تجهیز

هزینه پمپ

هزینه برق

صرفه اقتصادی بهره‌برداری ندارد؛ مگر در مواردی که صراحتاً در سند کتبی مستقل تعهد شده باشد.

ماده ۱۳- وضعیت حصار و مستحذات

حصار، دیوارها، پایه‌ها، ستون‌ها و فونداسیون‌ها با وضعیت موجود و در حدود مستندات موجود واگذار می‌گردد.

انتقال‌گیرنده با بازدید و بررسی کامل، وضعیت ظاهری و فنی قابل مشاهده آنها را پذیرفته است.

هرگونه تعمیر، بازسازی، اصلاح، جابه‌جایی یا تکمیل پس از تحویل بر عهده انتقال‌گیرنده خواهد بود.

ماده ۱۴- حدود ثبتی و فیزیکی

مشخصات ثبتی، حدود و موقعیت نهایی موضوع قرارداد مطابق اسناد رسمی و استعلامات مراجع ذیصلاح تعیین خواهد شد. در صورت وجود مغایرت میان اطلاعات گزارش کارشناسی، نقشه‌ها یا اطلاعات اولیه با اسناد رسمی، اسناد رسمی ملاک عمل خواهد بود. این بند با توجه به اینکه گزارش کارشناسی ماهیت ارزیابی داشته و برخی مشخصات نیازمند تطبیق با اسناد رسمی است، در قرارداد لحاظ شده است.

ماده ۱۵- عدم انتقال عرصه

طرفین صراحتاً توافق نمودند که عرصه و زمین محل استقرار موضوع قرارداد جزء معامله نبوده و هیچ‌گونه مالکیتی نسبت به آن منتقل نمی‌شود. هیچ مبلغی از ثمن قرارداد نیز بابت خرید یا انتقال زمین محسوب نمی‌گردد. انتقال‌گیرنده حق استناد به این قرارداد برای ادعای مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق یا هرگونه حق عینی نسبت به زمین را نخواهد داشت.

ماده ۱۶- تعهدات واگذارکننده

واگذارکننده متعهد است:

- ۱- موضوع قرارداد را مطابق صورتجلسه تحویل تحویل دهد
 - ۲- اسناد موجود را ارائه نماید
 - ۳- در حدود متعارف در اقدامات اداری همکاری نماید
 - ۴- در صورت ضرورت در مراجع ذی‌ربط حاضر شود
 - ۵- اسناد قانونی لازم را در حدود حقوق و اختیارات خود امضا نماید.
- هیچ تعهدی خارج از موارد فوق بر عهده واگذارکننده نخواهد بود.

ماده ۱۷- تعهدات انتقال‌گیرنده

انتقال‌گیرنده متعهد است:

- ۱- ثمن قرارداد را در موعد مقرر پرداخت نماید
- ۲- تضمین‌های مقرر را ارائه نماید
- ۳- در موعد مقرر برای تحویل حاضر شود
- ۴- هزینه‌های بعد از تحویل را پرداخت نماید
- ۵- قوانین و مقررات مربوط را رعایت نماید
- ۶- مجوزهای لازم برای بهره‌برداری را اخذ نماید
- ۷- مسئولیت کارکنان، نمایندگان و پیمانکاران خود را بپذیرد

۸- بدون اجازه کتبی واگذارکننده قرارداد را به ثالث منتقل ننماید.

ماده ۱۸- تحویل موضوع قرارداد

تحویل موضوع قرارداد صرفاً با تنظیم و امضای صورتجلسه کتبی انجام خواهد شد.

صورتجلسه تحویل باید وضعیت:

۱- حصار

۲- دیوارها

۳- چاه

۴- تجهیزات

۵- اسناد

۶- متعلقات

۷- موارد احتمالی باقی مانده را مشخص نماید.

ماده ۱۹- آثار تحویل

از تاریخ امضای صورتجلسه تحویل:

۱- مسئولیت حفاظت بر عهده انتقال گیرنده است

۲- مسئولیت نگهداری بر عهده انتقال گیرنده است

۳- مسئولیت تعمیر و تجهیز بر عهده انتقال گیرنده است

۴- مسئولیت بهره برداری بر عهده انتقال گیرنده است

۵- مسئولیت حوادث ناشی از بهره برداری بر عهده انتقال گیرنده خواهد بود.

ماده ۲۰- هزینه ها، مالیات و عوارض

هر یک از طرفین مسئول پرداخت هزینه ها، مالیات ها و عوارضی است که قانوناً بر عهده وی قرار گرفته است.

کلیه هزینه های مربوط به تعمیر، تجهیز، احیا، بهره برداری، اخذ مجوزهای جدید و فعالیت انتقال گیرنده پس از تحویل، بر عهده انتقال گیرنده خواهد بود.

ماده ۲۱- وجه التزام و تأخیر در پرداخت

در صورت تأخیر انتقال گیرنده در پرداخت هر مبلغ در سررسید، وی مکلف است علاوه بر اصل مبلغ، بابت هر روز تأخیر مبلغ:

.....ریال به عنوان وجه التزام به واگذارکننده پرداخت نماید.

وجه التزام مذکور مانع مطالبه اصل بدهی و سایر حقوق قراردادی واگذارکننده نخواهد بود.

ماده ۲۲- تخلف اساسی و حق فسخ واگذارکننده

موارد زیر تخلف اساسی محسوب می‌شود:

الف) عدم پرداخت ثمن

ب) عدم ارائه تضمین

ج) برگشت چک

د) عدم تمدید ضمانت‌نامه

هـ) عدم حضور در موعد مقرر

و) انصراف غیرموجه؛

ز) انتقال قرارداد به ثالث بدون اجازه

ح) ارائه مدارک خلاف واقع؛

ط) ایجاد مانع در اجرای قرارداد

ی) عدم انجام تعهدات مالی

ک) اقدام انتقال‌گیرنده که موجب ضبط یا مطالبه ضمانت‌نامه ملارد شیر گردد.

در صورت تحقق هر یک از موارد فوق، واگذارکننده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

اعمال حق فسخ مانع مطالبه اصل مطالبات، وجه التزام، خسارات و استفاده از تضمین‌ها نخواهد بود.

ماده ۲۳- آثار فسخ ناشی از تخلف انتقال‌گیرنده

در صورت فسخ قرارداد به علت تخلف انتقال‌گیرنده:

۱- واگذارکننده حق استفاده از تضمین‌ها را خواهد داشت؛

۲- خسارات مستقیم وارده قابل مطالبه خواهد بود

۳- وجه التزام تا زمان تسویه محاسبه خواهد شد

۴- هزینه‌های مستقیم انجام‌شده توسط واگذارکننده قابل مطالبه است

۵- انتقال‌گیرنده مکلف به استرداد فوری هرگونه اسناد، مدارک یا اموال متعلق به واگذارکننده خواهد بود.

در صورت باقی ماندن هر مبلغ پس از تسویه کامل مطالبات واگذارکننده، مانده حسب مورد به انتقال‌گیرنده مسترد خواهد شد.

ماده ۲۴- ممنوعیت تهاتر، انتقال و ایجاد تعهد

انتقال‌گیرنده بدون موافقت کتبی واگذارکننده حق:

۱-تهاتر مطالبات احتمالی خود با ثمن

۲-توقف یا تعلیق پرداخت

۳-انتقال قرارداد به ثالث

۴-واگذاری حقوق ناشی از قرارداد

۵-ایجاد تعهد به نام ملارد شیر را نخواهد داشت.

هرگونه اقدام برخلاف این ماده تخلف اساسی محسوب می‌شود.

ماده ۲۵- قوه قاهره و عدم مسئولیت نسبت به منافع آتی

حوادث خارج از اختیار طرفین که اجرای تعهد را واقعاً غیرممکن نماید، قوه قاهره محسوب می‌شود.

مواردی مانند کمبود نقدینگی، عدم دریافت تسهیلات، مشکلات مالی، کاهش قیمت، عدم صرفه اقتصادی، افزایش هزینه‌ها یا عدم تأمین منابع مالی انتقال‌گیرنده، قوه قاهره محسوب نمی‌شود.

واگذارکننده همچنین هیچ تضمینی نسبت به سود، درآمد، بازگشت سرمایه یا صرفه اقتصادی آتی موضوع قرارداد ارائه نمی‌نماید.

ماده ۲۶- اسقاط خيارات، حل اختلاف و اقامتگاه

۱-۲۶- طرفین با علم و اطلاع کامل از موضوع و مبلغ قرارداد، کلیه خيارات قابل اسقاط قانونی، از جمله خيار غبن ولو فاحش و افحش را از خود ساقط نمودند. این اسقاط شامل مواردی که قانوناً قابل اسقاط نیست و همچنین تدلیس یا کتمان عمدی نمی‌گردد.

۲-۲۶- در صورت بروز اختلاف، طرفین ابتدا ظرف ۱۰ روز کاری از تاریخ اعلام کتبی اختلاف، برای حل و فصل موضوع مذاکره خواهند نمود.

در صورت عدم حصول توافق، رسیدگی در صلاحیت مراجع قضایی صالح جمهوری اسلامی ایران خواهد بود.

۳-۲۶- نشانی‌های مندرج در ماده ۱ اقامتگاه قانونی طرفین محسوب می‌شود و هرگونه تغییر باید کتباً اعلام گردد.

ماده ۲۷- سایر شرایط، نسخ و امضا

۱-۲۷- این قرارداد و کلیه پیوست‌های آن کل توافق طرفین را تشکیل می‌دهد و هرگونه توافق شفاهی خارج از آن فاقد اثر قراردادی است.

۲-۲۷- هرگونه اصلاح، حذف، اضافه یا تغییر مفاد قرارداد صرفاً با تنظیم الحاقیه کتبی و امضای نمایندگان مجاز طرفین معتبر خواهد بود.

۳-۲۷- در صورت بی‌اعتباری یا غیرقابل اجرا شدن هر یک از مفاد قرارداد، سایر مفاد تا حد امکان معتبر و لازم‌الاجرا باقی خواهد ماند.

۴-۲۷- طرفین مکلف‌اند کلیه صفحات قرارداد و پیوست‌های آن را امضا و حسب مورد مهر نمایند.

۵-۲۷- این قرارداد در ۲۷ ماده و تبصره و در نسخه متحدالمتن و متحدالاعتبار تنظیم گردیده و تمامی نسخه‌ها دارای اعتبار یکسان می‌باشند.

پیوست شماره ۳ - صورتجلسه تحویل

در تاریخ در اجرای قرارداد فوق، موضوع قرارداد شامل حصار پیرامونی، دیوارها، پایه‌ها، فونداسیون‌ها، چاه آب، تجهیزات و اسناد مندرج در فهرست پیوست، مطابق وضعیت موجود به انتقال گیرنده تحویل گردید.

انتقال گیرنده با امضای این صورتجلسه اقرار می‌نماید موضوع قرارداد را رؤیت و تحویل گرفته و از وضعیت موجود آن اطلاع کامل دارد.

از تاریخ امضای این صورتجلسه، مسئولیت حفاظت، نگهداری، تعمیر، تجهیز و بهره‌برداری از موضوع قرارداد بر عهده انتقال گیرنده خواهد بود.

امضای واگذار کننده ملارد شیر:

نام.....:

سمت.....:

امضاء و مهر:

امضای انتقال گیرنده:

نام.....:

سمت.....: