

به نام خدا

«قرارداد واگذاری ویلا پروژه چشم انداز گلپهار»

مقدمه: پیرو مزایده ۱۴۰۳-۰۱ و نظر به اینکه شرکت عمارت هشتم شرق با مشخصات ذیل قصد واگذاری تعدادی از ویلاهای پروژه چشم انداز گلپهار با مشخصات مندرج در این قرارداد و ضمائم پیوست را به متقاضیان دارد و شرکت با مشخصات ذیل، ضمن مراجعه به محل و شرکت، برابر صورتجلسه هیأت مدیره مورخ و کسب اطلاع از پروژه و مستحقات پروژه، و شرایط و ضمانت اجرای قراردادهای محدودیت‌های آن، متقاضی خرید یک قطعه ویلا از مجموعه فوق الذکر است، لذا این قرارداد در تاریخ در شهرستان مشهد فی ما بین طرفین منعقد و مفاد آن برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می‌باشد.

ماده ۱- مشخصات طرفین:

۱-۱- طرف اول: شرکت عمارت هشتم شرق به شماره ثبت ۳۵۲۱۹ و شناسه ملی ۱۰۳۸۰۵۰۶۳۱۰ با نمایندگی آقایان کامیل ضرابی گل خطمی به شماره ملی ۲۵۹۴۴۳۴۰۹۴ به عنوان مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره و میثم قربانی به شماره ملی ۰۹۴۱۱۹۸۶۹۳ به عنوان رئیس هیئت مدیره

۱-۲- طرف دوم: شرکت به شماره ثبت و شناسه ملی با نمایندگی آقایان که در این قرارداد به اختصار خریدار نامیده می‌شود.

تبصره ۱- مطابق توافق طرفین و بنا به تجویز ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی اقامتگاه و آدرس اعلامی، به شرح فوق، اقامتگاه قانونی و منتخب طرفین در این قرارداد است و مادامی که تغییر آن کتباً به طرف مقابل اعلام نشده است، کلیه مکاتبات طرفین و ابلاغات قضایی و ابلاغات و مکاتبات داوری این قرارداد به نشانی و اقامتگاه مذکور، ابلاغ و اعلام شده محسوب می‌شود و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی‌شود.

ماده ۲- موضوع قرارداد:

۱-۲- موضوع قرارداد عبارتست از انتقال تمامت منافع عرصه استیجاری موقوفه با پلاک ثبتی از فرعی از اصلی بخش ثبتی گلپهار موسوم به موقوفه ملک به شرحی که در سند اجاره قید می‌شود و اعیانی در حال تکمیل شامل یک قطعه ویلا به شماره در فاز به مساحت تقریبی عرصه متر مربع و اعیان مترمربع، از مجموعه پروژه چشم انداز گلپهار به آدرس شهر جدید گلپهار باغ محله سوم که سایر مشخصات و نقشه ویلای مذکور به شرح پیوست این قرارداد می‌باشد و این پیوست همزمان با امضا قرارداد، به امضا طرفین می‌رسد.

۲-۲- خریدار اذعان می‌دارد قبل از امضای این قرارداد به واسطه نمایندگان فروشنده به محل مراجعه نموده و از کم و کیف موضوع معامله، پروژه و ویلای مذکور اطلاع حاصل نموده است و ضمن استفاده از نظر مشاوران فنی و مشاوران اقتصادی، اذعان دارد که از هر جهت نسبت به موضوع قرارداد و ارزش آن آگاهی کامل دارد لذا حق اعتراض بعدی، با وصف آگاهی فوق الذکر از ایشان ساقط شد و ضوابط فروش، شرایط این قرارداد و ضوابط مقرر جهت بهره برداری و راهبری مجموعه مورد تأیید ایشان می‌باشد.

۲-۳- مساحت اعیان قطعه ویلای فوق الذکر، بر اساس نقشه‌ها، تقریبی بوده و چنانچه ادارات ذی ربط در هنگام تنظیم پایانکار مساحت بیشتر یا کمتر از آن چه که در این قرارداد ذکر شده را تعیین نمایند مساحت مندرج در پایانکار، مورد قبول طرفین خواهد بود و ما به التفاوت اضافه یا کسری متر از اعیان بر اساس هر متر مربع ریال (..... ریال) قابل دریافت و پرداخت می‌باشد. قیمت اعلامی از طرف فروشنده برای اعیان بر اساس قیمت منطقی و برآورد شده بر پایه مصالح به کار رفته و سایر آیتم‌های مؤثر در آن تعیین می‌گردد، قطعی و مورد قبول بوده و غیر قابل اعتراض است. منافع استیجاری عرصه به صورت کلی واگذار می‌شود و در صورتی که عرصه بیشتر یا کمتر از مساحت مقرر در فوق باشد هیچ یک از طرفین حق اخذ مابه التفاوت از دیگری نداشته و در صورتی که مساحت عرصه کمتر از متر از متر باشد خریدار حق فسخ خود را سلب و ساقط نمود.

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

تبصره ۲: مساحت اعیان عبارتست از حاصل جمع مترائ قید شده در پایانکار لذا مساحت‌هایی که در پایانکار با عنوان سایبان یا تراس یا هر یک از ملحقات مورد نظر شهرداری و غیره درج می‌شود جزو مساحت اعیان محسوب می‌شود.

۲-۴- حسب اقرار خریدار اجرای فیزیکی قطعه ویلای مذکور به نحوی است که مکان استقرار و وضعیت فضاهای اختصاصی قطعه ویلا اجرا شده و قسمت‌هایی از فضای مجموعه تکمیل شده است و به این جهت قرارداد حاضر از قالب هر نوع پیش فروش خارج می‌باشد و ویلای مذکور در مرحله اجرای تکمیل داخلی است.

ماده ۳- ملحقات، توابع:

۳-۱- کاربری ویلای فوق‌الذکر صرفاً بر اساس کاربری مصوب محل و موجود ملک است که در پایانکار صرفاً نسبت به قسمت اعیان کاربری مسکونی درج می‌شود و نظر به اینکه قطعه ویلای مذکور در یک پروژه ویلائی و با ضوابط ویژه وجود دارد که خریداران موظف به رعایت ضوابط و آیین نامه راهبری و نگهداری پروژه که توسط شرکت عمارت هشتم شرق تهیه شده است می‌باشند، لذا هرگونه تغییر کاربری در هر یک از بخش‌های ویلا به صورت عملی یا با تنفیذ مراجع ذی صلاح تا قبل از تأیید و تصویب فروشنده ممنوع بوده و در صورت اقدام خلاف آن مکلف به پرداخت مبلغ یک پنجم مبلغ قرارداد به عنوان وجه التزام و خسارت عدم انجام تعهد در حق فروشنده و اعاده به وضع سابق می‌باشد و این امر می‌بایست در هر انتقال بعدی نیز قید گردد و در هر حال در مقابل همه منتقل الیه‌م قابل استناد است.

تبصره ۳- نظر به اینکه اداره مجموعه به هر حیث و جهت به صورت مجموعه‌ای و بر اساس آیین نامه راهبری است لذا فروشنده ضوابط مربوط به ورود و خروج وسایل نقلیه را کنترل می‌نماید و می‌تواند از ورود وسایل نقلیه غیر متعارف و یا موتورسیکلت بنا به تشخیص خود به داخل مجموعه چشم انداز ممانعت به عمل آورد.

۳-۲- در حال حاضر و تا قبل از اعمال تغییرات در حصر مجموعه، پروژه چشم انداز گلپهار یک مجموعه ویلائی محصور است و این قرارداد هیچ حقی برای ایشان نسبت به سایر فضاهای ایجاد شده یا شونده در محل مذکور توسط فروشنده، ایجاد نمی‌نماید و تغییر بعدی در حصر مجموعه که از ناحیه شهرداری یا سایر مراجع اعمال شود توسط خریدار پذیرفته شد.

تبصره ۴- خریدار به غیر از موارد فوق نسبت به سایر بخش‌ها و وسایل پروژه حقی ندارد و در خصوص امور رفاهی و تفریحی و سرگرمی که امکان دارد در سایر بخش‌های پروژه احداث بشود صرفاً حسب ضوابط مجموعه و با اذن فروشنده، اجازه استفاده خواهد داشت.

۳-۳- فروشنده و سایر پیمانکاران ایشان در حال احداث ویلا و عملیات ساختمانی با کاربری‌های مختلف و ارتفاع و حجم مختلف در اطراف قطعه محل استقرار ویلای مذکور می‌باشند لذا خریدار با علم به این ساخت و سازها اقدام به خرید قطعه ویلای مذکور نموده است و حقوق انتفاعی و وابسته خود به ویژه حق مشرفیت، سایه انداز، نورگیر و غیره را به صورت قطعی و منجز در ضمن این قرارداد، به فروشنده صلح نمود و در آینده حق هیچ گونه اعتراض یا ادعایی در خصوص ساخت و سازهای اطراف ویلای مذکور ندارد.

۳-۴- طراحی، رنگ، تغییر وضعیت و منصوبات در مشاعات و نمای بیرونی قطعه ویلائی همگی با اختیار فروشنده و از میان طرح‌های مدنظر وی که مخالف شئونات و عرف معمول نباشد انتخاب خواهد شد. بدیهی است که محوطه سازی و کاشت گیاهان و درختان در داخل ویلا و تاسیسات مختلفی به عهده خریدار است و ویلای مذکور با همین وضعیت موجود بدون محوطه سازی مورد معامله قرار داده شده است.

ماده ۴- گرمایش، سرمایش، رفاهی:

سیستم گرمایش و سرمایش مربوط به اعیان قطعه ویلائی مذکور به ترتیب از نوع پیوست می‌باشد و امکانات فضای داخلی قطعه ویلا همان است که در پیوست این قرارداد آمده است و در صورت تغییر در آن در صورت جلسه تحویل قید می‌شود.

ماده ۵- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

۵-۱- کل مبلغ مورد معامله موضوع این قرارداد باتوجه به مترائ مندرج در ماده دو قرارداد، جمعاً معادل (به حروف ریال) می‌باشد که خریدار متعهد است به شرح ذیل این مبلغ را پرداخت و تسویه نماید.

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

۵-۲- نحوه پرداخت مبلغ معامله به شرح ذیل خواهد بود مبلغ // ریال «//» برابر با ۱۰۰٪ درصد از مجموع مبلغ قرارداد، طی یک فقره چک تضمین شده بانکی در وجه شرکت عمارت هشتم شرق، بابت پرداخت مبلغ قرارداد صادره از حساب خریدار در زمان عقد قرارداد پرداخت می‌گردد. بدیهی است تا زمانی که وجه این چک به حساب فروشنده کارسازی نشود نسخه قرارداد تحویل نخواهد شد و اثر این معامله و تحقق مالکیت برای خریدار منوط و معلق است به پرداخت مبلغ اولیه قرارداد و در صورت برگشت شدن این چک، این تعهد ابتدایی و معلق نیز بلاثر و کان لم یکن می‌باشد و فروشنده می‌تواند ملک موصوف را به هر شخص دیگری واگذار نماید.

۵-۳- در زمان تحویل قطعه ویلای موضوع این قرارداد، لازم است حسب گواهی واحد فروش و مالی شرکت فروشنده کلیه اقساط سررسید شده تا زمان تحویل و درصد مشخص شده در این قرارداد پرداخت گردد و در زمان صدور معرفی نامه به موقوفه نیز تسویه حساب کامل صورت گرفته باشد.

۵-۴- علاوه بر ضمانت اجرای این قرارداد، در صورت عدم پرداخت به موقع هریک از مبالغ جدول اقساط، فروشنده می‌تواند مطابق با ماده ۱۳ قرارداد را فسخ نماید به علاوه در صورتی که در زمان فسخ، خریدار نسبت به محوطه سازی، ایجاد اعیان و حفر استخر و غیره یا غرس اشجار و فضای سبز اقدام نموده باشد این موارد جزئی از مال غیر منقول محسوب و از طرف خریدار به فروشنده صلح بلاعوض شده و هیچ مبلغی بابت آن به خریدار تعلق نمی‌گیرد.

۵-۵- خریدار متعهد است نسبت به ارائه یک فقره چک بانکی از حساب خود، بابت تضمین اجرای تعهدات و به ویژه تضمین پرداخت مبالغ دیگری که در این قرارداد به عهده خریدار است (مالیات‌ها و عوارض و غیره) اقدام نماید. فروشنده نیز در زمان آماده بودن سند ملک مراتب را به صورت کتبی برای مراجعه و امضا سند به خریدار اعلام نموده و ۱۰ روز مهلت برای مراجعه به دفترخانه ارائه می‌نماید. در صورتی که خریدار در این مدت اقدام ننموده و مبالغ اعلامی را نپردازد، فروشنده می‌تواند مطالبات خود را از محل چک مذکور وصول نماید و در صورت برگشت شدن این چک فروشنده می‌تواند از محل آن نسبت به وصول مطالبات اقدام کند.

ماده ۶- وجه التزام قرارداد:

۶-۱- در صورت تأخیر در هر یک از پرداخت های جدول فوق الذکر اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی یا اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر و یا ورشکستگی صاحب حساب، دلایل منتسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور در تاریخ مقرر یا بعد از آن پرداخت نگردد و حتی اگر گواهی عدم پرداخت به دلایل مذکور و امثالهم برای آن صادر نشود، علاوه بر ضمانت اجرای که برای آن مبلغ درج شده است، خریدار به ازای هر روز تأخیر نسبت به هر یک از مبالغ می‌بایست معادل با نیم درصد از مبلغ پرداخت نشده را به عنوان خسارت و وجه التزام قراردادی به فروشنده پرداخت نماید که این وجه التزام و خسارت با اصل تعهد جمع خواهد شد.

۶-۲- علاوه بر ضمانت اجرای فوق الذکر در صورت برگشت شدن هر یک از چکهای مرقوم در این قرارداد و یا چک جایگزین آن به هر علت و جهتی که باشد اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی و اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر صاحب حساب، دلایل منتسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور پرداخت نگردد حتی اگر صادرکننده یا خریدار آگاه یا جاهل به این موارد باشد، بدون آنکه نیاز به هیچ اعلام مجددی باشد و بدون اینکه فروشنده تکلیفی به اعلام مراتب به خریدار یا صاحب حساب داشته باشد چنانچه ظرف مدت ۱۰ روز کاری بعد از سررسید نسبت به پرداخت اصل وجه و خسارت تأخیر بر اساس این قرارداد از طریق واریز به حساب شرکت فروشنده به شماره حساب //، اقدام نشود، فروشنده می‌تواند (مخیر است) به طریق مرقوم در ماده ۱۰ این قرارداد را فسخ نماید.

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

بنا به توافق طرفین، خریدار از حق حبس متعلق به خود صرف نظر نموده و بعد از امضای این قرارداد، پرداخت مبالغ مرقوم در این قرارداد به اجرای تعهدات فروشنده منوط نشده است و در صورتی که خریدار ادعایی علیه فروشنده دارد نیز لزوماً باید مبالغ قرارداد در سررسید اقساط پیش بینی شده پرداخت گردد در غیر این صورت ضمانت اجرای این قرارداد حتی فسخ آن قابل وصول و اعمال خواهد بود.

ماده ۷- شرایط تحویل موضوع قرارداد:

۷-۱- قطعه ویلای موضوع قرارداد مشروط به پرداخت حداقل ۶۰٪ درصد از کل مبلغ قرارداد تا تاریخ آماده تحویل می‌گردد. از آنجا که بخشی از عملیات تکمیل ساختمان به ارائه خدمات و نظارت سازمانهای رسمی و غیر رسمی (سازمانهای آب، برق، گاز، مخابرات، فاضلاب، شهرداری و ...) و پیمانکاران و نظایر آن بر می‌گردد که ممکن است به دلیل خارج از حیطه اختیار فروشنده عمل کردن به آنها موجب بروز تأخیراتی در تکمیل ویلا گردد، لذا چنانچه به علل و جهاتی، تأخیری در زمان تکمیل قطعه ویلای موضوع قرارداد بوجود آید، خریدار، این تأخیر را برای مدت حداکثر سه ماه موجه و تمدید شده تلقی و حق هرگونه اعتراض و ادعایی را نسبت به آن از خود سلب و اسقاط نمود.

منظور از کلمه تحویل اینست که ویلای مذکور منصرف از قسمتهای مشترک مرتبط با آن آماده بهره برداری باشد. فروشنده تعهد می‌نماید زمان تحویل را ۱۵ روز (پانزده روز) قبل به خریدار اعلام نماید.

۷-۲- فروشنده متعهد است قطعه ویلای موضوع قرارداد را منوط به تسویه حساب کامل کلیه بدهی‌های سر رسید شده تا زمان تحویل و قسط زمان تحویل با مجوز حاصل از بند فوق و با نهایت سه ماه تأخیر که به شرح فوق مورد قبول خریدار است به خریدار تحویل نماید و فروشنده تغییر احتمالی زمان تحویل قطعه ویلای موضوع قرارداد را به خریدار اعلام می‌نماید.

۷-۳- منظور از تحویل موضوع قرارداد، صرفاً تحویل قطعه ویلای موضوع قرارداد می‌باشد و عدم تکمیل قسمت‌های عمومی غیر مرتبط با این قطعه ویلا به منزله عدم تحویل موضوع قرارداد تلقی نمی‌شود.

۷-۴- چنانچه ویلای موضوع قرارداد با احتساب مدت تأخیر مجاز مندرج در بند ۱-۷ قرارداد در مهلت مقرر آماده به تحویل نگردد از آن به بعد به ازای هر یک ماه تأخیر، معادل نیم درصد از مبالغ پرداخت شده تا آن تاریخ و تا سقف یک پنجم از مبلغ پرداخت شده، به عنوان خسارت تأخیر در تحویل قطعه ویلا محاسبه و در هنگام تحویل در حساب فی مابین منظور خواهد شد. با این توضیح که منظور از مبلغ پرداخت شده در این بند منصرف از اسناد تجاری یا تعهد آور دیگری است که تا آن تاریخ به هر علت وصول نشده، است.

۷-۵- در صورتی که خریدار ضمن پرداخت اقساط تا میزان مقرر یا بیش از آن برای تحویل گرفتن ویلا مراجعه نموده و فروشنده آن را تحویل ننماید، خریدار می‌تواند الزام فروشنده را از مرجع حل اختلاف درخواست نماید. با عنایت به اینکه عرصه و محوطه ویلای مذکور به صورت تخلیه و با وضع موجود در روز مزایده به خریدار واگذار شده و از آن بازدید نموده است در نتیجه در زمان تحویل نیز به همین وضعیت موجود تحویل می‌گردد و خریدار نمی‌تواند با استناد به عدم قابلیت بهره برداری و یا ادعای عدم مطابقت و غیره از تحویل گرفتن ویلا خودداری نماید. چنانچه به هر جهتی بعد از یک نوبت اعلام فروشنده برای لزوم مراجعه و تحویل گرفتن ویلا توسط خریدار، ایشان از تحویل گرفتن ویلا خودداری نماید، ویلا از حیث مسئولیت‌های ناشی از آن، تحویل شده محسوب می‌گردد و هزینه‌های مربوط به نگهداری از آن در ازای ارائه اسناد معتبر مالی، به انضمام ۲۰٪ بالاسری به عهده خریدار می‌باشد.

۷-۶- در زمان تحویل قطعه ویلا، صورت جلسه تحویل قطعه ویلای مورد قرارداد تنظیم می‌شود که از لحاظ تحقق تحویل قطعه ویلا به خریدار و رضایت کامل وی از هر حیث و از هر جهت سندیت داشته و نافذ است و دلالت بر این دارد که خریدار هیچگونه ادعا و اعتراضی در مورد، وضعیت و مشخصات پروژه و مشاعات و تاسیسات و ویلای انتخابی و غیر آن را نداشته و نخواهد داشت و خریدار با امضاء صورت جلسه مذکور حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در هر زمینه از خود سلب و اسقاط نموده است.

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

تبصره ۵: آماده نبودن مدارک لازم جهت معرفی نامه به موقوفه از موارد عدم امکان سکونت تلقی نمی‌گردد و مانع از تحویل گرفتن ویلا از طرف خریدار نخواهد بود و خریدار متعهد و مکلف است پس از اعلام از ناحیه فروشنده در مهلت مقرر برای تحویل گرفتن ویلای مورد معامله اقدام نماید در غیر اینصورت فروشنده هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.

ماده ۸- تغییرات و اضافات:

۸-۱- نظر به اینکه در جریان تکمیل بنا ممکن است تغییراتی در نقشه‌های ساختمانی به عمل آید. فروشنده مجاز است عنداللزوم تغییراتی را که ضروری بداند و در متراژ و اوصاف اساسی مورد معامله تاثیری جدی نداشته باشد بدون آنکه به اذن خریدار نیازی باشد بعمل آورده و اجرا نماید.

۸-۲- خریدار از زمان تحویل گرفتن موضوع قرارداد از فروشنده تا زمان اخذ پایان کار اعیان و انتقال سند رسمی مورد معامله حق هیچگونه تغییر در بنا و کاربری موضوع قرارداد را نداشته و در صورت تخلف، مکلف به پرداخت ۵٪ (پنج درصد) از کل ثمن قرارداد به عنوان وجه التزام به فروشنده و پاسخگویی درمقابل اشخاص و مراجع ذیربط می‌باشد. درعین حال مطالبه وجه التزام منافاتی با الزام به اعاده به وضع سابق و تقدیم دادخواست الزام به قلع و نزع تغییر بنا یا اضافه بنا نخواهد داشت. بدیهی است در صورتی که عملیات و اقدامات خریدار موجب تأخیر در صدور مجوزهای مربوطه بنا و یا ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده و اعمال حق فسخ موضوع این قرارداد خواهد بود.

به هر حال خریدار از تاریخ تحویل به بعد، مسئولیت هر گونه تغییر اعم از اینکه سایبان یا آلاچیق یا انباری و سرویس بهداشتی یا غیره در محوطه ایجاد گردد را شخصاً به عهده دارد و موظف به پرداخت حقوق و مطالبات مورد ادعای مراجع ذی ربط از جمله شهرداری می‌باشد و در صورتی که این تغییرات باعث تأخیر در صدور سند اجاره عرصه یا پایانکار شود مسئولیتی متوجه فروشنده نمی‌باشد.

۸-۳- چنانچه خریدار تا قبل از تحویل موضوع قرارداد مایل به انجام تغییراتی در محدوده فضای اختصاصی یا مرتبط با قطعه ویلای موضوع قرارداد باشد باید مراتب را کتباً به اطلاع فروشنده برساند تا در صورت موافقت و وجود امکانات لازم برای فروشنده و با اخذ هزینه مربوط از خریدار، تغییرات مزبور توسط فروشنده انجام گردد.

ماده ۹- مالیات و عوارض، هزینه‌های حق الثبت و اخذ سند اجاره و هزینه‌های مشترک:

۹-۱- عوارض و هزینه‌های قانونی (نوسازی، مالیات بر مستغلات و امثالهم) و پرداخت هرگونه مالیات، عوارض و حق بیمه مربوط به خریداران و همچنین هزینه‌های مشترک اعم از دفع فاضلاب، نظافت، حفاظت و سرایداری و تعمیر و نگهداری مجموعه و به طور کلی تمامی هزینه‌های شارژ و نگهداری پروژه) که برطبق آیین نامه راهبری و بهره برداری از مجموعه یا قانون و حسب مورد از تاریخ اعلام تحویل به ویلای مورد معامله تعلق می‌گیرد، هم چنین پرداخت اجاره موقوفه و مالیات نقل و انتقال در هر زمان که اخذ شود به عهده خریدار است.

۹-۲- پرداخت هزینه اخذ پایانکار اعیان با توجه به وضعیت زمان تحویل و پرداخت اجاره عرصه تا تاریخ این قرارداد به عهده فروشنده است و هزینه‌های مربوط به اعتبارنامه و تنظیم سند اجاره عرصه و اجاره بهای قابل دریافت توسط موقوفه در زمان تنظیم سند اجاره و بعد از آن به عهده خریدار می‌باشد.

ماده ۱۰- صدور معرفی نامه به موقوفه و اخذ سند رسمی اجاره:

۱۰-۱- ارائه معرفی نامه به موقوفه جهت تنظیم اعتبارنامه «اجاره نامه عرصه» پس از انجام کلیه عملیات ساختمانی مجموعه و صدور گواهی پایان کار ویلای مربوطه و منوط به انجام کلیه تعهدات قانونی و قراردادی ازجمله تسویه حساب کامل مبلغ قرارداد و جرائم و بدهی‌های خریدار می‌باشد و در هر حال حتی در صورت آماده بودن پایانکار، تا زمانی که تمام بدهی و وصول نشده است، معرفی نامه به موقوفه و سند رسمی اجاره عرصه به نام خریدار تنظیم نخواهد شد هر چند که به واسطه انتقال قهری یا هر نوع انتقال دیگر توسط خریدار با رعایت ماده ۱۱، یا انتقال از طریق مراجع قانونی و قضایی و غیره، ملک مذکور متعلق حق ثالث قرار بگیرد در این مورد نیز ذی نفع باید بدواً کلیه حقوق مربوط به فروشنده را تسویه نماید.

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

۱۰-۲- فروشنده متعهد به صدور معرفی نامه به موقوفه منوط به تصویب کامل و حداکثر شش ماه بعد از انجام کلیه عملیات ساختمانی و صدور گواهی پایان کار ویلا و تسویه حساب کامل خواهد بود. در این زمان فروشنده به موجب معرفی نامه‌ای خریدار را به موقوفه معرفی می‌نماید تا نسبت به تنظیم سند رسمی اجاره با ایشان اقدام گردد.

۱۰-۳- در هر زمان که مقدمات صدور معرفی نامه به اتمام برسد، فروشنده موضوع را به خریدار اعلام می‌نماید و در این موقع خریدار می‌بایست ظرف ۱۵ روز از تاریخ اعلام نسبت به پرداخت بدهی‌های باقی مانده و ارائه مستندات لازم و حضور در دفتر موقوفه اقدام نماید.

۱۰-۴- فروشنده معرفی نامه عرصه مربوط به قطعه ویلای مذکور را فقط به نام خریدار این قرارداد تنظیم می‌نماید و هر نوع انتقال که بدون لحاظ ماده ۱۱ (یازده) باشد با وصف سلب حق انتقال به غیر از خریدار، باطل و بلا اثر می‌باشد.

۱۰-۵- با توجه به اینکه صدور پایانکار و انتقال رسمی ویلای مورد معامله از سوی شهرداری گلبهار منوط به محوطه سازی کامل آن می‌باشد لذا خریدار تعهد می‌نماید حداکثر ظرف مدت ۲ ماه پس از تحویل نسبت به محوطه سازی آن اقدام نماید در غیر اینصورت ادعای خریدار برای انتقال رسمی مورد معامله مسموع نخواهد بود و خسارات وارده ناشی از عدم اجرای محوطه سازی تحت هر عنوان بر عهده خریدار می‌باشد.

ماده ۱۱- انتقال موضوع قرارداد به غیر قبل از معرفی نامه:

۱۱-۱- خریدار حق انجام هرگونه معامله، سپردن تعهد، تهرین و... نسبت به قطعه ویلای موضوع قرارداد تا زمان صدور معرفی نامه به موقوفه را بدون اجازه کتبی و قبلی فروشنده از خود سلب می‌نماید و چنانچه اقدامی در این خصوص بنماید باطل بوده و از درجه اعتبار ساقط می‌باشد. خریدار می‌تواند با جلب موافقت کتبی فروشنده و پرداخت معادل دو درصد از کل مبلغ قرارداد حاضر نسبت به واگذاری مورد قرارداد (قبل از معرفی نامه) به اشخاص ثالث اقدام نماید.

۱۱-۲- قبل از صدور معرفی نامه، قطعه ویلای مذکور تنها با موافقت فروشنده و تنها با رعایت و انجام موارد زیر و فقط در صورت تحقق تمامی شرایط زیر قابل واگذاری به شخص ثالث خواهد بود (چه به صورت جزئی یا کلی و یا واگذاری رسمی و یا غیر رسمی و عملی) و در غیر این صورت هرگونه سند و نوشته فی مابین خریدار و شخص ثالث بلا اثر بوده و کان لم یکن تلقی می‌گردد و فروشنده می‌تواند درخواست ابطال کلیه قراردادهای و مکتوبات احتمالی بعدی را مطرح نماید. ۱) فروشنده کتباً با انتقال مورد معامله به غیر و حسب درخواست کتبی خریدار موافقت نماید. ۲) مراتب موافقت انتقال ویلای مورد معامله به غیر، به امضا انتقال دهنده، انتقال گیرنده و فروشنده برسد. ۳) انتقال گیرنده اجرای این قرارداد و کلیه مصوبات فروشنده و احياناً مجمع مالکین را کتباً تعهد و تقبل نماید و نسبت به ارائه تضامین اقدام شود. ۴) انتقال دهنده تعهدات مالی و غیر مالی ناشی از این قرارداد را در قبال فروشنده تا تاریخ انتقال، تمام و کمال انجام داده و تسویه حساب نهایی نموده باشد. ۵) کلیه عملیات نقل و انتقال مجدد بین انتقال دهنده و انتقال گیرنده (تا قبل از صدور معرفی نامه) حتماً باید در دفتر فروش شرکت فروشنده زیر نظر دفتر مذکور و با پرداخت معادل دو درصد (۲٪) از قیمت کارشناسی روز صورت گیرد. بدیهی است که شرکت فروشنده و شرکت عمارت هشتم و بازرگانی فروش و مدیران شرکت هیچ مسئولیتی در قبال انتقال مذکور و انجام تعهدات بین طرفین ندارند. ۶) انتقال لزوماً باید در صفحه نقل و انتقال پیوست این قرارداد ثبت و ضبط شود. ۷) اخذ مجوز دارایی و شهرداری و موافقت موقوفه در انتقال عرصه به ثالث به عهده انتقال دهنده است.

۱۱-۳- در صورت واگذاری این قرارداد (به شرط رعایت موارد فوق) انتقال گیرنده جانشین و قائم مقام انتقال دهنده شده و تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد و منضمات آن را تعهد و تقبل می‌نماید و فرم مربوط به نقل و انتقالات بعدی در شرکت فروشنده می‌بایست به امضای طرفین و فروشنده (شرکت عمارت هشتم شرق) برسد.

ماده ۱۲- راهبری و مدیریت مجموعه:

۱۲-۱- خریدار باید آیین نامه راهبری و بهره برداری پروژه ویلائی را در زمان ارائه آن توسط شرکت امضا نماید و استنکاف از آن به منزله قبول آیین نامه و قبول اجرایی شدن آن می‌باشد.

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

۱۲-۳- با امضای این قرارداد، خریدار تا زمانی که کلیه عملیات ساختمانی به اتمام رسیده و پس از آن مجمع عمومی مالکین تشکیل گردد، حق مدیریت و اداره پروژه ویلائی را به شرکت عمارت هشتم شرق تفویض نموده و از خود سلب و ساقط نمود و هیچ گونه ادعایی در این خصوص ندارد.

فروشنده می‌تواند در صورت نقض قرارداد و یا مفاد جزئی آن توسط خریدار و خصوصاً در صورت عدم پرداخت به موقع مبالغ اقساط و یا برگشت شدن هر یک از چک (ها) «هر یک از چکه‌های موضوع این قرارداد صادره توسط خریدار یا سایر اشخاص به جای خریدار و یا چکه‌هایی که جایگزین می‌گردد» چنانچه ظرف مدت ۱۰ روز کاری بعد از سررسید چک نسبت به پرداخت اصل وجه و خسارت تأخیر بر اساس این قرارداد از طریق واریز به حساب شرکت فروشنده به شماره حساب ۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰، اقدام نشود، نسبت به فسخ قرارداد به جهت خیار تخلف از شرط اقدام نماید. اعمال فسخ قرارداد از جانب فروشنده به صرف یک نوبت اعلام کتبی یا ارسال اظهارنامه رسمی، به آدرس خریدار مندرج در ماده یک این قرارداد و در صورت ثبت نام در سامانه ثنا آدرس مرقوم در سامانه ثنا (هریک از این دو کفایت دارد)، انجام می‌شود. بنا به توافق طرفین اعمال حق فسخ فوریت ندارد و تا شش ماه از تاریخ ایجاد آن قابل اعلام و اعمال است. بعد از فسخ، مبالغ دریافتی تا آن موقع بعد از کسر وجوه التزام از زمان سررسید تا زمان فسخ و بعد از کسر ۲۰٪ بیست درصد آن مبالغ، به عنوان وجه التزام، پس از مدت ۱۲ ماه از مطالبه رسمی خریدار و - در صورت تحویل ویلا به خریدار- مشروط به تخلیه و تحویل کامل ساختمان مزبور و احراز عدم ایجاد خسارت به آن، مسترد می‌شود که خریدار به این منظور شماره حساب ۰۰۰۰ بانک ۰۰۰۰۰۰۰۰ را اعلام نمود. به علاوه بلافاصله بعد از اعلام فسخ، فروشنده مخیر است و می‌تواند ملک را به ثالث واگذار نماید و در صورت تحویل ملک به خریدار بلافاصله خریدار باید از ملک خلعید نماید و این امر فوراً انجام می‌شود و تا قبل از تخلیه و تحویل ساختمان هیچ مبلغی به ایشان مسترد نخواهد شد. چنانچه بعد از ایجاد حق فسخ به سود فروشنده و قبل از اعمال آن (پس از گذشت ۱۰ روز فوق الذکر)، مبلغ بدهی و خسارات، واریز گردد نیز حق فسخ فروشنده زایل نخواهد شد.

در صورتی که این قرارداد فسخ گردد، ملاک بازپرداخت ثمن، مبلغ همین قرارداد بعد از کسر درصد و جرائم فوق خواهد بود. بدیهی است در خصوص هر یک از چکها که برگشت می‌شود یا نقض هر یک از سایر تعهدات خریدار، یک حق فسخ برای فروشنده ایجاد می‌شود که می‌تواند آن را اعمال نماید. بنا به توافق طرفین اختیار مرقوم در این ماده و سایر موارد درج شده در این قرارداد از نوع اختیار تخلف از شرط است که با توافق طرفین بدون نیاز به جایگزینی یا الزام متعهد، مستقیماً برای فروشنده حق فسخ ایجاد می‌نماید و فروشنده از هر مبدأ اختیار (هر مبدأ که برای وی حق فسخ ایجاد می‌شود) تا شش ماه می‌تواند نسبت به اعمال حق فسخ خود اقدام نماید. هیچ اقدامی اعم از برگشت زدن چکهای بعدی پس از برگشت شدن چک (های) قبل و یا ارسال مکاتبه و اظهارنامه برای وصول مطالبات یا اعطای مهلت به خریدار برای پرداخت بدهی یا تأخیر در وصول مطالبات از ناحیه فروشنده و یا جایگزینی چکها و یا ارسال اظهارنامه و مکاتبات واحدهای مختلف شرکت فروشنده برای خریدار و یا تنظیم صورتجلسه و تصمیم در خصوص نحوه پرداخت، به هیچ عنوان به منزله عدول از حق فسخ ایجاد شده نخواهد بود و در صورتی که مهلتی به خریدار داده شود یا با ایشان صورتجلسه ای تنظیم گردد در این مدت اجرای اختیار فسخ به تأخیر می‌افتد و بعد از آن تا پایان مدت مقرر برای اعمال اختیار (شش ماه از تاریخ ایجاد) قابل اعمال و اجرا است.

ارسال مکاتبه یا اظهارنامه حاکی از تعیین تکلیف نسبت به پرداخت وجوه بدهی و یا مطالبه وجوه از خریدار یا واریز آن بعد از ایجاد حق فسخ، به هیچ وجه به منزله عدول از حق فسخ موضوع این قرارداد نمی‌باشد و در صورت عدم پرداخت، فروشنده می‌تواند و مخیر است، نسبت به فسخ قرارداد به شرح فوق الذکر اقدام

۱۴- تأیید می‌نماید که این قرارداد با وصف اجرای کامل عملیات ساخت ویلای مذکور دارای پیشرفت فیزیکی آن از هر جهت از شمول قانون بیش فروش ساختمان مصوب ۸۹/۱۰/۲۹ و آیین نامه اجرای آن مصوب ۹۳/۳/۲۰ خارج است و به هیچ عنوان تحت شمول آن قانون و به ویژه مواد

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

۲۰ و ۲۳ و ۲۴ آن نمی‌باشد و به علاوه به جهت احتیاط گذشت و رضایت قطعی و منجز خود را در این قرارداد اعلام می‌نماید و حق طرح شکایت کیفری را نیز با توجه به قانون مزبور از خود سلب و ساقط نمود.

۱۴-۲- خریدار، نقشه‌ها و موقعیت کامل پروژه و قطعه ویلاهای در دست ساخت و اجرا و وضعیت سایر مستحدثات را از نزدیک مشاهده و از وضعیت و موقعیت آن آگاهی کامل حاصل نموده و آن را از هر حیث و هر جهت مطلوب خود دانسته و تقاضای خرید یک قطعه ویلا مذکور را نموده است و اقرار دارد که در این قرارداد وضعیت ملک از هر حیث به ایشان تفهیم شد و حق هر گونه اعتراض را خود ساقط نمود.

۱۴-۳- خریدار اعلام می‌نماید در کمال صحت و سلامت عقل و با علم و اطلاع لازم و کافی از مشخصات ویلای احداثی که مشخصات آن در پیوست شماره یک منضم به این قرارداد درج و به امضا رسیده با رویت مجموعه در دست احداث، خرید یک قطعه ویلا را انتخاب نموده و بارضایت خاطر و بدون هیچ گونه قید و شرطی شرایط را قبول و اقدام به انعقاد این قرارداد نموده است.

۱۴-۴- خریدار با امضاء و مبادله این قرارداد حق هیچگونه دخالت در امور اجرایی پروژه را نداشته و به فروشنده حق و اختیار می‌دهد که قطعه ویلای خریداری شده را برابر برنامه‌ها و نقشه‌های مصوب تکمیل و آماده تحویل نماید.

ماده ۱۵- نحوه حل اختلاف:

نسبت به حل و فصل قطعی کلیه اختلافات احتمالی ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای مفاد این قرارداد اعم از این که به صورت مستقیم به قرارداد یا به آثار فنی یا مالی قرارداد مربوط باشد یا تأیید و تنفیذ و اثبات انحلال به ویژه تأیید فسخ قرارداد باشد و یا از آثار انحلال آن مانند استرداد عوضین محسوب گردد، طرفین قبول نمودند که موضوع به یک نفر داور مرضی الطرفین ارجاع گردد و مرجعی را برای انتخاب داور معین نمودند. به این جهت طرفین «معاون وقت املاک و حقوقی شرکت عمران و ساختمان صندوق باز نشستگی کشوری» در زمان حدوث اختلاف را به نشانی تهران- ملاصدرا- خیابان شیراز شمالی- زاینده رود غربی- پلاک ۱۰- با علم و آگاهی کامل نسبت به جایگاه و موقعیت و رابطه کاری و وکالتی ایشان با شرکت فروشنده که در ضمن این قرارداد به ایشان تفهیم شد به عنوان مرجع تعیین داور مورد قبول و مورد پذیرش قرار دادند. در صورت بروز اختلاف یا وجود ادعایی علیه طرف مقابل (مدعی) باید ضمن تشریح کامل خواسته و موضوع اختلاف و بیان یکجای تمامی ادعاهای خود به نحو منجز و صریح و کامل و به نحوی که موضوع مورد ادعا و جهات و دلایل آن و مستندات مربوط به هر یک از آنها و طرفین دعوی و سایر موارد مؤثر در آن کاملاً تبیین شده باشد، را توأم با درخواست خود برای تعیین داور به صورت مکتوب به معاون مذکور ارائه نموده و آن معاون نیز ظرف مدت ۳۰ روز کاری از دریافت درخواست نسبت به تعیین یک نفر از وکلای دادگستری دارای پروانه وکالت پایه یک معتبر صادره از کانون وکلای دادگستری یا مرکز مشاوران قوه قضاییه را بنا به صلاحدید خود و بدون نیاز به ارسال مکاتبه به کانون یا مرکز مشاوران و بدون نیاز به قرعه کشی یا تشکیل جلسه، به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب نموده و بعد از اخذ قبولی کتبی وی در خصوص موضوع اختلاف یا ادعای اعلام شده، مراتب را به صورت مکتوب (از طریق نامه یا ارسال اظهارنامه) به طرفین اعلام و نام و مشخصات و آدرس و تلفن داور را معرفی می‌نماید تا در صورتی که جهت ردی نسبت به داور وجود دارد آن را ظرف مدت ۵ روز کاری اعلام نمایند، در صورتی که ظرف آن مدت جهت ردی به صورت مستند و مستدل اعلام شود مرجع فوق الذکر آن را بررسی و تصمیم گیری خواهد نمود که تصمیم این مرجع در خصوص «قبول و جایگزینی داور و یا مردود شناخت جهات رد مطرح شده» قطعی است. بعد از آن چنانچه جهت ردی واصل نشود یا مردود اعلام شود. از آن پس داور تعیین شده به عنوان داور مرضی الطرفین در کلیه اختلافات این قرارداد به شرح صدر این ماده است. درخواست اولیه ارائه شده توسط هر یک از طرفین برای داور کافی است مدت داور سه ماه از تاریخ قبول داور است و با توافق طرفین و قبول داور قابل تمدید است. رأی در هر حال برای طرفین قطعی و لازم‌الاجرا بوده و طرفین حق هرگونه اعتراض به آن را شکلی یا ماهوی از خود سلب و ساقط نمودند. از جانب طرفین به داور حق تعیین کارشناس اعطا شد و مدت کارشناسی به مدت داور می‌افزاید. جلسه یا جلسات داور (چنانچه به تشخیص داور جلسه‌ای لازم باشد) در تهران برگزار می‌شود و طرفین مکلف به حضور در آن جلسات می‌باشند اما عدم حضور ایشان مانع از تصمیم گیری نخواهد بود. رأی و سایر ابلاغات و مکاتبات داور از طریق ارسال مکاتبه یا اظهارنامه رسمی به نشانی طرفین یا نشانی الکترونیکی طرفین به طرفین ابلاغ و اعلام می‌گردد و از طریق محاکم صالحه اجرا خواهد گردید. شرط داور، قراردادی مستقل محسوب و در صورت فسخ یا بطلان و انحلال قرارداد اصلی نیز باقی است. داور می‌تواند از طرفین یا هر یک از ایشان بخواهد که دفاعیات خود را به صورت مکتوب ارائه نمایند. مسئولیت هر گونه تأخیر در ارسال لوائح و مستندات به عهده طرفین است و داور به لوائحی که از جانب اشخاص فاقد سمت یا در خارج از مهلت اعلامی ارائه شده باشد ترتیب اثر نمی‌دهد. رسیدگی بر مبنای مدافعات کتبی طرفین و یا با ترتیب دادن جلسه و دعوت از طرفین از اختیارات داور است و شخصاً در این خصوص تعیین تکلیف می‌نماید و طرفین اختیارات فوق را به داور اعطا

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

نمودند. هزینه داورى بر اساس آخرین آیین نامه ابلاغی رئیس قوه قضائیه بالمناصفه به عهده طرفین است و متقاضی داورى لازم است پس از اعلام داور سهم خود را پرداخت نماید. در صورتی که متقاضی داورى هزینه داورى پرداخت ننماید به هیچ عنوان به منزله استنکاف داور و مجوزی برای مراجعه به محاکم و مراجع قضایی نمیباشد و در این صورت درخواست وی بدون نیاز به تصمیمی از ناحیه داور بلااثر محسوب می گردد و طرح مجدد آن نزد همان داور بلامانع است. در صورتی که مرجع تعیین داور ظرف مدت ۳۰ روز کاری نسبت به تعیین داور اقدام ننماید یا بعد از تعیین داور، داور مرضی الطرفین استنکاف کتبی خود را اعلام نماید و یا ظرف مدت داورى رأی صادر ننماید، داورى به صورت کامل منتفی شده و هر یک از طرفین می توانند برای حل آن اختلاف یا اختلافات آتی به مراجع قضایی مراجعه نمایند. در صورتی که درخواست اجراییه مستقیم در خصوص هر یک از چکهای برگشت شده این قرارداد مدّ نظر دارنده چک باشد، ایشان می توانند حسب مورد بر اساس ماده ۲۳ قانون صدور چک اصلاحی ۱۳۹۷ و یا آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی بدون در نظر گرفتن داورى فوق الذکر اجراییه را از مرجع قضایی یا اداره ثبت درخواست نمایند ولی بابت خسارت تأخیر تأدیه و سایر دعاوی و ادعاهای مربوط به چک به ویژه وصول وجه چک به غیر از روش اجراییه مستقیم باید به داورى مراجعه شود. درخواستهای فوری شامل تأمین خواسته و دستور موقت به صورت مطلق و در صورتی که هر یک از چکهای موضوع این قرارداد به ثالث منتقل گردد، دعاوی مربوط به آن چک که از ناحیه ثالث مطرح می گردد از شمول داورى خارج است.

ماده ۱۶- فورس ماژور و سایر شرایط عدم امکان انجام تعهدات فروشنده:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی یا وقایعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایط فورس ماژور طبق قوانین دولت جمهوری اسلامی ایران من جمله تغییر و به روز رسانی بخشنامه ها و ضوابط شهرداری و آتش نشانی و اداره ثبت و سازمان نظام مهندسی که با آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد فروشنده موضوع قرارداد برای دوره های زمانی، غیرممکن می گردد به نحوی که دفع آن از عهده فروشنده خارج است و در هرحال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن بر زمان این قرارداد اضافه می شود.

ماده ۱۷- تعداد نسخ:

این قرارداد در ۱۷ ماده و ۵ تبصره و در سه نسخه تنظیم و پس از قرائت و تفهیم مواد آن، به همراه ضمائم و پیوست ها، در شهر تهران امضاء و مبادله گردید. و هر سه نسخه اعتبار یکسان دارند.

پیوست ۱: مشخصات فنی ویلای تخصیص یافته

در صورتی که هر یک از ردیف های ذیل در زمان اجرا موجود نباشد مشابه ایرانی آن اجرا می گردد و خریدار تغییرات را مورد قبول قرار داد.

شرح	نوع مصالح
فوندانسیون	بتنی
اسکلت	فلزی
دیوارهای بیرونی و داخلی ویلا	هبلکس
سقف شیب دار	ساندویچ پانل
نمای ساختمان	سنگ و آجر
دیوار محوطه قطعه	سنگ، آجر و آستر سیمان
آیفون تصویری	ایرانی
سیستم BMS	TIS
لوله کشی های آب	پنج لایه ایرانی
لوله کشی گاز	مطابق مقررات ملی

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------

سیستم سرمایشی	اسپلیت
سیستم گرمایشی	پکیچ و رادیاتور
سینک ظرفشویی، هود و گاز رومیزی	ایرانی
درب کمد، کابینت و قرنیزها	MDF و هایگلکس
پنجره‌ها و شیشه‌ها	UPVC و شیشه دوجداره (ایرانی)
کف حال و اتاق خواب‌ها	سرامیک (درجه یک ایرانی)
کف سرویس‌ها	سرامیک (درجه یک ایرانی)
کف تراس‌ها	سنگ
دیوارهای داخل ویلا	رنگ اکرولیک
پوشش دیوار آشپزخانه	کاشی (درجه یک ایرانی)
پوشش دیوار سرویس بهداشتی	کاشی (درجه یک ایرانی)
سقف سرویس بهداشتی	پانل PVC
سقف اتاقها، هال و پذیرایی و آشپزخانه	رابیتس و گچ
لوازم و شیرآلات بهداشتی	قهرمان یا مشابه ایرانی
لوازم بهداشتی (سنگ روشویی، توالت فرنگی و...)	ایرانی
درب ورودی ویلا	ضد سرقت ایرانی
امتیاز آب	کنتور آب شهری
امتیاز برق	دارد
امتیاز گاز	گاز خانگی
فاضلاب شهری	اگو
درب سواره رو و نفررو	فلزی فرفورژه
درب اتاق‌های خواب و سرویس‌ها	روکش MDF پنج میل (ایرانی)

امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	تاریخ:
--	--------