

## با استعانت از خداوند متعال و با درود بر پیامبر عظیم الشان اسلام (صلی الله علیه و آله) طاهرین علیم اسلام،

### الحاقیه شماره دو قرارداد شماره ..... مورخ .....

هیات مدیره شرکت تعاونی مسکن کارکنان حج و زیارت بعنوان منتخبین اعضاء که مسئولیت امور اجرایی را برعهده دارد تاکنون تلاش نموده تا به منظور ارتقاء سطح کمی و کیفی ساخت پروژه رضوان با در نظر گرفتن صرفه و صلاح تمامی اعضاء و انجام اقداماتی نظیر بهینه سازی و اصلاح نقشه های فنی - مهندسی فازهای ۱ و ۲ معماری و تاسیساتی و تبدیل آن به نقشه های اجرائی که ماحصل آن تغییر زیربنای پروژه از ۵۷۹۷۷/۳ متر مربع به ۵۹۶۱۱/۹ متر مربع می باشد حافظ منافع جمعی بوده و در تسریع روند تکمیل پروژه همت گمارد. اگرچه نوسانات شدید بازار و افزایش قیمت سوخت و حامل های انرژی از سال ۱۳۹۰ تاکنون با تاثیر در بخش های مختلف مسکن از جمله نرخ مابه التفاوت مصالح ساختمانی، حقوق و دستمزد، عوارض شهرداری و نظام مهندسی و مالیات و نظایر آن موجب افزایش بهای تمام شده در کشور گردیده و از سوی دیگر تغییرات متوالی در قوانین، مقررات و دستورالعمل های دستگاه های اجرائی و نظارتی همچون سازمان آتش نشانی، شهرداری و نظام مهندسی و کمبود نقدینگی ناشی از عدم انجام به موقع تعهدات تعدادی از خریداران موجب تاخیرات ناخواسته در روند پیشرفت پروژه شده است، لیکن به لطف و مدد الهی و همت اکثریت اعضاء مراحل ساخت و تکمیل پروژه تا مرحله کنونی پیشرفت نموده است.

از آنجاییکه تأمین منابع مالی به روش تعاونی تنها از طریق آورده نقدی صورت می پذیرد و به تبع آن اجرای تعهدات از سوی تعاونی و تسریع در روند امور اجرائی مشروط به مشارکت مالی و انجام به موقع تعهدات تمامی خریداران می باشد. لذا به منظور نیل به این هدف جمعی و ایجاد شفافیت بیشتر در تعهدات طرفین این الحاقیه که جزء لاینفک قرارداد می باشد بین تعاونی و متقاضی که از این پس بعنوان خریدار نامیده می شود تنظیم گردیده است و پس از امضاء مفاد آن برای طرفین لازم الاجراء می باشد.

### ۱- ماده چهار قرارداد به شرح زیر تغییر می یابد:

۱/۱ - تاریخ اتمام قرارداد از ۱۳۹۳/۰۱/۲۷ به ۱۳۹۵/۱۲/۲۹ تغییر می یابد.

۱/۲ - تعداد واحدهای مسکونی پروژه از ۳۰۰ واحد به ۳۱۴ واحد افزایش می یابد که از این تعداد، یک واحد در طبقه همکف هر برج بعنوان سرایداری بصورت مشاع باقی خواهد ماند.

## ۲- بند یک ماده سه به شرح ذیل اصلاح می گردد:

۲/۱ - برمبنای بخش چهارم اساسنامه تعاونی و تکلیف هیات مدیره مبنی بر لزوم اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری جهت تعیین قیمت و بهای تمام شده، براساس هزینه های انجام شده و برآورد تقریبی هزینه های باقی مانده، بهای تمام شده هر متر مربع بنای مفید با احتساب هزینه خرید زمین و اخذ پروانه ساخت و مشاعات مربوطه به انضمام یک باب پارکینگ و یک باب انباری برای هر واحد در شرایط کنونی مبلغ ۲۶/۷۶۰/۰۰۰ ریال بر اساس طبقه پایه تعیین می گردد. بدیهی است بهای تمام شده قطعی پس از اتمام نهایی پروژه، محاسبه و در زمان تحویل واحد به عضو پروژه برابر صورت مجلس تفکیکی از نظر مترآژ دقیق هر واحد که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می گردد، به خریدار اعلام و با وی تسویه حساب خواهد شد.

۲/۲ - ادامه روند انجام تعهدات مالی از سوی خریدار نیز به شرح زیر تعیین می گردد:

الف) اقساط پرداختی مورخ ۹۲/۱۰/۰۵ و ۹۲/۱۲/۲۵ هر یک به مبلغ چهل میلیون ریال.

ب) اقساط پرداختی در سال ۱۳۹۳ به ازای هر سه ماه مبلغ پنجاه میلیون ریال.

ج) اقساط پرداختی در سال ۱۳۹۴ به ازای هر سه ماه مبلغ هفتادوپنج میلیون ریال.

۲/۳ - در صورتیکه خریدار در طول مدت اجرای پروژه به درخواست خود از عضویت انصراف دهد و یا به دلیل عدم ایفای تعهدات در موعد مقرر، قرارداد وی توسط تعاونی فسخ گردد تعاونی مکلف است حداکثر ظرف مدت چهل و پنج روز از زمان فسخ قرارداد نسبت به استرداد عین وجوه پرداختی به اضافه ۱۰٪ سود به نسبت وجوه واریزی به صورت علی الرأس اقدام و با خریدار تسویه حساب نماید.

## ۳- بندهای ۶ و ۷ از ماده ۳ قرارداد حذف و متن زیر جایگزین آن می گردد:

۳/۱ - با استناد به بخش چهارم اساسنامه ملاک تخصیص و واگذاری واحد ها، امتیاز بندی خواهد بود که هیات مدیره تعاونی براساس مصوبه مجمع عمومی مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۱ دستورالعمل اجرائی آن را تدوین و به اطلاع خریدار خواهد رساند که ملاک اصلی انتخاب و واگذاری واحدها اولویت امتیاز کسب شده توسط هریک از خریداران به نسبت سایرین می باشد.

۳/۲ - چنانچه خریدار به منظور کمک در تسریع روند اجراء و تکمیل پروژه تا زمان تخصیص واحد ها اقدام به پرداخت مبالغی مازاد بر اقساط تعیین شده نماید به ازای هر یک میلیون ریال در هر روز یک امتیاز مثبت به وی تعلق گرفته و به امتیازات مکتسبه وی اضافه می گردد. همچنین در صورت تاخیر در پرداخت هریک از اقساط مورد تعهد خریدار به ازای هریک میلیون ریال تاخیر در هر روز یک امتیاز منفی به وی تعلق گرفته و از امتیازات مکتسبه وی کسر می گردد.

۳/۳ - تخصیص قطعی واحدها به روش ذیل انجام می گیرد:

الف) مبنای امتیاز بندی جهت تخصیص واحد به خریدار انجام کلیه تعهدات تا پایان سال ۱۳۹۴ و پرداخت حداقل مبلغ ۱/۳۵۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال واریزی می باشد.

ب) حداقل واریزی برای کسانی که براساس مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۳ به آنان از محل واحد های موجود واگذار گردیده میبایست علاوه بر مبلغ مندرج در بند الف مبلغ ۱/۴۵۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال نیز پرداخت نمایند.

ج) اولویت در انتخاب هر واحد به ترتیب بالاترین امتیاز کسب شده تا تاریخ ۹۴/۱۲/۲۹ می باشد.

د) باتوجه به تفاوت مترآژ، مرغوبیت و قیمت هر واحد، خریدار پس از تخصیص واحد خود مکلف است باقیمانده قیمت تمام شده واحد خود را در چهار قسط تا پایان سال ۱۳۹۵ بصورت چک پرداخت نماید. بدیهی است تعاونی در راستای هزینه های مترتب بر پروژه چک های مذکور را هزینه می نماید لذا کلیه عواقب کیفری و حقوقی ناشی از عدم وصول چک بر عهده صادر کننده آن خواهد بود و تعاونی در این خصوص هیچگونه تعهدی نخواهد داشت.

۳/۴ - چنانچه خریدار در زمان تخصیص واحد ها دارای بدهی معوقه باشد بانظر تعاونی بصورت مشروط مجاز به انتخاب واحد خود متناسب با امتیاز و اولویت مکتسبه خواهد بود. بدیهی است در صورت عدم پرداخت، تعاونی به منظور حفظ حقوق سایرین مجاز به بازپس گیری واحد وی بوده و براساس بند الف ماده ۵۸ اساسنامه با وی رفتار خواهد شد.

#### **تبصره ۵:**

در صورت تخصیص واحد به خریدار بصورت مشروط، هرگونه نقل و انتقال و واگذاری واحد توسط خریدار به خریدار جدید می بایست با اطلاع، موافقت و تسویه حساب کامل و پرداخت معوقات به تعاونی صورت پذیرد در غیر اینصورت خریدار جدید هیچگونه حقی در این خصوص نخواهد داشت.

۳/۵ - کلیه خریداران مکلفند در هنگام فروش و واگذاری واحد خود به خریدار جدید او را از مفاد قرارداد و الحاقیه های آن و همچنین شرایط و ضوابط تعاونی آگاه سازد و خریدار نیز با آگاهی از آن ضمن قبول کلیه شرایط تعاونی ملزم به رعایت می باشد.

۳/۶ - خریدار مکلف است در مهلت تعیین شده از سوی تعاونی نسبت به انتخاب واحد خود اقدام نماید و در صورت عدم انتخاب در زمان مقرر حق اولویت انتخاب با خریدار یا خریداران بعدی دارای امتیاز و اولویت می باشد و خریدار حق اعتراض را از خود سلب می نماید.

۳/۷ - تعاونی مکلف است حداکثر تا تاریخ ۱۳۹۵/۰۲/۳۱ بر اساس مصوبه امتیاز بندی مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۱ برابر اولویت هر عضو با دعوت حضوری از وی نسبت به تخصیص واحد ها اقدام نماید . بدیهیست کلیه درآمدهای حاصل از فروش اموال، متعلقات و مشاعات پروژه مانند بخش تجاری و پارکینگ های مازاد و نظایر آن که از طریق مزایده و یا روش های دیگر حاصل گردد متعلق به تمامی خریداران بوده و در پایان عملیات ساخت پروژه به نسبت مساوی میان خریداران تقسیم خواهد شد.

۳/۸ - با توجه به اینکه تعاونی در قراردادهای خود با پیمانکاران جریمه تأخیر در نظر گرفته است در صورت عدم انجام تعهدات از سوی هر یک از پیمانکاران مبلغ جریمه محاسبه و به نسبت مساوی بین خریداران تقسیم خواهد شد .

#### ۴- متن زیر به قرارداد اضافه می گردد:

در موارد پیش بینی نشده که در قرارداد و الحاقیه های آن ذکری به میان نیامده باشد مفاد اساسنامه جدید تعاونی که در مجمع عمومی مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ به تصویب رسید ملاک عمل خواهد بود.

این الحاقیه مشتمل بر چهار ماده و دو تبصره در دو نسخه که هر کدام حکم واحد دارند در تاریخ ..... بین شرکت تعاونی مسکن کارکنان حج و زیارت و آقای/خانم ..... به شماره قرارداد ..... بعنوان خریدار به امضاء رسیده و مفاد آن برای طرفین لازم الاجراء می باشد.

**مدیر عامل**

**شرکت تعاونی مسکن کارکنان حج و زیارت**

**مهر و امضاء**

**نام و نام خانوادگی خریدار**

**امضاء و اثر انگشت**