

فرم معرفی پروژه

<p>۱- نام پروژه : مجموعه گردشگری-ساحلی ۶,۵ هکتاری</p>	<p>۲- برآورد اولیه زیربنای انواع کاربری ها : ۱۳۵۰۰ مترمربع (مستحدثات)</p>																																				
<p>۳- موقعیت پروژه : اراضی گردشگری ساحلی</p>	<p>۴- برآورد اولیه مبلغ کل سرمایه گذاری : ۹۹۷۱ میلیارد ریال (بدون احتساب قیمت زمین)</p>																																				
<p>۵- کاربری های پروژه : گردشگری، ورزش های آبی و ساحلی، (سوئیت های اقامتی)، تجاری و خدمات وابسته</p>	<p>۶- وضعیت پروژه (جدید / نیمه تمام) : جدید</p>																																				
<p>۷- اهداف پروژه : -ایجاد یک مقصد گردشگری برجسته جدید در منطقه تیس -توسعه گردشگری منطقه و جذب گردشگران داخلی و بین المللی -ایجاد زیرساخت های رفاهی و تفریحی متنوع و استاندارد -ارتقای جذابیت و تنوع خدمات گردشگری منطقه -ترویج تعامل گردشگران با طبیعت، اقلیم و فرهنگ محلی -تقویت اقتصاد محلی و ایجاد شغل پایدار</p>	<p>۸- درصد پیشرفت در صورت نیمه تمام بودن : صفر</p>																																				
<p>۹- مقیاس عملکرد (محلی، ناحیه ای، منطقه ای، شهری، فرا شهری) شهری</p>	<p>۱۰- ضوابط شهرسازی طرح مصوب :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>عنوان پهنه</th> <th>مساحت پهنه (مترمربع)</th> <th>مساحت سطح اشغال (مترمربع)</th> <th>درصد سطح اشغال</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>اقامت</td> <td>۱۲۸۰۰</td> <td>۴۰۰۰</td> <td>۳۱,۲۵</td> </tr> <tr> <td>تجاری</td> <td>۵۸۰۰</td> <td>۴۵۰۰</td> <td>۷۷,۵۹</td> </tr> <tr> <td>ورزش های ساحلی</td> <td>۵۰۰۰</td> <td>۱۰۰۰</td> <td>۲۰,۰۰</td> </tr> <tr> <td>ورزش های آبی</td> <td>۲۹۰۰</td> <td>۱۰۰۰</td> <td>۳۴,۴۸</td> </tr> <tr> <td>تفریحی و سرگرمی</td> <td>۲۳۰۰</td> <td>۱۰۰۰</td> <td>۴۳,۴۸</td> </tr> <tr> <td>خدماتی و عمومی و فضای سبز</td> <td>۷۰۰۰</td> <td>۲۰۰۰</td> <td>۲۸,۵۷</td> </tr> <tr> <td>پارکینگ فضای باز</td> <td>۵۶۰۰</td> <td>۰</td> <td>۰,۰۰</td> </tr> <tr> <td>سایر فضاهای باز عمومی و ...</td> <td>۲۴۴۱۰</td> <td>۰</td> <td>۰,۰۰</td> </tr> </tbody> </table>	عنوان پهنه	مساحت پهنه (مترمربع)	مساحت سطح اشغال (مترمربع)	درصد سطح اشغال	اقامت	۱۲۸۰۰	۴۰۰۰	۳۱,۲۵	تجاری	۵۸۰۰	۴۵۰۰	۷۷,۵۹	ورزش های ساحلی	۵۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰,۰۰	ورزش های آبی	۲۹۰۰	۱۰۰۰	۳۴,۴۸	تفریحی و سرگرمی	۲۳۰۰	۱۰۰۰	۴۳,۴۸	خدماتی و عمومی و فضای سبز	۷۰۰۰	۲۰۰۰	۲۸,۵۷	پارکینگ فضای باز	۵۶۰۰	۰	۰,۰۰	سایر فضاهای باز عمومی و ...	۲۴۴۱۰	۰	۰,۰۰
عنوان پهنه	مساحت پهنه (مترمربع)	مساحت سطح اشغال (مترمربع)	درصد سطح اشغال																																		
اقامت	۱۲۸۰۰	۴۰۰۰	۳۱,۲۵																																		
تجاری	۵۸۰۰	۴۵۰۰	۷۷,۵۹																																		
ورزش های ساحلی	۵۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰,۰۰																																		
ورزش های آبی	۲۹۰۰	۱۰۰۰	۳۴,۴۸																																		
تفریحی و سرگرمی	۲۳۰۰	۱۰۰۰	۴۳,۴۸																																		
خدماتی و عمومی و فضای سبز	۷۰۰۰	۲۰۰۰	۲۸,۵۷																																		
پارکینگ فضای باز	۵۶۰۰	۰	۰,۰۰																																		
سایر فضاهای باز عمومی و ...	۲۴۴۱۰	۰	۰,۰۰																																		
<p>۱۱- تصویر زمین (نمای کلی زمین):</p> 	<p>۱۲- موقعیت زمین اراضی پیرامون رو نقشه GIS :</p> 																																				
<p>۱۳- مساحت زمین به تفکیک قطعات و کاربری: مساحت زمین ۶۵۸۱۰ مترمربع</p>																																					



طرح اولیه پیشنهادی اراضی ساحلی - گردشگری خدماتی مورد سرمایه گذاری



روش واگذاری اراضی ساحلی شهر جدید تیس

۱- مقدمه و اهداف واگذاری

شرکت عمران شهر جدید تیس (در این سند به عنوان "کارفرما" یا "شرکت عمران" شناخته می‌شود) به عنوان مالک و کارفرمای اراضی دولتی شهر جدید تیس، در راستای تحقق اهداف سند توسعه ملی و چشم‌انداز شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید، و با هدف اصلی توسعه زیرساخت‌های گردشگری، اشتغال‌زایی پایدار و جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی، قصد دارد نسبت به واگذاری مجموعه گردشگری - ساحلی به مساحت تقریبی ۶/۵ هکتاری اقدام نماید.

این اراضی با کاربری‌های تعریف شده شامل کاربری گردشگری، ورزشی، اقامتی، تجاری و خدمات وابسته (پارکینگ‌ها و فضاهای عمومی) برنامه‌ریزی شده‌اند.

واگذاری این اراضی از طریق «**فراخوان عمومی متقاضیان سرمایه‌گذاری**» به صورت یک مرحله ای همزمان با ارزیابی کیفی سرمایه گذاران واجد شرایط شناسایی و پس از اخذ حداقل امتیاز ارزیابی کیفی، قیمت پیشنهادی مورد نظر را به همراه ضمانت حسن انجام تعهدات صورت می پذیرد. سرمایه گذاری که بالاترین قیمت را پیشنهاد نماید به عنوان سرمایه گذار منتخب شناخته شده و برای عقد قرارداد معرفی می گردد و نوع قرارداد بصورت "**فروش با شرط تعهد ساخت**" خواهد بود. هدف اصلی از این مدل واگذاری، ایجاد یک بستر حقوقی و مالی امن و پایدار برای سرمایه‌گذاران معتبر داخلی و خارجی، در عین صیانت کامل از حقوق دولت و منافع عمومی در اراضی استراتژیک ساحلی است.

تبصره (۱): سرمایه گذار بایستی بخشی از مبلغ را بصورت نقدی (۳۰ درصد) قبل از انعقاد قرارداد و مابقی را طی اقساط یکسان در مدت ۴۸ ماه شمسی پرداخت نماید.

تبصره (۲): سرمایه گذار مکلف است پس از انعقاد قرارداد نسبت به ارائه تعهد نامه رسمی (مطابق اسناد پیوستی) جهت ساخت، اتمام و اخذ پایانکار در مدت قرارداد، عدم فروش زمین و تغییر کاربری و پرداخت اقساط در سررسیدهای مقرر اقدام نماید.

شرایط و الزامات کلیدی:

۱- مبلغ، نوع و چگونگی ارائه تضمین شرکت در فراخوان سرمایه گذاری مطابق اسناد فراخوان، جهت شرکت در مناقصه کلیه شرکت کنندگان بایستی مبلغ فوق را به صورت ضمانتنامه معتبر با توجه به بخشنامه شماره ۱۳۳۴۰۲/ت/۵۰۶۵۹ هـ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۲۲ هیات محترم وزیران با مدت اعتبار اولیه حداقل ۳ ماه از تاریخ آخرین مهلت تسلیم پیشنهاد و قابل تمدید بنا به درخواست مناقصه گزار برای یک مدت ۳ ماهه دیگر که توسط یکی از بانکهای داخلی به نام شرکت عمران شهر جدید تیس صادر شده باشد، به ضمیمه اسناد مناقصه ارائه نمایند.

۲- اولویت با پیشنهاد دهنده ای است، که بالاترین قیمت پیشنهادی را اعلام نماید.

۳- قیمت پیشنهادی نباید کمتر از قیمت پایه اعلامی مندرج در سامانه باشد، در غیر اینصورت پیشنهاد مورد نظر مردود اعلام می شود.

۴- سپرده نفرات اول تا سوم، تا زمان نقل و انتقال اسناد عودت داده نمی شود و چنانچه نفر اول از انعقاد قرارداد در زمان مقرر خودداری نماید؛ سپرده او به نفع شرکت عمران شهر جدید تیس ضبط خواهد شد و در صورت صلاحدید شرکت عمران شهر

جدید تیس چنانچه نفرات دوم و سوم هم حاضر به انعقاد قرارداد نگردند، سپرده ایشان هم به نفع شرکت عمران شهر جدید تیس ضبط خواهد شد و متقاضیان حق هیچگونه اعتراضی را در این خصوص نخواهد داشت.

۵-برگزاری فراخوان صرفاً از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت می باشد و کلیه مراحل فراخوان شامل دریافت اسناد، تضمین شرکت در فراخوان، ارسال پیشنهاد قیمت و اطلاع از وضعیت برنده بودن سرمایه گذاران محترم از این طریق امکان پذیر می باشد.

۶-سرمایه گذار در صورت برنده شدن موظف به ارائه گواهی ثبت نام در سامانه ابلاغ قضایی (ثنا) می باشند.

۷-متقاضیان جهت دریافت اطلاعات بیشتر میتوانند به آدرس: چابهار-منطقه آزاد-جنب انبار D و اداره بهداشت، شرکت عمران شهر جدید تیس-تلفن: ۰۹۱۵۸۴۴۵۰۷۶ -۰۹۴۲۶۰۰۱۲۳۵_فاکس: ۰۵۴۳۵۳۱۲۹۱۸_کد پستی: ۹۹۷۱۷۷۰۰۰۵- وب سایت www.tis.ntdc.ir

۸-نفر اول برنده فراخوان بایستی ظرف مدت ۱۴ روز کاری نسبت به واریز مبلغ (اولیه) انجام معامله جهت عقد قرارداد اقدام نماید.

۹-شرکت عمران شهر جدید تیس در رد یا قبول هر یک یا کلیه پیشنهادها مختار بوده و هیچگونه اعتراضی در این رابطه از جانب سرمایه گذار مورد قبول نخواهد بود .

۱۰-کلیه هزینه های مربوط به نقل و انتقال اسناد، عوارض، بیمه، مالیات، ثبت و غیره مربوط به طرفین قرارداد کلاً بر عهده سرمایه گذار می باشد.

۱۱-انتقال اسناد مربوط به موضوع فراخوان منوط به ایفای کامل تعهدات (مالی و اجرایی) خواهد بود.

۱۲-شرکت کنندگان در فراخوان نباید مشمول قانون منع مداخله در معاملات دولتی باشند. در صورت اثبات خلاف واقع، هرگونه عواقب ناشی از این امر به عهده شخص شرکت کننده می باشد.

۲- نحوه ارائه مدارک و شناسایی سرمایه گذار

۱- شناسایی بر اساس طرح و اسناد، مستندات ارائه شده توسط متقاضیان و صرفاً بر مبنای اسناد مثبت ارائه شده انجام خواهد شد و شرکت می تواند در هر زمان خواستار اثبات مطالب ارائه شده گردد.

تبصره (۳): بار قانونی و حقوقی ناشی از مدارک و اطلاعات ارائه شده بر عهده سرمایه گذار می باشد.

۲- اصل مدارک مثبت باید آماده و قابل دسترس و در اختیار سرمایه گذار باشد و در صورت درخواست به شرکت ارائه گردد.

۳- متقاضیان می بایستی مدارک هویتی و ثبتی خود را به شرح ذیل ارائه نمایند:

۳-۱- اشخاص حقیقی:

- تصویر کلیه صفحات شناسنامه و کارت ملی (برابر اصل شده)

۳-۲- اشخاص حقوقی:

-تصویر برابر اصل شده اساسنامه و آگهی تأسیس

-تصویر برابر اصل شده آخرین آگهی تغییرات روزنامه رسمی در مورد دارندگان امضای مجاز، متقاضی برای اسناد مالی و تعهدآور در زمان تسلیم مدارک

-تصویر برابر اصل شده آخرین آگهی تغییرات اسامی سهامداران

-تصویر برابر اصل شده کلیه صفحات شناسنامه و کارت ملی سهامداران عمده (بالای ۵۰٪)

-تصویر برابر اصل شده کلیه صفحات شناسنامه و کارت ملی صاحبان امضای مجاز

۴- سرمایه گذاران می‌بایست آدرس پستی، تلفن تماس و شماره تلفن همراه و فکس خود را اعلام نمایند تا امکان مکاتبه یا تماس سریع جهت درخواست اسناد تکمیلی میسر گردد. در صورت عدم ارائه موارد یادشده و یا ارائه اطلاعات نادرست، مسئولیت به عهده سرمایه گذار است.

۵- تمام فرم‌ها، مدارک، مستندات و اوراقی که در اسناد شناسایی ارائه می‌شود، از جمله این اسناد باید منحصراً توسط متقاضی با ذکر نام و نام خانوادگی و در خصوص اشخاص حقوقی توسط صاحبان امضای مجاز مهر و امضاء شود و ضمن ارائه فیزیکی اسناد، نسخه الکترونیکی PDF در قالب لوح فشرده با درج مشخصات شرکت اقدام و ارسال گردد. بدیهی است از ارسال هرگونه مدارک به صورت اصل خودداری گردد و مدارک فاقد مهر و امضای مجاز دریافت نخواهد شد.

۶- فرم‌ها و اطلاعات بخش تعهدی مربوط به این اسناد لازم است به دقت مورد مطالعه قرار گیرد و اسناد شناسایی در تمامی شرایط و فرم‌های ارائه شده، همچنین سرمایه گذار موظف است اسناد شناسایی و ضامین را به گونه‌ای تنظیم و ارائه نماید که اطلاعات مربوط به بخش‌های مختلف به تفکیک درج شده و نسبت به ترتیب موجود، کامل و قابل دسترسی و شناسایی باشد.

۷- اسناد شناسایی باید از هر حیث کامل و بدون قید و شرط بوده و بدون ابهام، خدشه، عیب، نقص و قلم خوردگی باشند. در صورت وجود خدشه یا نقص در اسناد و مدارک شناسایی یا ارائه مدارک مشروط و مبهم، از اسناد مورد قبول نخواهد بود.

تبصره (۴): اشخاص حقیقی و حقوقی که طرف قرارداد و دارای تفاهم نامه مشارکت و سرمایه گذاری در طراحی و ساخت با شرکت باشند و یا در زمان ارزیابی سایر فراخوانهای این شرکت امتیاز لازم را کسب کرده و لیکن اقدامی در راستای ادامه فرآیند ارزیابی تا عقد تفاهم نامه و قرارداد به انجام نرسانده باشند، امکان شرکت در این فراخوان را نخواهند داشت.

۹- تکمیل و ارائه مدارک مربوطه هیچ گونه حقی برای سرمایه گذار و یا تعهدی برای شرکت ایجاد نخواهد کرد و شرکت در قبول و یا رد درخواست هر یک از متقاضیان مختار و مخیر است.

۱۰- سرمایه گذار تأیید و تعهد می‌نماید، تمامی اظهارات و اطلاعات مندرج در برگ‌های استعلام شناسایی خود را صحیح و تماماً مدارک لازم را ارائه نماید. ضمناً تکمیل و ارائه تمامی فرم‌ها و مدارک مربوطه هیچ گونه حقی برای ایشان و یا تعهدی برای شرکت ایجاد نخواهد کرد. در ضمن متقاضی تحت هر رو و به هیچ ایرادی درخواست استرداد مدارک ارسالی را نخواهد نمود.

۳- اهمیت استراتژیک اراضی

اراضی مورد نظر در موقعیت مکانی ممتاز با چشم انداز ساحل شهر جدید تیس واقع شده‌اند و پتانسیل تبدیل شدن به قطب گردشگری بین‌المللی را دارا می‌باشند. انتخاب مدل واگذاری باید تضمین‌کننده اجرای سریع، کیفی و همسو با طرح جامع شهر باشد.

۴- مراحل انتقال مالکیت (بر اساس شاخص‌های عملکردی):

انتقال مالکیت نهایی (پس از بهره برداری): بنا به درخواست سرمایه گذار و پس از ارائه گواهی پایان کار (مطابق کاربری موضوع قرارداد) در قبال تسویه حساب کامل و ارائه مستندات مورد نیاز و پس از صدور سند تک برگ توسط اداره ثبت اسناد

و املاک بنام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی شرکت ، سرمایه گذار را برای تنظیم سند رسمی مالکیت به دفترخانه اسناد رسمی معرفی می نماید.

تبصره (۵): چنانچه مساحت زمین موضوع فراخوان سرمایه گذاری در زمان انتقال سند مالکیت، تغییر مترآژ داشته باشد، مابه التفاوت بهای آن طبق قیمت کارشناسی روز محاسبه و دریافت خواهد شد.

شرایط و الزامات کلیدی:

۱- جدول زمان‌بندی فازها : طول دوره ساخت ۲۴ ماه شمسی (طراحی، آماده سازی، ساخت و تجهیز)

۲- نظارت : شرکت عمران تیس و سازمان‌های ذی‌ربط حق نظارت مستمر بر نحوه بهره برداری و حفظ منظر طبیعی ساحل را دارند.

۵- ضمانت اجرایی و تعهدات سرمایه‌گذار

۵-۱- الزامات فنی و طراحی

۱-۱-۵- طرح تفصیلی تأیید شده : سرمایه‌گذار موظف است ظرف مدت ۴ ماه پس از امضای قرارداد، طرح تفصیلی معماری و شهرسازی پروژه (در مقیاس ۱:۵۰۰) را با رعایت کامل اصول شهرسازی تیس و دریافت تأییدیه های لازم (از جمله سازمان نظام مهندسی و شهرداری منطقه) ارائه نماید.

تبصره (۶): در صورت استفاده از بام مستحذات تحت هر عنوان (نظیر روف گاردن و غیره) منوط به اخذ مجوز و حقوق شرکت عمران می باشد.

۲-۱-۵- انطباق با طرح جامع : تمامی ارتفاعات، تراکم ساخت و تناسبات معماری باید منطبق با اسناد طرح تفصیلی شهر جدید تیس باشند.

۵-۲- الزامات عملیاتی

۱-۲-۵- بهره برداری مستمر : تعهد به بهره‌برداری مستمر و عدم توقف فعالیت‌های اصلی پروژه برای دوره‌های بیش از ۶ ماه (مگر با تأییدیه کتبی کارفرما).

۲-۲-۵- استانداردهای کیفی: رعایت استانداردهای بین‌المللی در طراحی داخلی و ارائه خدمات گردشگری (به ویژه در تأسیسات اقامتی).

۳-۲-۵- سرمایه گذار موظف است حداکثر ظرف مدت ۴ ماه از تاریخ انعقاد قرارداد، نسبت به تهیه نقشه اجرایی و اخذ پروانه ساخت اقدام و حداکثر یک ماه پس از صدور پروانه، عملیات ساختمانی را شروع و ظرف مدت ۲۴ ماه شمسی کار ساخت و ساز را به پایان رسانیده و گواهی پایان کار دریافت کرده و آن را به شرکت ارائه نماید.

تبصره (۷): در صورتی که در مهلت مقرر نقشه تهیه نشده و پروانه ساخت اخذ نگردد و نیز در صورت عدم شروع به موقع احداث پروژه سرمایه گذاری توسط سرمایه گذار و یا تأخیر در تکمیل و اتمام آن، شرکت مخیر به فسخ و یا ادامه قرارداد می باشد. در صورت ادامه قرارداد، شرکت با رعایت صرفه و صلاح و بابت خسارت تأخیر انجام به موقع تعهدات ، بیست درصد مابه التفاوت

بهای کارشناسی روز زمین و یا به ازای هر روز یک ده هزارم مبلغ قرارداد را اخذ می نماید. سرمایه گذار حق هر گونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نموده است.

۴-۲-۵- سرمایه گذار قبل از پرداخت کامل اقساط ثمن قرارداد و اخذ گواهی پایانکار، حق انتقال یا واگذاری تمام و یا بخشی از زمین موضوع قرارداد یا اعیان احداثی را به غیر کلاً یا جزئاً تحت هیچ یک از عناوین حقوقی چه از طریق اسناد عادی و چه به صورت رسمی ندارد، مگر با کسب موافقت کتبی شرکت؛ در اینصورت سرمایه گذار قبول و تعهد نموده است بابت تغییر نام و انتقال یا واگذاری به دیگری، علاوه بر تسویه حساب مالی، پنج درصد بهای قراردادی را به شرکت پرداخت نماید. حضور سرمایه گذار در زمان انتقال موضوع قرارداد به غیر، جهت امضای الحاقیه الزامی می باشد.

۵-۲-۵- پرداخت کلیه هزینه های ساختمانی و اجرایی اعم از انشعابات آب، فاضلاب، برق، گاز و همچنین هزینه های مربوط به اخذ پروانه ساختمانی، عوارض شهرداری، خدمات زیربنایی، روبنایی، مالیات و انتقال سند کلاً بر عهده سرمایه گذار می باشد و شرکت در این موارد هیچ گونه مسئولیت و تعهدی ندارد.

۶-۲-۵- سرمایه گذار متعهد به حفظ کاربری زمین موضوع قرارداد و رعایت ضوابط شهرسازی مربوطه بوده و حق هیچگونه تغییر آن را ندارد. در صورتیکه سرمایه گذار به هر دلیل یا طریقی مبادرت به تغییر کاربری زمین نموده و یا ضوابط شهرسازی را تغییر داده باشد، شرکت مخیر به فسخ و یا ادامه قرارداد به شرط دریافت بیست درصد مابه التفاوت بهای کارشناسی روز زمین می باشد و سرمایه گذار حق هر گونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نموده است.

۳-۵- ارزیابی مرحله ای

ارزیابی پیشرفت پروژه در سه نقطه عطف اصلی صورت می گیرد:

- ❖ پایان مرحله طراحی و اخذ مجوزها : بررسی انطباق طرح های اجرایی با تعهدات قرارداد.
- ❖ دوره ساخت، اجرا و تجهیز: نظارت بر انطباق پیشرفت فیزیکی پروژه با برنامه زمانبندی و کنترل کیفی (اجرا و ساخت، مصالح، تاسیسات و تجهیزات و ...) در طی دوره ساخت و اجرا و تجهیز پروژه
- ❖ دوره بهره برداری آزمایشی: ارزیابی کیفیت خدمات، انطباق با استانداردها، پیش از انتقال مالکیت قطعی.

۶- تأخیر در مدت ساخت:

۱-۶- چنانچه در خاتمه هر مرحله از اجرای پروژه مندرج در اسناد و پیوست آن و قبل از شروع بهره برداری از محل پروژه تأخیر ناشی از قصور " طرف دوم " رخ دهد. به ازای هر روز تأخیر، از مدت دوره ساخت پروژه کسر خواهد شد.
تبصره (۸): چنانچه مدت تأخیر در هر مرحله از دوره ساخت، حسب مورد بیش از سه ماه باشد، تأخیر از موجبات فسخ قرارداد و تخلیه محل بر اساس نظریه " هیات تشخیص شرکت عمران " (کمیته موضوع بند ۵۱ ماده یک دستورالعمل واگذاری زمین و ساختمان و نظارت بر اجرای در شهرهای جدید مصوب ۱۳۹۴/۱۰/۵) می باشد. همچنین خسارات ناشی از تأخیر در هر مرحله از دوره ساخت وفق نظر این هیات و بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری تعیین و ملاک دریافت از " طرف دوم " می باشد.

۲-۶- در صورتی که هر یک از اقساط مندرج در قرارداد در موعد مقرر پرداخت نشده و منجر به صدور گواهی عدم پرداخت گردد، شرکت مخیر به فسخ و یا ادامه قرارداد خواهد بود. در صورت ادامه قرارداد، چنانچه تأخیر در پرداخت، قبل از انقضای مدت قرارداد باشد، شرکت خسارت تأخیر در انجام به موقع تعهد از قرار روزانه یک در ده هزار مبلغ قرارداد را اخذ می نماید و اگر تأخیر در پرداخت پس از اتمام مدت قرارداد قرارداد باشد، شرکت حق دریافت بیست درصد مابه التفاوت بهای کارشناسی روز موضوع قرارداد را خواهد داشت.

۷- فسخ در مدت ساخت:

۷-۱- در صورت هر گونه تخلف از جمله عدم رعایت استانداردهای کیفی ساخت مربوط به پروژه های گردشگری در سطح بین المللی یا عدم انجام هر یک از تعهدات " طرف دوم " در دوره ساخت و تکمیل پروژه " طرف اول " نسبت به صدور اخطار کتبی اقدام و پس از گذشت **۳۰ روز** از آن در صورت عدم حصول نتیجه علاوه بر ضبط تضمین انجام تعهدات می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید. فسخ قرارداد با نظر هیأت تشخیص شرکت عمران، لازم الاجرا است.

۷-۲- چنانچه سرمایه گذار به هر یک از تعهدات مندرج در مفاد موضوع قرارداد عمل نکرده و یا از آن تخطی نماید اعم از اینکه زمین واگذار شده را تغییر کاربری داده و یا بدون اجازه شرکت تحت هر عنوان اعم از موقت یا دائم، قطعی یا شرطی، عادی یا رسمی، به هر اسم و عنوان و به هر شخص اعم از حقیقی یا حقوقی منتقل نماید، شرکت اختیار تام خواهد داشت راساً و بدون مراجعه به محاکم قضایی بطور یک جانبه این قرارداد را با ارسال اظهارنامه فسخ نماید. در صورت فسخ، سرمایه گذار مکلف به استرداد زمین با مستحقات ایجاد بر روی عرصه بوده و شرکت نیز متعهد می باشد ظرف مدت سه ماه از استرداد زمین، ثمن دریافتی را پس از کسر دیون قانونی از جمله بدهی تسهیلات بانکی و نیز ده درصد از کل مبلغ قرارداد را بعنوان خسارت تأخیر انجام تعهدات، به سرمایه گذار مسترد نماید. در صورت عدم وجود اعتبار لازم در زمان فسخ قرارداد شرکت موظف است نسبت به پیش بینی آن در بودجه سال آتی اقدام لازم را به عمل آورد. بدیهی است کلیه مستحقات ایجاد شده بدون پرداخت مبلغی، در اختیار و مالکیت شرکت قرار گرفته و سرمایه گذار مستحق دریافت هیچگونه وجه دیگری نخواهد بود.

تبصره (۹): در صورتیکه با هیات تشخیص شرکت، مستحقات ایجاد قابل استفاده نبوده و مستلزم قلع و قمع باشد، سرمایه گذار مکلف به انجام آن و اعاده وضع سابق و پرداخت هزینه های مربوطه می باشد، این امر نافی اختیار شرکت در تخریب و قلع و قمع و استحقاق دریافت هزینه های آن نمی باشد.

تبصره (۱۰): با اعلام فسخ قرارداد، موضوع قرارداد در مالکیت شرکت قرار گرفته و سرمایه گذار مکلف است ظرف مدت ۳۰ روز نسبت به تحویل آن و استرداد نسخه اصلی قرارداد اقدام کند. عدم تحویل موضوع قرارداد و نیز عدم استرداد مانده بهای دریافتی مندرج در ماده فوق مانع از تصرفات مالکانه یا فروش موضوع قرارداد توسط شرکت به هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگری نمی باشد. در هر حال ادامه تصرفات سرمایه گذار در حکم تصرف عدوانی بوده و سرمایه گذار موظف است علاوه بر اجرت المثل ایام تصرف، روزانه مبلغ یک ده هزارم ثمن قراردادی را به عنوان خسارت عدم انجام به موقع تعهد تا زمان تحویل و استرداد مبیع به شرکت پرداخت نماید. این امر مانع از اقدامات قانونی شرکت به منظور استرداد مبیع نمی باشد.

تبصره (۱۱): با امضای قرارداد شرکت از جانب سرمایه گذار وکیل (بلاعزل) می باشد و در صورت اعمال فسخ در هر یک از موارد ذکر شده در این قرارداد، به وکالت از سرمایه گذار، نسبت به پذیرش فسخ اقدام می نماید.

تبصره (۱۲): مرجع تشخیص وقوع تخلف از مفاد، شرایط و تعهدات این قرارداد هیأت تشخیص شرکت عمران شهر جدید تیس " (کمیته موضوع بند ۵۱ ماده یک دستورالعمل واگذاری زمین و ساختمان و نظارت بر اجرای در شهرهای جدید مصوب ۱۳۹۴/۱۰/۵) خواهد بود.

۸- سازوکار حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف در تفسیر یا اجرای مفاد قرارداد، ابتدا مذاکرات مستقیم بین طرفین انجام خواهد شد. در صورت عدم حصول توافق ظرف **۹۰ روز**، اختلاف به **مرجع داوری تخصصی** ارجاع خواهد شد. محل داوری، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید در نظر گرفته می شود و قانون حاکم بر قرارداد، قوانین موضوعه ی جاری جمهوری اسلامی ایران خواهد بود.