

### به نام خدا

امضاء کنندگان این قرارداد با حسن اعتماد به یکدیگر و با توجه به تمایل به همکاری و مشارکت در سرمایه گذاری در حوزه زمین و ساختمان و با آگاهی از مفهوم "مشارکت" تمام تلاش خود را در جهت همکاری بهتر و تحصیل منافع بیشتر به کار می بندند و با این آگاهی به صندوق سرمایه گذاری ساخت پادرا به عنوان سرمایه پذیر اجازه می دهند بسترهای مناسب سرمایه گذاری زمین و ساختمان را شناسایی و با رعایت مفاد این قرارداد و به تشخیص خود نسبت به سرمایه گذاری در این زمینه اقدام نماید؛ بدیهی است که تشخیص صندوق در همه حال برای سپرده گذار "محترم و غیر قابل اعتراض" بوده و صندوق در حدود این قرارداد تام الاختیار خواهد بود.

این قرارداد برابر قانون مدنی و تحت حاکمیت اصول آزادی بین اشخاص زیر که اعتراف دارند در سلامت عقل و صحت جسم هستند، منعقد می گردد.

### ۱. طرفین قرارداد

#### الف. صندوق:

منظور صندوق سرمایه گذاری ساخت پادرا است که یک صندوق با سرمایه متغیر Open end fund می باشد و در آن واحدهای سرمایه گذاری محدود نیست. در این صندوق سرمایه گذاران می توانند با توجه به شرایط و پروژه های صندوق اقدام به سرمایه گذاری کنند و تعداد خاصی سهام به باره منتشر نمی شود.

صندوق سرمایه گذاری ساخت پادرا با مسئولیت کامل و تام آقای سید محمدمامین داروئی فرزند سید تقی به شماره ملی ۰۰۶۰۸۲۶۵۰۹ به شماره شناسنامه ۲۰۴۲ صادره از تهران متولد ۱۳۶۰/۶/۷ به شماره پروانه مهندسی ۱۱۵۱۳-۱۰۰-۱۰۰ به نشانی: تهران، خیابان پاسداران، خیابان نگارستان هشتم، خیابان مسجدجامع غدیر، کوچه هشتم، شماره ۳، واحد ۲، تلفن: ۲۲۸۷۷۸۹۵-۲۲۸۷۷۹۲۶ و همراه ۰۹۱۲۲۳۵۰۴۵۵ می باشد و ایشان تمام وظایف و مسئولیتهای مندرج در این قرارداد را متعهد می گردند.

#### ب. سپرده گذار:

آقای/خانم..... فرزند..... به شماره ملی..... متولد.....  
 به شماره شناسنامه..... صادره از..... به نشانی.....  
 تلفن..... همراه.....

### ۲. موضوع قرارداد

صندوق در زمینه های "خرید زمین و ملک و به منظور سرمایه گذاری، تکمیل، نوسازی، ساخت و فروش یا اجاره" آنها فعالیت می نماید؛ وجه سپرده از سوی سپرده گذار جهت انجام زمینه های فعالیت فوق به صندوق سپرده می شود.

### ۳. مدت قرارداد

زمان قرارداد حاضر با پرداخت اولین سپرده از سوی سپرده گذار و پذیرش از سوی صندوق طبق جدول سپرده، شروع می شود و محاسبات مربوط به هر نوبت سپرده گذاری جداگانه انجام می گیرد زمان اعتبار قرارداد حاضر تا ... از زمان عقد قرارداد می باشد که با توافق طرفین طی قرارداد دیگری قابل تمدید است.

### ۴. سپرده

وجهی است که از سوی سپرده گذار به منظور انجام فعالیت های صندوق (موضوع ماده ۲ قرارداد) در یک یا چندین نوبت به صندوق پرداخت می گردد. پذیرش سپرده از سوی صندوق با دریافت وجه، امضا و مهر ردیفهای جدول زیر در هر دو نسخه قرارداد رسید می شود.

نوبت	تاریخ وصول سپرده	مبلغ سپرده به عدد و حروف	نحوه پرداخت	امضا و مهر سپرده پذیر (صندوق)	امضای سپرده گذار
۱					
۲					
۳					

### ۵. وظایف و اختیارات صندوق

- الف. صندوق متعهد است نسبت به شناسایی بسترهای مناسب سرمایه گذاری اقدام و پس از بررسی و تحلیل کارشناسی اقدام به سرمایه گذاری نماید.
- ب. صندوق متعهد است در کلیه سرمایه گذاریها در حد متعارف و توان و دانش خود صلاح و صرفه سپرده گذار را رعایت و به عنوان امین سپرده گذار همواره جانب امانتداری را نسبت به سپرده حفظ نماید و در همه حال و نسبت به همه امور مشارکت، صادقانه عمل نماید. در هر حال حادث شدن سود یا زیان طبیعت فعالیت اقتصادی است و صندوق در این زمینه مسئولیتی ندارد.
- پ. کلیه امور اجرایی و تصمیم گیری در مورد خریدها و نحوه و تکنیک ساخت، فروش و... به عهده صندوق است و صندوق متعهد است نسبت به تمام سرمایه گذاری های انجام شده و روند پیشرفت امور نظارت نمایند. صندوق حق دارد نسبت به سرمایه گذاری با دیگری (به صورت زمین و ساخت و...) مشارکت نماید.
- ت. صندوق باید برای انجام موضوع قرارداد تمامی امور مالی مربوطه را ثبت نماید به گونه ای که تمام هزینه ها و درآمدهای حاصله به تفکیک موضوع و تاریخ مشخص باشد.
- ث. صندوق هر سال جلسه ای جهت بررسی موضوعات مختلف مشارکت تشکیل و صورتجلسه مربوطه را در سوابق بایگانی می نمایند.
- ج. صندوق در انجام کلیه امور مرتبط با موضوع مشارکت دارای اختیار تام بوده و نماینده تمام شرکاء محسوب می شوند.

### ۶. هزینه ها و سهم طرفین

#### الف. هزینه ها

هزینه های سرمایه گذاری صندوق شامل: زمین، بنگاه، دفترخانه، ثبت، نقشه برداری، طراحی، برکه های شهرداری، نظام مهندسی، انشعابات آب و برق و گاز و...، تجهیز کارگاه و کلیه عملیات ساخت، حسابداری، ادوات ایمنی کارگاه و HSE، هزینه مهندسین اجرای پروژه ها و نظارت مستقیم ساخت به صورت مدیریت پیمان، بیمه و مالیات و ارزش افزوده و چنانچه به هر

دلیل جریمه یا ضرر و زیانی شامل امور پروژه ها گردد و تمامی کارهایی است که برای تکمیل، راه اندازی، تحویل و فروش پروژه های صندوق لازم است.

### ب. سال مالی

سال مالی صندوق به مدت یک سال شمسی، از ابتدای فروردین ماه هر سال تا انتهای اسفند ماه همان سال است. سود علی الحساب سرمایه گذاری در پایان فروردین ماه هر سال محاسبه و اعلام می گردد که بر اساس درآمدهای قطعی پروژه های فروخته شده می باشد؛ شناسایی سود موجبی برای تقسیم نبوده و ممکن است بنا به توافق طرفین، سود شناسایی شده چندین سال انباشته و در سالهای آتی پرداخت شود. پرداخت سود با توجه به نقدینگی صندوق انجام می گیرد و در صورت درخواست سپرده گذار به برداشت نقدی سود، مبلغ نقدی سود وی تا زمان اعلام درخواست سود محاسبه و پس از اولین فروش پروژه های صندوق انجام می گیرد؛ هر چند در برآورد سود صندوق نهایت دقت به عمل خواهد آمد ولی طبیعی است برآورد سود اندکی تقریب خواهد داشت که طرفین راجع به آن رضایت خود را اعلام می دارند.

### ت. نحوه محاسبه سود

سود حاصل از سرمایه گذاری سپرده گذار بر حسب نوبتهای سپرده گذاری و به نسبت تاریخ و مبلغ سپرده گذاری - به طور جداگانه - طبق فرمول زیر محاسبه می گردد:

$$\text{کل سود سپرده} = \frac{\text{نرخ متوسط سود سرمایه گذاری} \times \text{تعداد روز سپرده گذاری} \times \text{مبلغ ریالی سپرده}}{\text{متوسط کل دوره سرمایه گذاری (روز)}}$$

تبصره: سود صندوق: "ما به التفاوت کل هزینه ها، تعهدات مالی و مانده صندوق در پایان دوره" به "ارزش کل دارایی صندوق در انتهای دوره" و متوسط سود سرمایه گذاری حاصل تقسیم "کل سود صندوق" به "کل هزینه ها، تعهدات مالی و مانده صندوق در دوره" است.

با توجه به نرخ بالای تورم در ایران، این موضوع باید به شکلی در زمان سرمایه گذاری لحاظ گردد بدین منظور متوسط نرخ یک ماهه دلار در بازه سرمایه گذاری، به عنوان "شاخص" در نظر گرفته می شود. بر این اساس مبلغ سرمایه شخص هنگام سرمایه گذاری بر اساس نرخ دلار ارزش گذاری شده و زمان پرداخت سود و اصل مبلغ نیز، محاسبه بر همین اساس ارزش گذاری و بر اساس ریال معادل سازی و پرداخت می گردد. در واقع دریافت و پرداخت سرمایه و سود بر اساس ارزش دلار انجام می شود ولی در قالب ریال معادل سازی می شود.

### ث. محاسبه سهم طرفین

سهم هریک از طرفین از سود و زیان حاصل از فعالیتها بر اساس جدول زیر می باشد:

موضوع	سهم طرفین	سهم طرفین
	در صورت تضمین اصل سرمایه از سوی صندوق	در صورت عدم تضمین اصل سرمایه از سوی صندوق
سپرده گذار	۵۰٪	۷۵٪
صندوق	۵۰٪	۲۵٪

### ۷. نحوه خروج از مشارکت

در هر زمانی که سپرده گذار به هر دلیلی قصد خروج از مشارکت را داشته باشد لازم است درخواست کتبی خود را حداقل سه ماه زودتر به صندوق تحویل دهد. صندوق ظرف دو هفته از وصول درخواست، موضوع را به اطلاع دیگر سپرده گذاران صندوق خواهد رساند. در صورتی که سپرده گذار دیگری از سپرده گذاران صندوق جایگزین وی نشوند، پرداخت وجه سپرده گذار از

طریق فروش اولین پروژه صندوق به قیمت عادلانه در اولویت قرار می گیرد. در صورت خروج سپرده گذار از صندوق پیش از سپری شدن سال مالی کامل-چنانچه صندوق در شرایط زیان نباشد- اصل سپرده وی پرداخت می گردد؛ سود وی نیز پس از پایان اولین سال مالی محاسبه و با کسر ۳۰٪ محاسبه شده و پرداخت خواهد شد. در این حالت سود سپرده گذار از شروع سال مالی یا زمان سپرده گذاری هر کدام کمتر باشد تا زمان اعلام خروج محاسبه می گردد.

### ۸. تضمین

این موضوع صرفاً به عنوان تضمینی به سپرده گذار جهت انجام تعهدات صندوق است و سپرده گذار حق فروش یا واگذاری آن را به غیر بدون هماهنگی و رضایت کتبی صندوق ندارد و هر زمان صندوق تصمیم به فروش ملک یا زمین مورد نظر نماید، سپرده گذار ملزم است با صندوق تمام همکاریهای لازم را داشته باشد.

تصمیم گیری در مورد حسن انجام تعهدات صندوق در صلاحیت داور مرضی الطرفین یا دادگاه صالحه است لیکن چنانچه با رای داور، ادعای سپرده گذار در مورد عدم انجام تعهدات صندوق اشتباه تشخیص داده شود یا سپرده گذار اقداماتی در جهت عدم انجام امور جاری صندوق به انجام رساند، سپرده گذار مکلف است دوبرابر تمام هزینه های داوری و ضرر و زیان ناشی از تاخیر و خواب کل پروژه را به صندوق پرداخت نماید. در صورت تخلف کلان صندوق از این قرارداد صندوق "تمامی سپرده دریافتی از سپرده گذار به علاوه بیشترین نرخ سود بانکی سپرده های بلند مدت بانکی" را به سپرده گذار باز پس می دهد.

### ۹. فورس ماژور

هرگاه اجرای هریک از تعهدات موضوع این قرارداد از سوی هریک از طرفین، در نتیجه حوادث غیرمترقبه یعنی واقعه ای که خارج از کنترل معقول طرفین باشد، از قبیل جنگ، سیل یا زمین لرزه، انقلاب و... متوقف گردد و یا به تأخیر افتد، طرف مربوطه از وظیفه ایفای تعهداتی که واقعه فوق الذکر بر آن اثر گذاشته است، تا زمانی که اثر واقعه مذکور متوقف گردد، معاف خواهد بود. (تغییر نرخ ارز و یا تحریم های بین المللی فورس ماژور تلقی نمی گردد.)

در صورتی که دوره فورس ماژور بیش از ۶ ماه به طول انجامد، طرفین در مورد نحوه ادامه قرارداد یا اقاله آن با یکدیگر به توافق خواهند رسید.

### ۱۰. حل اختلاف

در صورت بروز هر گونه اختلاف، طرفین مورد اختلاف را ابتدا به "هیاتی ۳ نفره شامل ۲ نفر از اعضای سپرده گذار که به صورت اتفاقی (رندوم) انتخاب شده اند و یک نفر نماینده صندوق" واگذار می نمایند؛ در صورت عدم تمکین هر یک از طرفین، موضوع به حکمیت ۳ نفر کارشناس رسمی دادگستری ساختمان ارجاع و در مرحله سوم دادگاه قضایی صلاحیت ورود به موضوع و حکمیت را خواهد داشت و هزینه های دادرسی و ضرر و زیان طرف مقابل بر عهده محکوم علیه خواهد بود.

### ۱۱. تغییرات آتی و شرایط فسخ

چنانچه در ادامه و با تجربه فعالیتها، هر یک از طرفین پیشنهادهای جهت ادامه همکاری و تغییراتی در متن قرارداد حاضر داشته باشند، موضوع با توافق طرفین طی الحاقیه های مربوطه قابل انجام است.

این قرارداد بنا به علل موت یا جنون هریک از طرفین فسخ می گردد و صندوق در پایان اولین سال مالی با نمایندگان قانونی وی تسویه حساب کامل خواهد نمود.

### ۱۲. نسخ قرارداد و شرایط فسخ

این قرارداد در ۱۲ ماده در ۴ صفحه و در ۲ نسخه که هر دو نسخه آن در حکم واحد است تنظیم و بین طرفین مبادله گردید.