

شرایط و ضوابط مشارکت پروژه پیش خرید مشارکتی تالی زیما

۱. مقدمه

اینجانبان سرمایه‌گذاران و خریداران "پیش‌خرید مشارکتی پروژه تالی زیما"، ضمن مطالعه و آگاهی کامل از ماهیت و چارچوب این سرمایه‌گذاری، با خرید یونیت‌های این پروژه موافقت خود را با کلیه اصول حاکم بر فرآیند پیش‌خرید مشارکتی اعلام می‌داریم. این مشارکت به‌منظور پیش‌خرید واحدهای اشاره شده در این موافقت‌نامه به‌صورت اشتراکی صورت می‌پذیرد. بدین‌وسیله، مسئولیت‌ها، حقوق و تعهدات هر یک از سرمایه‌گذاران، مطابق مفاد این سند، تعیین و لازم‌الاجرا خواهد بود. همچنین، ما سرمایه‌گذاران اذعان داریم که کلیه اطلاعات، ریسک‌های احتمالی، و شرایط حاکم بر پروژه را مطالعه و درک کرده و با پذیرش این موارد، وارد این سرمایه‌گذاری شده‌ایم. این سند، به‌منزله توافق جمعی تمامی خریداران یونیت‌ها بوده و مرجع استناد در هرگونه اختلاف یا ابهام احتمالی خواهد بود.

۲. نمایندگی و عاملیت پلتفرم

پلتفرم دیجیتایز مارکت به نمایندگی تام‌الاختیار از کلیه سرمایه‌گذاران و خریداران یونیت‌ها، اقدام به انعقاد قرارداد پیش‌خرید با سازنده پروژه [شرکت...] می‌نماید. این پیش‌خرید بر اساس مشارکت جمعی سرمایه‌گذاران انجام شده و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از این قرارداد، متناسب با میزان یونیت‌های خریداری‌شده، به آنان تعلق خواهد داشت. خرید هر یونیت به‌منزله پذیرش این سازوکار و موافقت با انجام پیش‌خرید توسط پلتفرم به نمایندگی از سرمایه‌گذاران است.

۳. موضوع پیش‌خرید مشارکتی

در این فرصت سرمایه‌گذاری مقرر است که دو واحد مسکونی از پروژه در حال ساخت تالی زیما در زون C را به مساحت ۵۹ و ۷۲ متر مربع در طبقه ششم به صورت مشارکتی و یونیتایز شده پیش‌خرید کنیم. هر سرمایه‌گذار با خرید ۱ یونیت به میزان ۱ متر مشاعی از این دو واحد خریداری خواهد نمود. مشخصات دقیق پروژه و واحدها در بسته‌ی سرمایه‌گذاری درج شده است.

۴. تعریف یونیت و نحوه مالکیت

- هر یونیت در این پروژه معادل ۱ مترمربع از واحد آپارتمانی در حال ساخت محسوب می‌شود. مجموعاً ۱۳۳ یونیت برای این پروژه تعریف شده است که به‌صورت اشتراکی به سرمایه‌گذاران عرضه خواهد شد.
- سرمایه‌گذاران با خرید هر تعداد یونیت، به همان نسبت در این پروژه سهام خواهند بود و تمامی حقوق و منافع آتی مطابق با این میزان به آن‌ها تعلق خواهد گرفت. حداقل خرید به میزان ۱ یونیت و سقف خرید نیز ۷ یونیت خواهد بود.
- هر یونیت دارای پشتوانه مالکیت مشاع از واحد آپارتمانی مذکور بوده و نشان‌دهنده سهم سرمایه‌گذار از این ملک است. با این حال، لازم به ذکر است که یونیت‌ها به‌منزله سند رسمی مالکیت آپارتمان تلقی نمی‌شوند و سند مالکیت مطابق ضوابط قانونی کشور مستقیماً به نام سرمایه‌گذاران صادر نخواهد شد. برای هر خریدار، گواهی سرمایه‌گذاری صادر خواهد شد که نشان‌دهنده مالکیت یونیت‌های مربوطه است. دارنده این گواهی به‌منزله مالک یونیت تلقی می‌شود و تمامی حقوق و مزایای مرتبط با آن را دارا خواهد بود و مالکیت مشاع از طریق ثبت در سیستم پلتفرم دیجیتایز مارکت مدیریت خواهد شد.

۵. مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

ارزش کلی دو واحد بر اساس قیمت توافق‌شده با سازنده و با احتساب کارمزد‌های پلتفرم، برابر با ۱۲,۲۴۸,۵۱۲,۵۰۰ تومان تعیین شده است. به این ترتیب، ارزش هر یونیت (معادل ۱ مترمربع) نیز ۹۵۶۹۱۰۰۰ تومان برآورد می‌شود. پرداخت مبلغ سرمایه‌گذاری متناسب با تعداد یونیت‌های خریداری شده به‌صورت زیر خواهد بود:



مبلغ قابل پرداخت برای هفت یونیت (میلیون تومان)	مبلغ قابل پرداخت برای شش یونیت (میلیون تومان)	مبلغ قابل پرداخت برای پنج یونیت (میلیون تومان)	مبلغ قابل پرداخت برای چهار یونیت (میلیون تومان)	مبلغ قابل پرداخت برای سه یونیت (میلیون تومان)	مبلغ قابل پرداخت برای دو یونیت (میلیون تومان)	مبلغ قابل پرداخت برای یک یونیت (میلیون تومان)	مبلغ قابل پرداخت کل یونیت‌ها (میلیون تومان)	موعد پرداخت
141.89	121.62	101.35	81.08	60.81	40.54	20.27	2,406.27	الان
65.99	56.57	47.14	37.71	28.28	18.86	9.43	1,206.75	آخر فروردین 1404
92.39	79.19	65.99	52.80	39.60	26.40	13.20	1,689.45	خرداد 1404
92.39	79.19	65.99	52.80	39.60	26.40	13.20	1,689.45	مهر 1404
79.19	67.88	56.57	45.25	33.94	22.63	11.31	1,448.10	بهمن 1404
46.20	39.60	33.00	26.40	19.80	13.20	6.60	844.73	خرداد 1405
33.00	28.28	23.57	18.86	14.14	9.43	4.71	603.38	مهر 1405
19.80	16.97	14.14	11.31	8.48	5.66	2.83	362.03	بهمن 1405
29.70	25.45	21.21	16.97	12.73	8.48	4.24	543.04	خرداد 1406
19.80	16.97	14.14	11.31	8.48	5.66	2.83	362.03	مهر 1406
16.50	14.14	11.78	9.43	7.07	4.71	2.36	301.69	دی 1406
16.50	14.14	11.78	9.43	7.07	4.71	2.36	301.69	تحویل
16.50	14.14	11.78	9.43	7.07	4.71	2.36	301.69	سند
669.84	574.15	478.46	382.77	287.07	191.38	95.69		مجموع

تبصره ۱: کلیه پرداخت‌ها صرفاً از طریق واریز به حساب بانکی پلتفرم که در آینده اعلام خواهد شد انجام می‌شود.

تبصره ۲: عدم پرداخت به‌موقع اقساط منجر به اعمال شرایط مقرر در بخش تعهدات سرمایه‌گذار خواهد گردید.

تبصره ۳: قیمت آپارتمان پیش خرید شده قطعی می‌باشد، اما در صورتیکه به دلیل تغییر مصالح، هزینه‌های مشاعات و یا هر دلیل دیگری لازم باشد که مبالغی مازاد بر ارقام اولیه پرداخت گردد، این مبالغ مازاد به نسبت برعهده دارندگان یونیت‌ها خواهد بود.

تبصره ۴: هر گونه مالیات احتمالی ابرازی ناشی از خرید و یا فروش برعهده دارندگان یونیت‌ها به نسبت تعداد یونیت خواهد بود.

۶. کارمزد پلتفرم

حق‌الزحمه پلتفرم شامل شامل کارمزد جذب سرمایه‌گذاری Investment Fee جهت شناسایی و جذب سرمایه‌گذاران و همچنین کارمزد نگهداری یونیت‌ها یا Maintenance Fee به‌منظور مدیریت امور سرمایه‌گذاران در دوره سرمایه‌گذاری و ارائه گزارش پیشرفت پروژه و نظارت بر حسن جریان امور، تجمیع اقساط و... به پلتفرم واگذار خواهد شد. به همین منظور ۱.۵ درصد از کل مبلغ تحت عنوان کارمزد جذب سرمایه لحاظ شده که همزمان با قسط اول پرداخت خواهد شد و بابت کارمزد نگهداشت یونیت‌ها نیز (معادل ۵ متر از آپارتمان‌های پیش‌خرید شده) بدون اینکه مبلغی توسط پلتفرم پرداخت گردد، سهم پلتفرم خواهد بود. این کارمزد تضمین‌کننده یک رابطه برد-برد فی‌مابین طرفین و شراکت پلتفرم با به‌پای سرمایه‌گذاران خواهد بود.

۷. حقوق و تعهدات خریداران

- خریداران متعهد هستند کلیه اقساط مربوط به پیش‌خرید یونیت‌ها را مطابق با برنامه زمان‌بندی اعلام‌شده، بدون تأخیر پرداخت نمایند.
- لازم است سرمایه‌گذار پیش از خرید یونیت، از توانمندی مالی خود جهت پرداخت اقساط طبق جدول زمان‌بندی فوق، اطمینان کامل داشته و سپس اقدام به سرمایه‌گذاری نماید. در صورت عدم پرداخت حتی یک قسط در موعد مقرر، پلتفرم حق دارد یونیت / یونیت‌های مربوطه را ابطال کرده و به شخص یا اشخاص جدید واگذار نماید. در این حالت، مبالغ پرداخت‌شده توسط خریدار خاطی، پس از کسر ۲۰ درصد به‌عنوان جریمه، به وی بازگردانده خواهد شد. بدیهی است سرمایه‌گذارانی که توان پرداخت اقساط را ندارند امکان واگذاری یونیت خود پیش از موعد اقساط را از طریق ساز و کار بازار ثانویه را خواهد داشت اما پلتفرم هیچ‌گونه تعهدی در خصوص شناسایی سرمایه‌گذار و خریدار جدید نخواهد داشت.
- اگر یکی یا چند نفر از دارندگان یونیت‌ها نتوانند اقساط خود را پرداخت کنند و سرمایه‌گذار جدیدی هم برای خرید یونیت‌های آن‌ها پیدا نشود، به‌منظور جلوگیری از فسخ قرارداد با سازنده، سایر دارندگان یونیت‌ها موظفند این یونیت‌ها را خریداری کنند. در غیر این صورت، پلتفرم هیچ مسئولیتی در قبال فسخ قرارداد اصلی با سازنده نخواهد داشت. در صورت فسخ قرارداد، مطابق قرارداد اصلی پیش خرید اقدام خواهد شد.
- خریداران با آگاهی کامل از ماهیت سرمایه‌گذاری در پروژه‌های پیش‌خرید مشارکتی، تمامی ریسک‌های مربوط به تأخیر در تکمیل پروژه یا نوسانات ارزش ملک را پذیرفته و حق هرگونه ادعا علیه پلتفرم یا سایر سرمایه‌گذاران را از خود سلب می‌نمایند.
- خریداران یونیت‌ها موظف به رعایت تمامی قوانین، مقررات، و ضوابط اعلامی از سوی پلتفرم بوده و هرگونه تخلف می‌تواند منجر به ابطال مشارکت آنها در پروژه گردد.





- خریداران یونیت‌ها با خرید یونیت ضمن پذیرش مفاد این ضوابط، به‌منظور یکپارچگی در مدیریت بهینه واحدهای پیش‌خرید شده، به پلتفرم نمایندگی تام‌الاختیار می‌دهند تا در راستای فروش، بهره‌برداری و مدیریت واحدها پس از تکمیل پروژه اقدام نماید. این نمایندگی شامل امکان فروش، اجاره، انتقال مالکیت و سایر اقدامات مرتبط با بهره‌برداری از واحدها به نمایندگی از خریداران خواهد بود. پلتفرم موظف است تمامی اقدامات را مطابق با منافع خریداران و قوانین مربوطه انجام دهد و در تمامی مراحل به آن‌ها گزارش دهد.

۸. حقوق و تعهدات پلتفرم

- نظارت بر روند اجرای پروژه: پلتفرم مسئول نظارت مستمر بر روند اجرای پروژه، از جمله مراحل ساخت و پیشرفت کار مطابق با برنامه زمان‌بندی و قرارداد پیش‌خرید خواهد بود. این نظارت شامل بررسی کیفیت ساخت، انطباق با مستندات پروژه و حل مشکلات احتمالی در طول اجرای پروژه می‌شود. بدیهی است دایره نظارت پلتفرم صرفاً محدود به قرارداد پیش‌خرید خواهد بود.
- ارائه گزارش‌های دوره‌ای به خریداران: پلتفرم موظف است به‌طور منظم گزارش‌های دوره‌ای درباره وضعیت پیشرفت پروژه، هزینه‌ها، تغییرات ممکن و سایر اطلاعات مهم مرتبط با پروژه را به خریداران یونیت‌ها در صفحه پروژه در پلتفرم ارائه نماید.
- راه‌اندازی بازار ثانویه یونیت‌ها: پلتفرم مسئول طراحی و راه‌اندازی یک بازار ثانویه برای خرید و فروش یونیت‌های پیش‌خرید شده خواهد بود تا خریداران بتوانند در صورت تمایل، یونیت‌های خود را به دیگران منتقل کنند. بدیهی است بودن خریدار جدید و موفقیت در واگذاری یونیت‌ها در بازار ثانویه جزو تعهدات پلتفرم نخواهد بود.
- دریافت و تجمیع اقساط از سرمایه‌گذاران و پرداخت به سازنده: پلتفرم مسئول دریافت اقساط از تمامی سرمایه‌گذاران و تجمیع آن‌ها خواهد بود. پس از تجمیع، پلتفرم موظف است مبالغ جمع‌آوری‌شده را طبق برنامه زمان‌بندی به سازنده پروژه پرداخت نماید تا روند ساخت بدون وقفه ادامه یابد.
- در اولین فرصت پس از تحویل واحدها، پلتفرم تمام تمرکز خود را بر فروش واحدهای پیش‌خرید شده قرار خواهد داد و به‌محض امکان، اقدام به فروش واحدها خواهد نمود. مسئولیت ارزش‌گذاری و تعیین قیمت نهایی فروش واحدها به عهده پلتفرم خواهد بود. به همین منظور پلتفرم پیش از واگذاری قطعی واحدها به اشخاص ثالث موظف است قیمت پیشنهادی فروش را به سرمایه‌گذاران اعلام نماید و در صورتیکه هیچ‌کدام از خریداران تمایل به خرید با قیمت مذکور را نداشت، پلتفرم امکان واگذاری با آن قیمت را خواهد داشت. خریداران یونیت‌ها با پذیرش این ضوابط، حق خود را در خصوص درخواست تجدید نظر یا اعتراض به ارزش‌گذاری نهایی از خود سلب کرده‌اند.

۹. سود و زیان و نحوه تسویه حساب نهایی

- تقسیم سود و تسویه: سهم هر خریدار از سود، متناسب با تعداد یونیت‌هایی است که در پروژه پیش‌خرید کرده است. به‌عبارت دیگر، هر فرد به‌ازای تعداد یونیت‌هایی که مالک است، از کل مبلغ فروش به نسبت سهم خود بهره‌مند خواهد شد. در صورتی که به هر دلیلی ارزش ملک کاهش یابد و زبانی به خریداران یونیت‌ها وارد شود، پلتفرم هیچ‌گونه مسئولیتی در خصوص جبران این خسارت نخواهد داشت. تمامی خریداران یونیت‌ها پذیرفته‌اند که ریسک کاهش ارزش ملک به هر دلیلی را به‌طور کامل می‌پذیرند و پلتفرم هیچ‌گونه تعهدی برای جبران این زیان نخواهد داشت.
- در صورت بروز رکود اقتصادی یا زیان ناشی از کاهش ارزش ملک، پلتفرم هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال این وضعیت نخواهد داشت. تمامی ریسک‌های مالی ناشی از تغییرات بازار و کاهش ارزش ملک بر عهده خریداران یونیت‌ها بوده و پلتفرم هیچ‌گونه تعهدی برای جبران زیان‌های وارده نخواهد داشت.

۱۰. سایر موارد

- امکان انصراف از سرمایه‌گذاری در هیچ‌کدام از مراحل سرمایه‌گذاری امکان‌پذیر نخواهد بود و انصراف از سرمایه‌گذاری و عدم پرداخت اقساط مشمول مقررات و جرائم ذکر شده در این موافقت‌نامه خواهد بود.
- سرمایه‌گذاران هر زمانی که تمایل داشته‌باشند از طریق واگذاری یونیت در بازار ثانویه امکان خروج از سرمایه‌گذاری را خواهند داشت.
- واگذاری یونیت‌ها صرفاً از طریق بازار ثانویه پلتفرم امکان‌پذیر است و هر گونه واگذاری یونیت خارج از پلتفرم، فاقد اعتبار خواهد بود و مالک یونیت از نظر پلتفرم کسی است که در چارچوب مقررات پلتفرم اقدام به خرید یونیت نموده‌است.
- سرمایه‌گذاران و خریداران یونیت، به‌صورت مستقیم طرف قرارداد سازنده نبوده و کلیه حقوق و تعهدات‌شان از طریق پلتفرم اعمال خواهد شد.
- پلتفرم هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال تعهدات سازنده که در قرارداد پیش‌خرید درج شده نبوده و مسئولیت اتمام پروژه کاملاً برعهده سازنده خواهد بود و در صورت هرگونه تأخیر یا مشکل در تحویل، انتقال سند و... مسئولیتی متوجه پلتفرم نخواهد بود و سرمایه‌گذاران با لحاظ این موضوع اقدام به سرمایه‌گذاری نموده‌اند. در این صورت پلتفرم به نمایندگی از سرمایه‌گذاران اقدام به پیگیری حقوقی و قضائی از سازنده خواهد نمود. (هزینه‌های



پیگیری حقوقی و قضائی به نسبت تعداد یونیت‌ها برعهده دارندگان یونیت‌ها خواهد بود). هیچ‌کدام از سرمایه‌گذاران حق هرگونه شکایت یا دعوی حقوقی بر علیه پلتفرم را نخواهند داشت.

- سرمایه‌گذاران پیش از سرمایه‌گذاری موظف به مطالعه اسناد پروژه خواهند بود، مستندات پروژه شامل موارد ذیل خواهد بود:
 - شرایط و ضوابط پیش خرید مشارکت
 - بسته‌ی سرمایه‌گذاری
 - کاتالوگهای معرفی پروژه

این سند در تاریخ ۲۲ اسفند ۱۴۰۳ تهیه و به امضای مدیریت پلتفرم دیجیتایز مارکت (آقای مهدی زیوداری به شماره ملی ۴۰۷۰۷۸۳۱۴۸) رسیده است. خرید یونیت‌های این پروژه توسط سرمایه‌گذاران به معنای موافقت و پذیرش تمامی شرایط ذکرشده از سوی هر یک از آنان خواهد بود.

سرمایه‌گذاران پروژه	نماینده پلتفرم دیجیتایز مارکت
---------------------	-------------------------------