



فراخوان دریافت پیشنهاد خرید سه واحد آپارتمان در شهر مشهد مقدس

۱- موضوع فراخوان

شرکت سیمان داراب در نظر دارد نسبت به خرید سه واحد آپارتمان مسکونی در شهر مشهد مقدس، مطابق شرایط و مشخصات مندرج در این اسناد، اقدام نماید. فروشندگان واجد شرایط می‌توانند پیشنهاد فروش خود را مطابق فرم‌های این اسناد ارائه نمایند.

۲- محل دریافت اسناد فراخوان

اسناد فراخوان از طریق سایت شرکت سیمان داراب به نشانی www.darabcement.ir، بخش مناقصه و مزایده، قابل دریافت است.

۳- شرایط عمومی شرکت در فراخوان

- فروشنده باید مالک رسمی ملک بوده یا اختیار قانونی و رسمی برای فروش و دریافت ثمن معامله داشته باشد.
- پیشنهاددهنده اعم از شخص حقیقی یا حقوقی باید واجد اهلیت قانونی و شرایط لازم برای انعقاد معامله باشد.
- پیشنهاددهنده اعلام می‌نماید مشمول ممنوعیت‌های مقرر در قوانین و مقررات مربوط، از جمله قوانین منع مداخله در معاملات دولتی، حسب مورد، نمی‌باشد.
- در صورت شخص حقوقی بودن فروشنده، ارائه اساسنامه، آخرین آگهی تغییرات، مدارک صاحبان امضای مجاز و مدارک ثبتی مورد نیاز الزامی است.
- شرکت سیمان داراب در حدود قوانین، مصوبات و اختیارات داخلی خود، اختیار رد یک، چند یا کلیه پیشنهادها و همچنین عدم انعقاد معامله را برای خود محفوظ می‌دارد.
- ارائه پیشنهاد به منزله قبول قطعی خرید توسط شرکت نیست و هیچ تعهدی برای شرکت تا زمان اعلام کتبی و طی تشریفات قانونی ایجاد نمی‌کند.

۴- مدارک الزامی فروشنده

- تصویر خوانا و کامل سند مالکیت و کلیه صفحات و مستندات مرتبط.
- مدارک هویتی مالک یا صاحبان امضای مجاز.
- در صورت وکالت، تصویر وکالت‌نامه رسمی با تصریح اختیار فروش و دریافت ثمن.
- پایان کار ساختمان و صورت مجلس تفکیکی.
- مدارک مربوط به پارکینگ و انباری اختصاصی یا مشاعی.
- در صورت شخص حقوقی بودن فروشنده: شناسه ملی، شماره ثبت، آخرین روزنامه رسمی و مدارک صاحبان امضای مجاز.
- اعلام کتبی وضعیت رهن، بازداشت، توقیف، حقوق اشخاص ثالث، اجاره، تصرف و هرگونه محدودیت قانونی ملک.
- مفاد حساب‌ها و مدارک لازم برای انتقال رسمی که حسب مورد از سوی شرکت درخواست خواهد شد.

۵- محدوده جغرافیایی و مشخصات مورد نیاز

- محدوده خیابان آیت الله شیرازی از حرم تا میدان شهید رئیسی و انشعابات آن.
- خیابان امام رضا از میدان آب تا میدان ۱۵ خرداد و انشعابات آن.
- خیابان نواب.
- خیابان حر عاملی.
- حداقل متراژ هر واحد ۵۰ و حداکثر ۱۰۰ مترمربع؛ متراژ قطعی ملاک نهایی، مساحت مندرج در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی خواهد بود.
- ترجیحاً دارای حداقل دو اتاق خواب؛ در ارزیابی فنی می‌تواند به عنوان امتیاز مثبت لحاظ شود.
- دارای پارکینگ و ترجیحاً انباری مشخص و قابل احراز.
- مجهز به آشپزخانه و کابینت و سیستم سرمایش و گرمایش.
- دارای سند مالکیت رسمی و قابلیت انتقال قطعی و بدون مانع قانونی.

۶- الزامات حقوقی و ثبتی ملک

- ملک باید در زمان انتقال رسمی، آزاد از هرگونه رهن، بازداشت، توقیف و حقوق اشخاص ثالث باشد؛ مگر آنکه رفع مانع حداکثر تا روز انتقال رسمی به طور قطعی انجام شود.
- فروشنده مسئول صحت و اصالت مدارک و اظهارات ارائه شده است.
- شرکت حق دارد قبل از پرداخت بخش عمده ثمن، نسبت به اخذ استعلام‌های ثبتی، شهرداری، مالیاتی و سایر استعلام‌های لازم اقدام نماید.
- در صورت عدم امکان انتقال رسمی ناشی از وضعیت حقوقی ملک یا فعل و ترک فعل فروشنده، شرکت حق انصراف/فسخ معامله و مطالبه وجوه پرداختی و خسارات قراردادی را خواهد داشت.
- وجود هرگونه معارض، ادعای مالکیت شخص ثالث، بازداشت، رهن یا مانع قانونی مؤثر بر انتقال باید پیش از انعقاد قرارداد نهایی به صورت کتبی اعلام شود.

۷- نحوه ارائه و اعتبار پیشنهاد

- پیشنهاد فروش باید در فرم رسمی پیوست تکمیل، امضا و در صورت شخص حقوقی بودن، ممهور به مهر شرکت ارائه شود.
- پیشنهاد باید شامل قیمت هر مترمربع و قیمت کل ملک به ریال، متراژ، مشخصات کامل واحد، پارکینگ و انباری و نشانی دقیق ملک باشد.
- پیشنهاد فروش از تاریخ تسلیم، به مدت ۳۰ روز تقویمی معتبر خواهد بود، مگر آنکه شرکت مدت دیگری اعلام نماید.
- پیشنهادات پس از بررسی حقوقی و فنی و مالی ارزیابی خواهند شد و صرفاً پایین‌ترین قیمت ملاک قطعی انتخاب نخواهد بود.
- ارائه پیشنهادهای مشروط، مخدوش یا فاقد مدارک الزامی می‌تواند موجب عدم بررسی پیشنهاد شود.

۸- محل تسلیم پیشنهادات

دبیرخانه یا واحد بازرگانی دفتر شرکت سیمان داراب واقع در تهران، بلوار میرداماد، بین خیابان نفت و اتوبان مدرس، جنب خیابان نیل، پلاک ۲۴۵، طبقه سوم، واحد بازرگانی یا دبیرخانه - کدپستی ۱۹۱۸۹۳۳۸۱۷.

۹- فرآیند ارزیابی و انتخاب

۱. مرحله اول: کنترل شکلی و بررسی مدارک و اهلیت فروشنده.
۲. مرحله دوم: بررسی حقوقی و ثبتی ملک و احراز قابلیت انتقال.
۳. مرحله سوم: بازدید و ارزیابی فنی ملک.
۴. مرحله چهارم: ارزیابی مالی و مقایسه قیمت پیشنهادی با ارزش کارشناسی و هزینه تمام شده خرید.
۵. مرحله پنجم: مذاکره و اخذ تأییدهای داخلی و مصوبات لازم.
۶. مرحله ششم: اعلام کتبی نتیجه و انعقاد قرارداد/مبايعه نامه رسمی یا لازم الاجرای مورد تأیید واحد حقوقی.
۷. شرکت می تواند برای ارزیابی ارزش روز ملک از کارشناس رسمی یا کارشناس مورد تأیید خود استفاده نماید.

۱۰- معیارهای ارزیابی پیشنهادی

نمونه معیارها	سهم پیشنهادی	حوزه ارزیابی
مالکیت، سند، عدم رهن/بازداشت، پایان کار، تفکیکی و قابلیت انتقال	۳۰٪	حقوقی و ثبتی
موقعیت، متراژ، خواب، پارکینگ، انباری، سال ساخت، کیفیت و امکانات	۳۰٪	فنی و بهره برداری
قیمت کل، قیمت هر متر، ارزش کارشناسی و هزینه تمام شده خرید	۴۰٪	مالی

۱۱- شرایط مالی و نحوه پرداخت

- اصل بر این است که بخش عمده ثمن همزمان با انتقال رسمی سند پرداخت شود.
- پیشنهاد پایه شرکت: حداکثر ۱۰٪ پس از انعقاد قرارداد و احراز اولیه مدارک؛ حداکثر ۱۰٪ پس از تکمیل استعلامها و آماده بودن مقدمات انتقال؛ حدود ۷۰٪ همزمان با تنظیم سند رسمی؛ و حدود ۱۰٪ پس از تحویل کامل ملک و امضای صورتجلسه تحویل.
- در صورت تصویب ساختار پرداخت متفاوت، شرایط دقیق آن در قرارداد نهایی درج خواهد شد.
- هرگونه پرداخت صرفاً به حساب رسمی و به نام مالک/فروشنده ذی حق انجام خواهد شد و پرداخت به حساب اشخاص ثالث جز با مجوز کتبی و احراز قانونی مجاز نیست.
- پرداخت بخش عمده ثمن منوط به احراز قابلیت انتقال قطعی ملک و حضور فروشنده در دفترخانه خواهد بود.

۱۲- هزینه‌ها و مالیات‌ها

- کلیه مالیات‌ها، عوارض شهرداری، بدهی‌های ملک، هزینه‌های رفع رهن یا بازداشت، اخذ مفاصاحساب‌ها و هزینه‌های لازم برای آماده‌سازی ملک جهت انتقال، تا تاریخ انتقال/تحويل، حسب مورد بر عهده فروشنده خواهد بود مگر آنکه قانوناً یا در قرارداد نهایی ترتیب دیگری مقرر شود.
- حق‌الثبت، حق‌التحریر و سایر هزینه‌های دفترخانه مطابق مقررات قانونی و تقسیم هزینه مندرج در قرارداد نهایی پرداخت خواهد شد.
- عبارات کلی مانند «و غیره» جایگزین تعیین مسئولیت هزینه‌ها نخواهد بود و هر هزینه مهم در قرارداد نهایی تعیین تکلیف می‌شود.

۱۳- تحويل ملک

- فروشنده مکلف است ملک را در زمان مقرر، تخلیه و با کلیه کلیدها، پارکینگ، انباری و متعلقات قابل تحويل به شرکت تحويل دهد.
- کلیه بدهی‌های شارژ ساختمان تا تاریخ تحويل بر عهده فروشنده است و ارائه مفاصاحساب شارژ حسب درخواست شرکت الزامی است.
- وضعیت آب، برق، گاز، تلفن و سایر انشعابات باید در زمان تحويل مشخص و بدهی‌های مربوط تا تاریخ تحويل تسویه شود.
- تحويل ملک با تنظیم صورتجلسه تحويل انجام خواهد شد.

۱۴- تضمین و وجه التزام

- فروشنده در قرارداد نهایی متعهد به حضور در دفترخانه و انجام کلیه اقدامات لازم برای انتقال رسمی خواهد بود.
- برای عدم حضور یا عدم انجام تعهدات انتقال ناشی از فعل یا ترک فعل فروشنده، وجه التزام در قرارداد نهایی تعیین خواهد شد.
- در صورت عدم امکان انتقال رسمی ناشی از وضعیت حقوقی ملک یا اظهارات خلاف واقع فروشنده، شرکت حق فسخ/انصراف و مطالبه استرداد فوری وجوه پرداختی و وجه التزام مقرر را خواهد داشت.
- هرگونه چک یا تضمین دریافتی از فروشنده باید از نظر مبلغ، سررسید، علت صدور، شرایط وصول و مسئولیت صادرکننده در قرارداد نهایی صریحاً تعیین شود.

۱۵- اختلاف متراژ و مشخصات

ملاک نهایی متراژ و مشخصات حقوقی ملک، سند مالکیت، صورت‌مجلس تفکیکی و استعلام‌های رسمی خواهد بود. در صورت اختلاف مؤثر بین مشخصات اعلامی و مشخصات رسمی، شرکت حق مذاکره برای تعدیل ثمن یا انصراف/فسخ طبق قرارداد نهایی را خواهد داشت.

۱۶- حق رد پیشنهاد و عدم تعهد شرکت

شرکت سیمان داراب تا پیش از اعلام کتبی پذیرش و انعقاد قرارداد نهایی، هیچ تعهدی نسبت به خرید هیچ‌یک از املاک ندارد و می‌تواند یک، چند یا کلیه پیشنهادها را رد نماید یا فرآیند را بدون انتخاب برنده خاتمه دهد؛ مشروط به رعایت قوانین، مصوبات و اختیارات داخلی شرکت.



۱۷- فرم پیشنهاد فروش

نام و نام خانوادگی/نام شخص حقوقی..... :

کد ملی/شناسه ملی..... :

شماره شناسنامه/شماره ثبت..... :

نام نماینده و سمت، در صورت شخص حقوقی..... :

نشانی کامل فروشنده..... :

شماره تلفن ثابت..... :

شماره تلفن همراه..... :

آدرس کامل ملک..... :

پلاک ثبتی اصلی/فرعی و بخش ثبتی..... :

شماره واحد و طبقه..... :

مساحت مندرج در سند:مترمربع

تعداد خواب..... :

شماره و وضعیت پارکینگ..... :

شماره و وضعیت انباری..... :

سال ساخت..... :

وضعیت پایان کار..... :

وضعیت رهن/بازداشت/توقیف..... :

وضعیت تخلیه و تحویل..... :

قیمت پیشنهادی هر مترمربع:ریال

قیمت کل پیشنهادی:ریال

مدت اعتبار پیشنهاد:روز

نام و امضاء فروشنده/نماینده مجاز و مهر شخص حقوقی..... :

تاریخ..... :



۱۸- تعهدات و اقرار فروشنده

- اینجانب/این شرکت مالک یا دارای اختیار قانونی فروش ملک موضوع پیشنهاد بوده و اطلاعات ارائه شده صحیح است.
- ملک، جز مواردی که صراحتاً در این فرم اعلام شده، فاقد هرگونه رهن، بازداشت، توقیف، معارض و حق اشخاص ثالث است.
- فروشنده متعهد است تا پایان فرآیند انتقال، ملک را به شخص دیگری منتقل یا در رهن/تأمین قرار ندهد.
- فروشنده متعهد است در صورت انتخاب، کلیه مدارک و استعلامهای لازم را ارائه و در دفترخانه حاضر شود.
- فروشنده مسئول صحت مدارک و اظهارات خود بوده و مسئولیت آثار حقوقی ناشی از خلاف واقع بودن آنها را می‌پذیرد.

۱۹- پیوست مدارک پیشنهادی

- تصویر کامل سند مالکیت.
- تصویر مدارک هویتی فروشنده/نماینده.
- پایان کار.
- صورت مجلس تفکیکی.
- مدارک پارکینگ و انباری.
- مدارک شرکت و صاحبان امضای مجاز، در صورت شخص حقوقی بودن.
- سایر مستندات مورد درخواست شرکت.

۲۰- تذکر نهایی

این فراخوان و فرم پیشنهاد، چارچوب دریافت و ارزیابی پیشنهادهاست. معامله نهایی صرفاً پس از طی تشریفات مصوب شرکت، احراز حقوقی و ثبتی ملک، انجام استعلامهای لازم، تصویب مراجع ذیصلاح شرکت و انعقاد قرارداد نهایی معتبر خواهد بود.