

بسمه تعالی

قرارداد مدیر بهره برداری

قرارداد مدیریت بهره برداری فی مابین شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری به عنوان مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن و شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری به عنوان مدیر بهره برداری صندوق فوق الذکر به شرح زیر منعقد می گردد:

ماده (۱) طرفین قرارداد

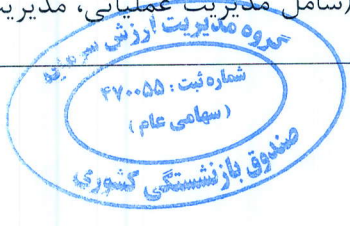
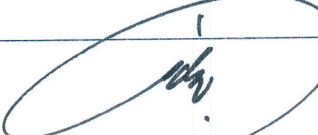
قرارداد فی مابین:

۱- شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری (سهامی عام) به شماره ثبت ۴۷۰۰۵۵ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۸۱۰۰۶۸ به آدرس تهران، خیابان شهید مطهری، بعد از تقاطع قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ و کد پستی ۱۵۸۶۸۱۸۸۱۱ با نمایندگی جناب آقای سید هادی ابطحی (مدیرعامل و عضو هیئت مدیره) به شماره ملی ۰۰۷۹۹۲۲۳۱۷ و جناب آقای علی حسنی (عضو موظف هیئت مدیره) به شماره ملی ۴۶۰۹۴۱۲۶۶۷ به عنوان مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن که در این قرارداد به اختصار مدیر صندوق نامیده می شود از یک طرف و

۲- شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری (سهامی خاص) به شماره ثبت ۱۲۶۳۵۷ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۹۷۶۸۷ به نشانی تهران، میدان ونک، خیابان شهید حجت الله عباس شیرازی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۰ و کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۹۳۱ به نمایندگی آقای ابوالفضل شاه علی (مدیر عامل و عضو هیئت مدیره) با شماره ملی ۰۰۵۸۹۵۴۸۳۱ و آقای مصطفی نظری (عضو هیئت مدیره) با شماره ملی ۰۰۶۲۱۱۳۵۹۳ که از این پس "مدیر بهره برداری" نامیده می شود از طرف دیگر به شرح ذیل منعقد می گردد.

ماده (۲) موضوع قرارداد

۱-۲ مدیریت بهره برداری از املاک و مستغلات تحت تملک صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن و ارائه خدمات تخصصی در دو حوزه مدیریت دارایی های غیر منقول صندوق (شامل مدیریت عملیاتی، مدیریت

	 سید هادی ابطحی	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری (مدیر صندوق)
	 علی حسنی	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری (مدیر بهره برداری)
	 ابوالفضل شاه علی  مصطفی نظری	تهران - خیابان مطهری - تقاطع خیابان قائم مقام فراهانی - پلاک ۲۵۱ تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۴۰۱۴۰ - فکس: ۰۲۱-۸۸۵۴۰۱۰۰ - کدپستی: ۱۵۸۶۸۱۸۸۱۰



نگهداشت و تعمیرات، مدیریت درآمد و هزینه ها و مدیریت امور اداری و پیگیری های اجرایی) و مدیریت بازاریابی و فروش با رعایت صرفه و صلاح اقتصادی مدیر صندوق است.

تبصره: در حال حاضر، املاک و مستغلات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن، ملک ملاصدرا واقع در تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، بعد از چهارراه شیخ بهائی، خیابان گلدشت، بن بست گلدشت اول، پلاک ۸ است.

ماده (۳) مدت قرارداد

مدت اعتبار قرارداد حاضر از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ است.

ماده (۴) مبلغ قرارداد

مبلغ قرارداد در دو بخش:

الف) کارمزد بهره برداری که مطابق با امیدنامه مورد تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار به میزان ۰.۲۵ درصد (۰.۲۵٪) از خالص ارزش دارایی است و بابت مدت اعتبار قرارداد حاضر، در تاریخ پایان سال مالی صندوق مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ پرداخت خواهد شد.

ب) پرداخت صورت وضعیت های ناشی از نگهداری، تعمیرات و هزینه های مرتبط با آن و پیگیری امور اداری در شهرداری ها و سایر مراجع عمومی و دولتی مرتبط به املاک و مستغلات که براساس گزارش بودجه اعلامی و صورت وضعیت های ارسالی توسط مدیر بهره برداری مطابق با امیدنامه مورد تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار و پس از تأیید متولی و مدیر صندوق به صورت دوره ای و با هر گزارش پرداخت می گردد.

ماده (۵) تعهدات مدیر بهره برداری

تعهدات مدیر بهره برداری به شرح زیر است:

۵-۱- مدیر بهره برداری مکلف است تا خدمات تخصصی در دو حوزه مدیریت دارایی های غیرمنقول صندوق (نظیر مدیریت عملیاتی، مدیریت نگهداشت و تعمیرات، مدیریت درآمد و هزینه ها و مدیریت امور اداری و پیگیری های اجرایی) و مدیریت بازاریابی و فروش (نظیر امور حقوقی و تنظیم قراردادهای، تبلیغات و...) را ارائه دهد.

	سید هادی ابطحی	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق
	علی حسینی	بازنشستگی کشوری (مدیر صندوق)
	ابوالفضل شام علی	شرکت عمران و ساختمان صندوق
	مصطفی نظری	بازنشستگی کشوری (مدیر بهره برداری)

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۱۷

شماره: ۵۴۳۶۱/۷۱۲۳

پیوست: -

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱



۵-۲- مدیر بهره‌برداری در انجام وظایف خود می‌تواند کارها را به پیمانکاران صاحب صلاحیت واگذار کرده و بر کار آنها نظارت نماید. بدیهی است پرداخت حق الزحمه پیمانکار از محل درآمدهای مدیر بهره‌برداری بوده و مدیر صندوق تعهدی به پرداخت حق الزحمه پیمانکار ندارد.

۵-۳- چنانچه مستغلات تملک شده توسط صندوق دارای بیش از یک نوع کاربری باشند، مدیر بهره‌برداری صندوق باید برای بهره‌برداری از هر کدام از مستغلات صندوق با کاربری معین، پیمانکار دارای تخصص بهره‌برداری در همان نوع کاربری را معرفی کند.

۵-۴- پرداخت مبالغ لازم به پیمانکاران به عهده ی مدیر بهره برداری است که در قراردادهای جداگانه بین مدیر بهره برداری و پیمانکاران پیش بینی می شود . مدیر بهره‌برداری، صرفا مبالغ مندرج در ماده ۴ قرارداد خود با صندوق را که منطبق با بودجه بهره‌برداری عملیاتی، پس از کسر کسورات قانونی و جریمه‌های تأخیر احتمالی است و پس از تأیید صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی در مواعد مقرر در اساسنامه، دریافت خواهد کرد.

۵-۵- معرفی تیم کارآمد و توانمند با سوابق عملیاتی و مدیریتی متناسب در حوزه بهره‌برداری از مستغلات صندوق.

۵-۶- پوشش بیمه ای کامل از جمله بیمه حوادث، آتش سوزی، اموال برای تمامی دارایی های غیر منقول صندوق.

۵-۷- انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف ساز و کار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره بهای املاک و مستغلات و اعلام آن به مدیر صندوق.

۵-۸- دریافت مبالغ اجاره بهاء املاک و مستغلات موضوع اجاره در سررسیدهای مشخص و واریز آن به حساب صندوق. تبصره ؛ در صورت اثبات قصور مدیر بهره برداری در دریافت اجاره بهای ملک در سررسیدهای مشخص ماهانه، مدیر بهره برداری مکلف به پرداخت اجاره بها می باشد و در صورت تأخیر بیش از ده روز در پرداخت اجاره بهاء ملک توسط مستأجرین ، مدیر بهره برداری مکلف به پرداخت اجاره بهاء است و در صورت استنکاف مدیر بهره برداری مبالغ اجاره بهای پرداخت نشده در موعد پرداخت دستمزد مدیر بهره برداری (پایان سال مالی) از دستمزد مربوطه کسر خواهد شد. لازم به ذکر است تشخیص اثبات قصور حادث شده به عهده "مدیر صندوق" خواهد بود.

۵-۹- ارائه گزارش عملکرد به صورت سه ماهه به مدیر صندوق.

		سید هادی ابطحی	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق
		علی حسینی	بازنشستگی کشوری (مدیر صندوق)
		ابوالفضل شاه علی	شرکت عمران و ساختمان صندوق
		مصطفی نظری	بازنشستگی کشوری (مدیر بهره‌برداری)

تهران - خیابان مطهری - تقاطع خیابان قائم مقام - پلاک ۲۵۱
تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۴۰۱۴۰ - فکس: ۰۲۱-۸۸۵۳۰۱۰۰ - کدپستی: ۱۵۸۶۸۱۸۸۱۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۷/۱۷

شماره: ۳۰۳/۷/۱۴۰۳

پیوست: -



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱

۵-۱۰- ارائه نسخه ای از قراردادهای منعقد فی مابین مدیر بهره برداری با پیمانکاران، شرکت بیمه گر، مستأجرین و سایر قراردادهای مرتبط به تعهدات مدیر بهره برداری به مدیر صندوق.

۵-۱۱- بررسی و معرفی فرصت های سرمایه گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات در تملک صندوق.

۵-۱۲- انجام عملیات اجرائی و نگهداری مرتبط با املاک و مستغلات در تملک صندوق.

۵-۱۳- پیگیری کلیه امور مرتبط به املاک صندوق نزد شهرداری، محاکم دادگستری، سازمان ثبت اسناد و املاک و دیگر نهادهای دولتی و عمومی ناظر و مرجع در حوزه املاک و مستغلات.

ماده ۶) تعهدات مدیر صندوق

اهم تعهدات مدیر صندوق عبارت است از:

۶-۱- مدیر صندوق موظف است بعد از ارسال صورت وضعیت های ارسالی مدیر بهره برداری ظرف مدت ۱۰ روز کاری نسبت به بررسی و تأیید آن (توسط متولی و مدیر صندوق) اقدام نموده و ظرف مدت ۱۰ روز کاری پس از تأیید صورت وضعیت نسبت به پرداخت آن اقدام نماید.

۶-۲- معرفی نماینده یا نمایندگان خود به مدیر بهره برداری به منظور اجرای اقدامات و هماهنگی های لازم از تاریخ انعقاد قرارداد.

۶-۳- برگزاری جلسات ضروری با مدیر بهره برداری به تشخیص و درخواست کتبی مدیر بهره برداری.

تبصره: مدیر صندوق جناب آقای ستار ناصری به کد ملی ۵۳۵۹۹۷۵۷۹۲ را به عنوان نماینده خود به جهت حصول هماهنگی های لازم معرفی کرد.

ماده ۷) قوه قاهره

در صورت بروز حوادث خارجی غیر قابل پیش بینی، غیر قابل پیشگیری و غیر قابل کنترل که منجر به عدم اجرای تمام یا قسمتی از تعهدات این قرارداد گردد، طرفی که قادر به انجام تعهدات نیست، می بایست ظرف دو روز کاری به طرف مقابل کتبا اطلاع دهد. در چنین شرایطی انجام تعهدات وی تا رفع حالت قوه قاهره به تعلیق در می آید. در صورت تداوم وضعیت اضطراری بیش از یک ماه، هر یک از طرفین حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

		سید هادی ابطحی	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق
		علی حسنی	بازنشتی کشوری (مدیر صندوق)
		ابوالفضل شاه علی	شرکت عمران و ساختمان صندوق
		مصطفی نظری	بازنشتی کشوری (مدیر بهره برداری)

تهران - خیابان مطهری - تقاطع خیابان قائم مقام فرامانی - پلاک ۲۵۱

تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۴۰۱۴۰ فکس: ۰۲۱-۸۸۵۳۰۱۰۰ کدپستی: ۱۵۸۶۸۱۸۸۱۰

تاریخ: ۱۴۰۲/۷/۱۷

شماره: ۵۴۳۶۱/۵۴۳۶۱

پیوست: -



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱

ماده ۸) خاتمه قرارداد

بر اساس اراده طرفین و مستند به ماده ۱۰ قانون مدنی، قرارداد حاضر، قرارداد لازم بوده و طرفین جز در موارد مندرج در ماده حاضر حق فسخ قرارداد را ندارند.

۸-۱- در صورت عدم اجرای مناسب و معقول تعهدات توسط مدیر بهره برداری و اعلام مراتب نارضایتی توسط مدیر صندوق به صورت کتبی و عدم اصلاح رویه عملکردی، مدیر صندوق حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۸-۲- در صورت تداوم وضعیت قوه قاهره بیش از یک ماه که احد از طرفین نتواند تعهدات خود را انجام دهند.

ماده ۹) حل و فصل اختلافات

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر یا اجرای مفاد این قرارداد، طرفین موظفند تا درباره موضوع متنازع فیه بدوا اقدام به مذاکره مستقیم ظرف مدت یک هفته کاری نموده و مسئله را حل و فصل کنند. در صورت عدم حصول توافق، مسئله جهت داوری به داوری مدیر کل حقوقی و امور املاک صندوق بازنشستگی کشوری ارجاع خواهد شد.

ماده ۱۰) نسخ قرارداد

این قرارداد مشتمل بر ۱۰ ماده و ۳ تبصره در سه نسخه تنظیم گردیده که هر سه نسخه در حکم واحد است. تمام صفحات قرارداد در هر سه نسخه، در تأیید مفاد آن به امضاء اطراف قرارداد رسیده است.

		سید هادی ابطحی	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق
		علی حسینی	بازنشستگی کشوری (مدیر صندوق)
		ابوالفضل شاه علی	شرکت عمران و ساختمان صندوق
		مصطفی نظری	بازنشستگی کشوری (مدیر بهره برداری)
تهران - خیابان مطهری - تقاطع خیابان قائم مقام فراهانی - پلاک ۲۵۱ تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۴۰۱۴۰-۳ فکس: ۰۲۱-۸۸۵۴۰۱۰۰ کدپستی: ۱۵۸۶۸۱۸۸۱۰			

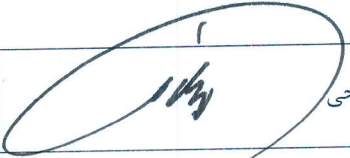
باسمه تعالی

الحاقیه قرارداد بهره برداری از املاک و مستغلات تحت تملک صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن پیرو انعقاد قرارداد بهره برداری فی مابین شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری به عنوان مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن و شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری به عنوان مدیر بهره برداری املاک و مستغلات صندوق مزبور در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۶ به شماره ۵۲۸۱/ص/۰۱ و خاتمه آن در ۱۴۰۲/۰۷/۱۵ الحاقیه قرارداد مذکور به شرح زیر منعقد می گردد:

ماده (۱) طرفین الحاقیه قرارداد

الحاقیه قرارداد فی مابین:

- ۱- شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری (سهامی عام) به شماره ثبت ۴۷۰۰۵۵ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۸۱۰۰۶۸ به آدرس تهران، خیابان شهید مطهری، بعد از تقاطع قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ و کد پستی ۱۵۸۶۸۱۸۸۱۱ با نمایندگی جناب آقای سید هادی ابطحی (مدیرعامل و عضو هیئت مدیره) به شماره ملی ۰۰۷۹۹۲۲۳۱۷ و جناب آقای علی حسنی (عضو هیئت مدیره) به شماره ملی ۴۶۰۹۴۱۲۶۶۷ به عنوان مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن که در این قرارداد به اختصار مدیر صندوق نامیده می شود از یک طرف و
- ۲- شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری (سهامی خاص) به شماره ثبت ۱۲۶۳۵۷ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۹۷۶۸۷ به نشانی تهران، میدان ونک، خیابان شهید حجت الله عباس شیرازی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۰ و کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۹۳۱ با نمایندگی آقای ابوالفضل شاه علی (مدیرعامل و عضو هیئت مدیره) با شماره ملی ۰۰۵۸۹۵۴۸۳۱ و آقای مصطفی نظری (عضو هیئت مدیره) با شماره ملی ۰۰۶۲۱۱۳۵۹۳ که از این پس "مدیر بهره برداری" نامیده می شود از طرف دیگر به شرح ذیل منعقد می گردد.

	 سید هادی ابطحی	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری (مدیر صندوق)
	 علی حسنی	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری (مدیر بهره برداری)

تاریخ: ۱۴۰۳/۷/۱۷
 شماره: ۵۴۳۶/۱۲۲
 پیوست: ۱



ماده (۲) مفاد الحاقیه قرارداد

کلیه مفاد قرارداد ۵۲۸۱/ص/۰۱ منعقد در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۶ به جز ماده ۳ (که متضمن تاریخ انعقاد و اعتبار قرارداد پیشین است) و بند ۷ ماده ۵ به قوت خود باقی بوده و طرفین به آن رضایت کامل دارند و صرفاً تبصره زیر به بند ۷ ماده ۵ قرارداد مذکور به عنوان تعهدات مدیر بهره برداری اضافه می گردد:

تبصره ۱؛ در صورت اثبات قصور مدیر بهره برداری در دریافت اجاره بهای ملک در سررسیدهای مشخص ماهانه، مدیر بهره برداری مکلف به پرداخت اجاره بها می باشد و در صورت تأخیر بیش از ده روز در پرداخت اجاره بها ملک توسط مستأجرین، مدیر بهره برداری مکلف به پرداخت اجاره بها است و در صورت استنکاف مدیر بهره برداری مبالغ اجاره بهای پرداخت نشده در موعد پرداخت دستمزد مدیر بهره برداری (پایان سال مالی) از دستمزد مربوطه کسر خواهد شد.

تبصره ۲: تشخیص اثبات قصور حادث شده به عهده ی "مدیر صندوق" خواهد بود.

ماده (۳) مدت الحاقیه قرارداد

مدت اعتبار قرارداد حاضر از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۶ لغایت ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ است.

ماده (۴) نسخ الحاقیه قرارداد

این الحاقیه قرارداد مشتمل بر ۴ ماده و ۲ تبصره، در چهار نسخه تنظیم گردیده که هر چهار نسخه در حکم واحد است. تمام صفحات الحاقیه قرارداد در هر چهار نسخه، در تأیید مفاد آن به امضاء اطراف قرارداد رسیده است.

تبصره: تصویری از قرارداد ۵۲۸۱/ص/۰۱ پیوست الحاقیه است.

	سید هادی ابطحی	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق
	علی حسنی	بازنشستگی کشوری (مدیر صندوق)
	ابوالفضل شاه علی	شرکت عمران و ساختمان صندوق
	مصطفی نظری	بازنشستگی کشوری (مدیر بهره برداری)