

به نام خدا
"پیش نویس قرارداد فروش"

ماده ۱ - طرفین قرارداد

الف) شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران با نمایندگی به شماره ملی ۱۴۰۰۰۱۸۰۰۰۶ و کد اقتصادی ۳۴۹۷۹۱۷۴ به نشانی : که از این پس **فروشنده** نامیده می شود.

ب) آقا / خانم فرزند دارای شناسنامه شماره شماره ملی صادره از به نشانی تلفن : که از این پس **خریدار** نامیده می شود.

تبصره: نشانی مذکور در قرارداد حاضر مطابق ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی، اقامتگاه قانونی طرفین می باشد و هرگاه یکی از طرفین قرارداد نشانی خود را تغییر دهد، مکلف است تغییر نشانی خود را بطرف دیگر اعلام کند. تا وقتی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است، کلیه مکاتبات، اوراق قضایی و مراسلات به نشانی قبلی ابلاغ و دریافت شده تلقی می گردد.

ماده ۲ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از فروش دانگ دارای پلاک ثبتی شماره فرعی از اصلی بخش شهرستان به نشانی به مساحت متر مربع عرصه و متر مربع اعیان مشتمل بر متر مربع پارکینگ به شماره و متر مربع انباری به شماره و قدرالسهم از مشاعات به انضمام انشعاب آب/ برق/ گاز که تماما به رویت خریدار رسیده و مشارالیه از کم و کیف آن آگاه می باشد.

ماده ۳ - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت آن

مجموع مبلغ موضوع قرارداد برابر ریال معادل تومان می باشد که به شرح ذیل توسط خریدار به فروشنده پرداخت می گردد:

الف) مبلغ ریال معادل تومان که به صورت نقدی و طی فیش شماره مورخ بانک به عنوان سپرده شرکت در مزایده، تحویل فروشنده گردیده است.
ب) مبلغ ریال معادل تومان همزمان با انعقاد این قرارداد، به صورت نقدی و طی فیش شماره مورخ بانک به فروشنده پرداخت گردید.

امضا متقاضی (شرکا):

صفحه ۱ از ۳

توجه: امضای تمام صفحات قرارداد الزامی است و به منزله آگاهی از چارچوب قرارداد فروش در زمان انعقاد قرارداد می باشد.

ج) مبلغ ریال معادل تومان به صورت اقساط و طی فقره چک/سفته به شماره های و به ترتیب به تاریخ های و و در وجه فروشنده پرداخت می گردد.

د) مبلغ ریال معادل تومان همزمان با تنظیم سند رسمی موضوع قرارداد به نام خریدار، در وجه فروشنده پرداخت می گردد.

تبصره ۱: خریدار بابت تضمین پرداخت اقساط و تامین خسارات احتمالی ناشی از عدم تادیه به موقع اقساط، چک/سفته ای به مبلغ (.....) ریال عهده بانک به فروشنده تحویل داده است که پس از وصول اقساط مربوطه از سوی فروشنده آزاد خواهد گردید، فروشنده مجاز است در صورت تاخیر در پرداخت اقساط از جانب خریدار کل مبلغ چک را به اجرا گذاشته و به تشخیص خود خسارت وارده را برداشت نماید.

تبصره ۲: تسویه حساب نهایی بر اساس مساحت مندرج در اسناد ثبتی صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۴ - سایر شرایط قرارداد

۱- فروشنده متعهد است حداکثر تا تاریخ با تنظیم صورتجلسه ای، نسبت به تحویل موضوع قرارداد به خریدار اقدام نماید. پس از تحویل موضوع قرارداد و تنظیم صورتجلسه مذکور، خریدار مسئول حفظ و نگهداری موضوع قرارداد بوده و پرداخت کلیه هزینه های مربوط به نگهداری اعم از اختصاصی و اشتراکی، کلاً و جزئاً به عهده خریدار می باشد.

۲- انتقال اسناد مالکیت پس از اخذ پایانکار و تنظیم صورتجلسه تفکیکی اعیانی صورت می پذیرد.

۳- فروشنده پس از دریافت کل مبلغ قرارداد و تصفیه حساب کامل و پس از مهیا شدن مقدمات تنظیم سند رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی، مراتب را با ذکر روز، ساعت و محل حضور به خریدار اعلام می نماید، تا خریدار در موعد و محل مقرر حاضر گردد.

۴- چنانچه هریک از طرفین در موعد مقرر در دفترخانه یاد شده حاضر نشوند یا حضورشان با توجه به نقص اسناد و مدارک مورد لزوم به منزله عدم حضور تلقی گردد، می بایست به ازای هر روز تاخیر مبلغی معادل یک میلیون ریال، به عنوان خسارت تا زمان تنظیم سند رسمی انتقال، به طرف مقابل پرداخت نمایند.

تبصره: ملاک تشخیص عدم حضور طرفین قرارداد، گواهی دفتر اسناد رسمی مذکور می باشد. همچنین عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند رسمی از طرف فروشنده و عدم پرداخت مبلغ قرارداد توسط خریدار در دفترخانه، در حکم عدم حضور است و سردفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد.

۵- پرداخت کلیه بدهی های معوقه مرتبط با موضوع قرارداد و هزینه های مربوط به عوارض و اخذ مفاد حسابهای مالیاتی و شهرداری تا تاریخ تحویل، به عهده فروشنده بوده و پرداخت هزینه های تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی (حق الثبت، حق التحریر) بطور مساوی به عهده طرفین می باشد.

امضا متقاضی (شرکا):

صفحه ۲ از ۳

توجه: امضای تمام صفحات قرارداد الزامی است و به منزله آگاهی از چارچوب قرارداد فروش در زمان انعقاد قرارداد می باشد.

۶- خریدار اعلام می نماید مشمول هیچ یک از ممنوعیت های مندرج در قوانین، علی الخصوص، قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب سال ۱۳۳۷ نمی باشد.

۷- خریدار بدون موافقت فروشنده حق انتقال موضوع قرارداد را به غیر تحت هیچ عنوانی اعم از بیع، صلح، وکالت و غیره، پیش از تنظیم سند رسمی ندارد. در غیر اینصورت فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۸- چنانچه در اثر اقدامات خریدار، تهیه مقدمات تنظیم سند رسمی با موانع و اشکال مواجه شود، فروشنده با اعلام مراتب به خریدار، مهلتی سه ماهه به خریدار جهت رفع موانع و مشکلات خواهد داد. چنانچه در مهلت مذکور به هر دلیل موانع و مشکلات مربوطه مرتفع نگردد، تعهد فروشنده در خصوص فراهم نمودن مقدمات و انجام تشریفات و پرداخت هزینه های مربوط به تنظیم سند رسمی از عهده مشارالیه ساقط و تعهدات پیش گفته به طور کامل به عهده خریدار قرار خواهد گرفت. در این صورت، خریدار مکلف است مبلغ موضوع بند «د» ماده ۳ قرارداد را (بدون اجرای شرط بند مزبور) تنظیم سند رسمی)) به صورت کامل به فروشنده پرداخت نماید. در صورت عدم پرداخت مبلغ مذکور، خسارت تاخیر در پرداخت مطابق بند زیر از تاریخ اتمام مهلت سه ماهه مذکور محاسبه می گردد.

۹- چنانچه مبالغ قرارداد توسط خریدار به هر دلیلی جزئی یا کلی در مواعد مقرر پرداخت نگردد، به ازای هر ماه تاخیر در تادیه مبالغ، معادل ده درصد مبالغ پرداخت نشده، خسارت تاخیر محاسبه شده و خریدار مکلف به پرداخت آن می باشد.

۱۰- عدم اجرای هریک از تعهدات (نفیاً یا اثباتاً) قراردادی از سوی خریدار موجب حق فسخ برای فروشنده می باشد. در صورت اعمال حق فسخ از سوی فروشنده، قرارداد حاضر به صرف اعلام کتبی به خریدار از طریق ارسال اظهارنامه و بدون مراجعه به مراجع قضایی و بدون نیاز به انجام هرگونه تشریفات فسخ می گردد. از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، تصرف خریدار نسبت به ملک غاصبانه بوده و فروشنده می تواند هرگونه تصرفی که لازم است در موضوع قرارداد بعمل آورد. در این ارتباط خریدار حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و اسقاط می نماید.

۱۱- در صورت فسخ قرارداد به دلایلی منتسب به خریدار (که به تایید فروشنده رسیده باشد)، مبالغ پرداختی از سوی مشارالیه پس از کسر خسارت وارده به فروشنده، کسر وجه التزام معادل بیست درصد مبلغ قرارداد و تخلیه و تحویل کامل و صحیح ملک موضوع قرارداد به خریدار مسترد می گردد.

۱۲- اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غبن هرچند فاحش به هر درجه ای که باشد از خریدار بعمل آمد.

۱۳- قرارداد حاضر به استناد در تاریخ در شهر در ۴ ماده و سه صفحه و در ۴ نسخه با اعتبار یکسان تنظیم و بین طرفین مبادله گردد.

خریدار

فروشنده

امضا متقاضی (شرکا):

صفحه ۳ از ۳

توجه: امضای تمام صفحات قرارداد الزامی است و به منزله آگاهی از چارچوب قرارداد فروش در زمان انعقاد قرارداد می باشد.