

قرارداد خرید و فروش اموال غیر منقول

قرارداد حاضر بر اساس مواد قانون مدنی به ویژه مواد 190، 338 ، و و با علم و آگاهی کامل طرفین منعقد و کلیه مفاد آن نافذ و لازم الاجرا می باشد.

ماده 1- طرفین قرارداد

فروشنده

آقای / خانم فرزند به شماره شناسنامه صادره
از کد ملی ساکن به شماره تلفن
ثابت همراه

خریدار

آقای / خانم فرزند به شماره شناسنامه صادره
از کد ملی ساکن به
شماره تلفن ثابت همراه

که از این پس به اختصار طرفین، فروشنده/خریدار نامیده می شوند.

ماده 2- موضوع و مشخصات مورد معامله

تمامی دانگ به مشخصات ثبتی ذیل که محل وقوع آن:
است . پلاک فرعی از اصلی اراضی
بخش به مساحت مترمربع (فتوکی سند مالکیت شماره:
..... که کلیه اوراق آن به امضا فروشنده رسیده است، اخذ و تسلیم خریدار شد مشخصات تفصیلی مورد معامله در
فتوکی مذکور صحیح و مورد قبول طرفین است).

مورد معامله دارای:

آب (با شماره پرونده برق (با شماره اشتراک تلفن به شماره/ شماره های
..... گاز شهری به شماره می باشد.

ماده 3 - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت آن

بهای معامله کلاً مبلغ ریال معادل تومان می باشد که مبلغ ریال
معادل تومان آن طی چک شماره مورخ از حساب
جاری بانک به فروشنده پرداخت شد و مابقی که
مبلغ ریال معادل تومان است به ترتیب و در موعد (تاریخ تنظیم سند) // موعدی (تاریخ
تحويل) که در این سند آمده است به فروشنده پرداخت خواهد شد.

ماده 4- شرایط مربوط به تنظیم سند

4-1) طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند طبق قرارداد در تاریخ در دفتر اسناد رسمی شماره و یا دفترخانه ای که بانک یا سازمان متبوعه واقع در پیشنهاد نماید حاضر شوند و با انجام کلیه تعهدات و شرایط مندرج در مبایعه نامه نسبت به تنظیم سند رسمی مورد معامله اقدام نماید و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد ، در ضمن اجرای تعهد به تنظیم سند از طرف فروشنده بنام انتقال گیرنده بعدی ، موکول به احراز انتقال از طریق ارائه قرارداد می باشد . در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفتر خانه اسناد رسمی برای تنظیم سند ، گواهی سر دفتر مثبت تخلف نامبرده می باشد.

4-2) عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سر دفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد .

ماده 5- شرایط تسلیم مورد معامله

5-1) فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار کند و هر گونه موانع در استیفاء و بهره برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند .

5-2) در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبایعه نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار عودت نماید.

5-3) در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن ، مصادره ، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرائی اسناد رسمی ، مستحق للغیر و غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله معادل ریال بعنوان خسارت به خریدار بپردازد.

ماده 6- وثیقه ها و تضمین ها

خریدار مکلف است به منظور تضمین اجرای مفاد این قرارداد ضمانت نامه معتبر بانکی یا سفته محضری به مبلغ ریال معادل تومان را در اختیار فروشنده قرار دهد. بدیهی است این تضمین پس از اتمام مدت قرارداد و تأیید به خریدار بازگردانده می شود.

تبصره: تضمین مزبور در صورت احراز هرگونه تخلف و تخطی از مفاد قرارداد توسط خریدار ضبط خواهد گردید.

ماده 7- آثار قرارداد

7-1) این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند . در صورت تخلف و انتقال به غیر ، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه ، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد . در صورتیکه الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده

موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده بپردازد و معادل ریال بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید.

7-2) فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاصاحساب شهرداری ، مالیاتی و غیره را اخذ نماید .

7-3) فروشنده مکلف است کلیه بدهیهای احتمالی در خصوص توابع ، اعیان ، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تسویه نماید.

ماده 8- فورس ماژور و حادثه غیرقابل پیش بینی

در صورت بروز حوادث غیرمترقبه و عدم ایفای تعهدات از سوی فروشنده یا خریدار ، انجام تعهدات پس از رفع نواقص لازم می باشد و در مدت بروز حادثه تکلیفی بر عهده طرفین معامله نخواهد بود.

ماده 9- مرجع حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف بین طرفین آقا/خانم به نشانی به عنوان داور مرضی الطرفین به حل و فصل اختلافات طرفین می پردازد و رأی ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاجرا و غیرقابل اعتراض است.

ماده 10- اقامتگاه طرفین

نشانی مندرج در قرارداد به عنوان اقامتگاه قانونی طرفین تلقی می گردد و در صورت تغییر نشانی طرفین متعهد هستند مراتب را به نحو مناسب حداکثر ظرف روز به اطلاع یکدیگر برسانند، در غیر این صورت ارسال کلیه مراسلات، آگهی ها و اخطارهای قانونی به آدرس سابق معتبر خواهد بود.

ماده 11- نسخ قرارداد

این قرارداد مشتمل بر دوازده ماده و سه تبصره در تاریخ به تعداد نسخه با اعتبار واحد تنظیم و تمام مفاد و مندرجات آن مورد قبول طرفین واقع گردید.

امضا خریدار

امضا فروشنده

امضا شاهد

امضا داور