

مبايعه نامه و قرارداد

مقدمه: نظر به اینکه آقای..... با مشخصات ذیل ضمن ارائه 2 برگ سند مالکیت مربوط به ملک ذیل الذکر خود را به عنوان مالک شش دانگ عرصه و اعیانی تمام واحدهای ساختمان معرفی نموده و با این کیفیت، ملک مذکور مورد کارشناسی قرار گرفته و قصد واگذاری آن را به صندوق..... دارند؛ لذا این قرارداد پیرو بند اول مصوبه..... مورخ..... و مصوبه کمیسیون معاملات..... مورخ..... تنظیم گردیده است و با وصف کارشناسی صورت گرفته هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به شماره..... مورخ..... این قرارداد مبتنی بر بیع قطعی و منجز ساختمان مذکور در تاریخ..... در تهران فی ما بین طرفین منعقد و مفاد آن برای طرفین قطعی و لازم الاجرا می باشد.

ماده 1: طرفین قرارداد:

1-1- فروشندگان: آقای..... که به شرح جدول ذیل بر اساس اسناد مالکیت ارائه شده مجموعاً مالک تمامیت شش دانگ ملک بوده و در این قرارداد همگی با هم به اختصار **فروشنده** نامیده می شوند»

ردیف	نام فروشنده	تاریخ تولد	نام پدر	شماره ملی	میزان مالکیت عرصه و اعیان
1					
2					
همگی در مجموع مالک شش دانگ پلاک های ثبتی..... فرعی از..... اصلی بخش ثبتی..... و همگی به نشانی.....					

1-2- خریدار:..... به شماره ثبت..... و شناسه ملی..... با نمایندگی..... به آدرس تهران،..... تلفن..... و شماره فکس..... که در این قرارداد اختصاراً **خریدار** نامیده می شود.

تبصره 1: مطابق توافق طرفین و بنا به تجویز ماده 1010 قانون مدنی اقامتگاه و آدرس اعلامی، به شرح فوق، اقامتگاه قانونی و منتخب طرفین در این قرارداد است و مادامی که تغییر آن کتباً به طرف مقابل اعلام نشده است، کلیه مکاتبات طرفین و ابلاغات قضایی و ابلاغات و مکاتبات این قرارداد به نشانی و اقامتگاه مذکور، ابلاغ و اعلام شده محسوب می شود.

تبصره 2: نظر به اینکه هر یک از فروشندگان مالک سهام مشاعی از کل واحدهای ساختمان می باشند، لذا همگی به صورت تضامنی با یکدیگر ضامن اجرای تعهدات موضوع این قرارداد در مقابل خریدار می باشند و خریدار می تواند به هر یک از ایشان یا به همگی برای تمامی تعهدات رجوع نماید به علاوه این شرط در اثر انحلال قرارداد و یا بطلان آن نیز به صورت مستقل باقی است و همه فروشندگان به صورت تضامنی ضامن درک مبیع و اجرای تعهدات می باشند.

ماده 2: موضوع قرارداد (مبیع):

1-2- موضوع قرارداد و مبیع: عبارت از واگذاری و انتقال قطعی و منجز (شش دانگ عرصه و تمامیت اعیان)..... واحد آپارتمان مسکونی روی پیلوت به انضمام زیر زمین با کاربری و بهره برداری انباری، سالن و آبدارخانه و پیلوت با کاربری پارکینگ و همکف تا..... مسکونی و پشت بام فضا سازی شده و کلیه ابنیه و مشاعات و غیره که در پلاک ثبتی این ساختمان احداث گردیده است که این واحدها مجموعاً یک باب ساختمان مشتمل بر..... طبقه روی پیلوت را تشکیل می دهد به انضمام زیر زمین و همکف با مشخصات ذیل واقع در..... مستحدثه در عرصه ای به مساحت **480** مترمربع موضوع پلاک ثبتی غیر تفکیکی..... اصلی از..... اصلی بخش..... با مساحت تقریبی زیر بنای مفید برای هر..... واحد آپارتمان احداثی در این پلاک ثبتی و سایر مشاعات و تجهیزات و غیره بدون استثنا نمودن هیچ جزئی یا حقی از این پلاک ثبتی می باشد.

تبصره 3: فروشندگان اعلام می نمایند که هیچ جزئی از عین یا منافع ساختمان را به صورت دائمی یا موقتی و به هیچ نوع از انواع قراردادهای عقود و حتی به صورت وکالتی یا شفاهی و یا مشارکت در ساخت و غیره به ثالث منتقل ننموده و مالک تمامیت عین و منافع ساختمان هستند و تا کنون هیچ جزئی از آن را نیز در رهن قرار نداده و وضعیت ملک کاملاً طلق می باشد و وکالت یا نمایندگی برای فروش یا انجام امور اداری ساختمان نیز به ثالث یا حتی بین

یکدیگر منعقد نموده اند و با امضای این قرارداد تمامت عرصه و اعیان و حقوق و منافع مربوط به تمام ساختمان را به صورت کامل و بدون استثنا شدن هیچ جزئی از آن و با تمامی حقوق و ودایع سابق و لاحق به خریدار منتقل نموده و بعد از امضا هیچ گونه مالکیت یا حقی بر روی ملک ندارند.

ردیف	طبقه	مساحت تقریبی واحد (مربع)	کاربری	پارکینگ	انباری مستقل	پلاک ثبتی	سند	پایانکار
1								
2								
3								
4								
5								
6								

2-2- وضعیت اسناد مالکیت فعلی: اسناد مالکیت فروشندگان عبارتند از:

- 1- تعداد 2 فقره سند رسمی تک برگی موید سهام مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان فوق الذکر که در ظهر آن مشخصات مربوط به زمین درج شده است به شماره های صادره از اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان می باشد.
- 2- پروانه ساختمانی به شماره مورخ صادره از شهرداری منطقه که طی آن کل ساختمان مذکور دارای طبقه روی پیلوت و زیر زمین و همکف و مشاعات در قسمت های مختلف می باشد.

2-3- مشاعات و متعلقات آپارتمان:

متعلقات واحدهای آپارتمان فوق الذکر عبارت از کلیه تجهیزات و منصوبات عرفی لازم به ویژه امتیازات و انشعابات مستقل آب به تعداد یک کنتور که چند واحده شده است، کنتور برق و کنتور گاز مجزا برای هر واحد، پارکینگ برای هر یک واحد برابر اصول شهرسازی، و آسانسور اتوماتیک استاندارد می باشد.

متعلقات و ضمایم هر واحد و مشاعات باید به صورت کامل و در حد عرف ساختمان و منطقه باشد. در لیست ذیل امور مهمه مربوط به متعلقات و ضمایم واحدهای مذکور درج شده و فروشندگان متعهد به تحویل واحدها با وضعیت تکمیل شده و بر اساس لیست ذیل می باشند و در سایر مواردی که در این لیست درج نشده است واحدهای مذکور باید حاوی بهترین مترئال عرف ساختمان های این محله باشند.

ردیف	نام	نوع
1	نوع فونداسیون و بنا	اسکلت فلزی
2	پوشش پشت بام	سنگ
3	نوع سقف- نوع دیوارها	تیرچه بلوک
4	پوشش دیوارهای حیاط و پارکینگ	سنگ
5	پوشش دیوارهای مشاعات	سنگ
6	پوشش دیوارهای اتاق و هال	نقاشی
7	پوشش دیوارهای آشپزخانه و سرویس های بهداشتی	کاشی تاسقف

8	کابینت	کابینت آشپزخانه ندارد
9	نوع درهای پشت بام- ورودی پارکینگ- ورودی آپارتمان- در ورودی- داخلی واحدها	آهنی/ آهنی / ضد سرقت/ چوب
10	کمد های دیواری	چوب داخل سرامیک
11	پوشش سقف های هال و اتاق- آشپزخانه- سرویس- مشاعات	سقف کاذب گچی (کناف)
12	لوله ها و تاسیسات زیر ساختی	لوله پنج لایه از نوع استاندارد
13	شیر آلات	از نوع اهرمی درجه یک
14	فاضلاب	پولیکا درجه یک
15	لوازم بهداشتی و شیر آلات	همگی از درجه یک و مرغوب ترین نوع موجود در بازار
16	سیستم گرمایشی	موتورخانه- پکیج و رادیاتور با گارانتی معتبر
17	سیستم سرمایشی	کولر آبی 11 مورد
18	سینک ظرفشویی- هود	دو قلو درجه یک «نصب به عهده فروشنده می باشد»
19	اعلام حریق و اطفاء حریق	دارد به شرح کارشناسی
20	آسانسور	استاندارد
21	قفل و دستگیره درها	دو تیکه درجه یک
22	نمای ساختمان	سنگ درجه یک تراورتن
23	کلید و پریزها	درجه یک
24	نوع پنجره ها	یو پی وی سی با شیشه دوجداره درجه یک ایرانی
25	پوشش کف واحدها	سرامیک درجه یک
26	تابلو برقها- آیفون ها- سیم کشی	دارد- نصب یک عدد هلدن آویز و لامپ رشته ای برای انشعابات برق - تصویری رنگی- سیم کشی
27	سقف های کاذب	PVC
28	کنتور های برق- آب- گاز	کنتور برق هر واحد مجزا تک فاز و یکی مجزا سه فاز و کنتور آب فقط یک مورد دارد
29	نرده های راه پله	آهنی
30	روشنایی راهروها و فضای عمومی داخل ساختمان	زماندار لامپ کم مصرف
31	یراق آلات درب اتاقها و سرویس های بهداشتی	دارد
32	قرنیز فضای داخلی ساختمان	PVC و MDF
33	پمپ آب	ایتالیایی برای هر واحد

ماده 3: ثمن و مبلغ قرارداد:

3-1- مبلغ و ثمن قرارداد برای تمامت موضوع قرارداد و تعهدات فروشنده (..... ریال)، میلیارد ریال می باشد که این مبلغ با توجه به متراژ مفید ساختمان برابر مترمربع از قرار هر مترمربع ریال با توجه به مساحت مفید هر واحد به شرح ذیل تجزیه شده است و برابر مفاد این قرارداد تسویه خواهد شد، بدیهی است با توجه به وضعیت ساختمان قیمت منظور شده برای واحدها و ساختمان تکمیل شده و آماده بهره برداری به صورت کامل و در وضعیتی که همه جرایم و هزینه ها و عوارض و بدهی ها و غیره به هر میزان که باشد توسط فروشنده پرداخت شده باشد در نظر گرفته شده، با این قید که هیچ گونه هزینه ای به هیچ عنوان تا پایان تحویل کامل موضوع قرارداد و تنظیم سند رسمی تک برگی تفکیکی هر واحد به عهده خریدار نبوده و کلیه هزینه ها- به استثنای هزینه حق الثبت و حق التحریر دفتر اسناد رسمی که بالمناصفه است- به هر میزان که باشد

تماماً به عهده فروشنده می باشد و به قیمت این قرارداد به هیچ وجه افزوده نمی شود. در صورتی که بنا به تشخیص واحد فنی شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز «از مجموعه شرکتهای وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری» ساختمان یا هر واحد دارای نواقص یا معایبی باشد باید فروشنندگان نسبت به رفع نقص یا عیب اقدام نموده و در صورت عدم اقدام و یا عدم تامین نظر واحد فنی ظرف مهلت **10** روز از تاریخی که این واحد اعلام میدارد، خریدار به هزینه فروشنده رسماً اقدام و مبلغ مذکور را با **20** درصد بالاسری به حساب ایشان منظور و از ثمن کسر می نماید.

3-2- با عنایت به اینکه مساحت واحدهای موضوع قرارداد تقریبی می باشد، مساحت مرقوم در صورت مجلس تفکیکی صادره از اداره ثبت که در سند مالکیت درج می شود برای متراژ خالص مسقف هر یک از واحد که صرفاً شامل مساحت مفید واحد به انضمام تراس مسقف هست منظور خواهد شد با این قید که تراس غیر مسقف و نورگیر و انباری و غیره هیچ جزو زیر بنای مفید محسوب نمی شود و با توجه به اینکه وفق نظر کارشناسی فوق الذکر،

ساختمان به صورت یکجا ارزش گذاری شده و بر اساس آن طبقه اول شامل یک واحد به مساحت مجموعاً مترمربع و طبقات دوم و سوم مترمربع مساحت مفید مسقف (شامل واحد و تراس مسقف) در واحد ساخته شده در طبقات و می باشد

3-3- با عنایت به اینکه مساحت مرقوم برای هر واحد به انضمام مساحت تراس های واحدهای موضوع قرارداد می باشد در صورتی که مساحت تراسهای مسقف در روی سند رسمی مالکیت به عنوان مساحت زیر بنا درج نشود، مبلغ آن نیز بر اساس مبلغ هر متر مربع به شرح فوق، از ثمن قرارداد کسر می شود.

3-4- مبلغ قرارداد قطعی و جز در خصوص کسر مساحت واحدها غیر قابل تغییر است. بدیهی است در صورتی که پس از صدور پایانکار ساختمانی مساحت هر واحد کمتر از میزان فوق الذکر یا بیشتر از آن باشد به نسبت در خصوص کسر یا اضافه و رد و دریافت آن اقدام می گردد.

3-5- نحوه پرداخت:

3-5-1- پس از امضای این قرارداد، مبلغ ریال - نود میلیارد ریال از طریق یک فقره چک بانکی به شماره های به فروشندگان پرداخت می شود و همزمان با امضای این قرارداد، یک فقره چک بانکی به شماره عهده بانک به مبلغ معادل مبلغ مذکور، صادره از حساب و با ضمانت فروشنده دیگر در ظهر آن، در وجه صندوق از فروشندگان دریافت و بابت تضمین تعهدات فروشنده و تضمین مبلغ فوق نزد این صندوق باقی می ماند که در صورت اجرای کلیه تعهدات فروشنده پس از اتمام تنظیم سند رسمی به صادرکننده مسترد می شود و در صورت تخلف از اجرای هر یک از تعهدات قابل وصول یا انتقال می باشد و وصول یا انتقال این چک به هیچ عنوان به منزله انصراف خریدار از قرارداد نیست و تعهدات فروشنده باقی است.

3-5-1- پس از تحویل کامل ساختمان وفق شرایط تحویل مرقوم در این قرارداد که باید تا تاریخ به صورت یکجا انجام شود و ثبت این قرارداد در و دریافت کد رهگیری، مبلغ **000.0** میلیارد ریال از طریق یک فقره چک به فروشندگان پرداخت خواهد شد.

3-5-1- پس از تنظیم سند رسمی تفکیکی واحدهای موضوع قرارداد که باید تا تاریخ انجام شود مبلغ ریال » ریال از طریق یک فقره چک به فروشندگان پرداخت خواهد شد.

تبصره 4: در صورتی که فروشنده بتواند زودتر از مواعید فوق الذکر نسبت به تحویل واحدها و یا تنظیم سند رسمی اقدام نماید در هر مورد مراتب را به خریدار اعلام می نماید و در صورت صحت موضوع، خریدار نیز ظرف دو روز از تاریخ اعلام کتبی فروشنده و احراز صحت ادعای ایشان نسبت به تسلیم چکهای موصوف اقدام می نماید ولی در هر حال تا زمان تحویل واحدها - حتی در صورت آماده بودن اسناد و تنظیم آن به نام خریدار - هیچ مبلغی به فروشنده پرداخت نمی شود.

ماده 4: تحویل موضوع قرارداد:

4-1- فروشنده متعهد است ساختمان موضوع قرارداد شامل آپارتمانها و فضاهای اشتراکی و کلیه متعلقات و توابع و ملحقات و منضعات و انشعابات و پارکینگ و انباری را در وضعیتی که معایب و کارهای باقی مانده طبق مشخصات فنی مورد تأیید خریدار به اتمام رسیده و آماده بهره برداری باشد، حداکثر تا تاریخ به خریدار تحویل بدهد. در زمان تحویل صورجلسه تنظیم و به امضای طرفین خواهد رسید و این صورجلسه ملاک تحویل ساختمان فوق الذکر خواهد بود. پیش از تحویل نیز معاون واحد فنی شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز به عنوان ناظر مورد تایید طرفین نسبت به بازدید و احراز رفع معایب و نواقص اقدام می نماید و در صورت تایید کتبی ایشان واحدها قابل تحویل محسوب می گردد. «نظارت معاون فنی فوق الذکر در تمام این قرارداد از حیث اجرای کارها و اتمام ساختمان و مطابقت مصالح و تجهیزات با مفاد این قرارداد و نظریه کارشناسی می باشد،

4-2- در صورتی که مشخص شود مورد معامله یا جزئی از آن به هر علت اعم از رهن و بطلان قرارداد و توقیف و بازداشت احتمالی و غیره قابلیت انتقال یا قابلیت تسلیم را نداشته است فروشنده می بایست ثمن دریافتی را بر اساس بالاترین مبلغ بین ارزش زمان قرارداد تا ارزش روز، به خریدار مسترد نماید.

ماده 5: تنظیم سند رسمی عرصه و اعیان آپارتمان:

5-1- فروشنده متعهد است تا تاریخ با رفع کلیه موانع قانونی من جمله پرداخت هزینه های شهرداری و دارایی و تامین اجتماعی و سایر نهادها، نسبت به اخذ همه مجوزات و به ویژه پایانکار تفکیکی و صورتمجلس تفکیکی و سند رسمی تفکیکی اقدام نموده و تنظیم سند رسمی انتقال به نام خریدار یا هر شخصی که از ناحیه ایشان معرفی می شود، در دفتر اسناد رسمی شماره یزد به اقدام نماید. در صورتی که دفتر اسناد رسمی دیگری مد نظر خریدار باشد باید حداکثر تا تاریخ به فروشنده اعلام نماید در غیر این صورت، هر دو در تاریخ مقرر برای تنظیم سند رسمی به دفتر قید شده مراجعه می نمایند و گواهی عدم حضور سردفتر و یا دلیل مثبت دیگری که جایگزین آن باشد مثبت عدم حضور شخص غایب است.

5-2- اسناد مربوط به این واحدها در رهن قرار ندارد و پس از تاریخ این قرارداد، فروشنده حق هیچ گونه اقدامی که مغایر با امکان تنظیم سند رسمی و اخذ پایان کار شهرداری باشد از جمله ترهین و تغییر در بنا را ندارد.

5-3- هزینه های مربوط به تنظیم سند رسمی و تسلیم ملک اعم از هزینه های مربوط به مالیات نقل و انتقال اداره دارایی و استعلامات و مجوزات ادارات ذی ربط و پرداخت بدهی های مربوطه به عهده فروشنده و حق الثبت و تحریر دفترخانه به صورت بالمنصفه به عهده طرفین می باشد.

5-4- در صورت تاخیر در تحویل هر یک از واحدهای موضوع قرارداد از مدتی که در بند **1-4** مقرر شده است فروشنده باید روزانه یک هزارم ارزش قرارداد را به عنوان وجه التزام قراردادی به خریدار پرداخت نماید و در صورت تاخیر در تنظیم سند رسمی از مدتی که در بند **1-5** مقرر شده است، این تاخیر که با ارائه اسناد مثبت مستند به اقدامات شهرداری یا اداره ثبت باشد فقط تا سقف یک ماه مجاز می باشد و بعد از آن فروشنده باید ماهیانه نیم درصد ارزش قرارداد را به عنوان وجه التزام قراردادی برای هر یک واحد به خریدار پرداخت نماید و وجوه التزامهای فوق الذکر به ازای هر روز نیز تجزیه و محاسبه خواهد شد.

ماده 6: سایر شرایط و آثار قرارداد:

6-1- این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان ودلیل به غیر از خریدار منع می کند. در صورت تخلف و انتقال به غیر، یا ترهین و یا احراز ترهین و انتقال سابق و بازداشتی بر ملک، خریدار حق خواهد داشت این قرارداد را حسب مورد فسخ یا باطل اعلام نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد. فروشنده موظف است هزینه هایی که خریدار متقبل شده بپردازد و علاوه بر استرداد ثمن بر اساس بند **2-4** این قرارداد از بابت غرامت معادل **10** درصد ثمن را به عنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید.

2-6- فروشنده متعهد است قبلا و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاسد حساب شهرداری، مالیاتی و غیره اخذ نماید.

3-6- فروشنده موظف است کلیه بدهی های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تسویه نماید.

6-4- قیمت توافق شده برای موضوع معامله به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده قابل تصور نیست.

5-6- کلیه اختیارات از جمله خیارجبن به استثنای خیارتدلیس و اختیارات این قرارداد با اقرار طرفین اسقاط گردید.

6-6- در صورتی که در خصوص هر یک از موارد موضوع تعهد فروشنده به شرحی که در این قرارداد قید شده است بیش از یک ماه تاخیر ایجاد شود خریدار اختیار فسخ معامله را دارد و در این صورت خریدار علاوه بر فسخ قرارداد معادل **10** «ده» درصد مبلغ قرارداد را به عنوان وجه التزام از فروشنده دریافت می نماید و این مبلغ و سایر مبالغ و وجوه التزام مرقوم در این قرارداد از چک تضمین فروشنده قابل وصول می باشد.

7-6- فروشنده موظف است این انتقال را در سامانه جامع املاک ثبت نموده، کد رهگیری دریافت و به خریدار ارائه نمایند، هزینه مربوط به ثبت در سامانه به عهده فروشنده می باشد. نسبت به تعارض احتمالی بین مفاد قراردادی که در سامانه ثبت می شود و این قرارداد، مفاد این قرارداد اولی و مقدم است و در موارد مسکوت در این قرارداد نیز قرارداد ثبت شده در سامانه فقط تا حدی معتبر خواهد بود که هیچ تعهد یا تضمین و وجه التزامی برای

خریدار اضافه ننماید. در صورتی که فروشنده از ثبت قرارداد در سامانه و دریافت کد رهگیری خودداری نماید، فروشنده ملزم به تحویل ملک است و مبلغ قسط تحویل بعد از تنظیم سند رسمی به نام خریدار، به فروشنده پرداخت می شود.

8-6- پرداخت و تسویه حساب کلیه بدهی های مربوط به انشعابات تا تاریخ تحویل و جرایم و بدهی های دیگر نزد سایر ادارت مربوطه و سایر اشخاص تا تاریخ تنظیم سند رسمی به عهده فروشنده می باشد. به علاوه در هر موردی که در این قرارداد هزینه ای به عهده فروشنده بوده و از پرداخت آن خودداری نماید خریدار می تواند آن را پرداخت نموده و از ثمن کسر یا از چک تضمین وصول نماید. خریدار در این خصوص مواجه با تکلیف نبوده و مخیر است.

ماده 7: نسخ قرارداد:

این قرارداد در **7** ماده و **4** تبصره و در چهار نسخه متحد المتن و الاعتبار در تاریخ **1399/12/25** در تهران فی مابین طرفین تنظیم و بعد از قرائت مفاد آن، امضا و مبادله گردید.

فروشنندگان:

خریدار:

شهود: