

## قرارداد فروش ساختمان (مبايعه نامه)

ماده يك - طرفين معامله

فروشنده / فروشندگان ..... فرزند ..... دارای شماره شناسنامه ..... صادره از ..... متولد .....  
..... شغل ..... اصالتاً / وکالتاً / ولایتاً از جانب ..... پیرو وکالتنامه رسمی به شماره ..... مورخ .....  
..... تنظیمی دفترخانه اسناد رسمی شماره ..... ساکن ..... تلفن تماس .....  
خریدار / خریداران : ..... فرزند ..... دارای شماره شناسنامه ..... صادره از ..... متولد .....  
..... شغل ..... نشانی ..... تلفن ..... اصالتاً / وکالتاً / ولایتاً طبق وکالتنامه رسمی به شماره .....  
..... مورخ ..... تنظیمی دفترخانه اسناد رسمی شماره .....

ماده دو - مورد معامله و مشخصات

تمامی ..... دانگ یک دستگاه آپارتمان / یک باب خانه / یک قطعه زمین دارای پلاک ثبتی ..... فرعی از .....  
..... اصلی به مساحت اعیانی ..... مترمربع و به صورت ..... خوابه و مساحت عرصه ..... متر مربع  
واقع در اراضی ..... بخش ..... نشانی محل وقوع ملک ..... طبقه ..... واحد ..... به شماره  
ثبت ..... دفتر ..... صفحه ..... به شماره ورقه مالکیت ..... طبق سند قطعی غیرمقول به شماره  
..... مورخه ..... تنظیمی دفترخانه اسناد رسمی شماره ..... و با جمیع توابع شرعیه و لواحق عرفیه آن بدون  
استثنا عرصتاً و اعیاناً به انضمام برق به شماره پرونده ..... و آب به شماره اشتراک ..... و گاز شهری به شماره  
شناسایی ..... و یک رشته تلفن دایر به شماره ..... و انباری به مساحت ..... متر مربع و پارکینگ شماره  
..... و دارای پایان کار ساختمان شماره ..... مورخ ..... صادره از سوی شهرداری منطقه ..... می باشد  
که خریدار مورد معامله را رویت کامل نموده و از کم و کیف آن از هر جهت اطلاع و آگاهی حاصل نموده و دیگر وسایل  
منصوب در مورد معامله به شرح .....

ماده سه - بهاء کل مورد معامله

مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان وجه رایج مملکتی تعیین که مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت که به  
صورت ذیل از سوی خریدار / خریداران به فروشنده / فروشندگان پرداخت می گردد .

3-1- مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان به عنوان بیعانه یا قسمتی از ثمن معامله به شرح نقداً / چک شماره .....  
عهدہ بانک ..... مورخ ..... از طرف خریدار به فروشنده پرداخت شد .

3-2- بقیه ثمن مورد معامله که مبلغ ..... ریال دیگر می باشد به هنگام تنظیم سند در دفترخانه از طرف خریدار به  
فروشنده نقداً پرداخت می گردد .

3-3- به منظور انجام رسمی بر مبنای این توافقات طرفین متعهدند که در ساعت ..... تاریخ ..... در دفترخانه اسناد  
رسمی شماره ..... تهران واقع در ..... یا دفترخانه ای که بانک و سازمان های تابعه ..... معرفی نماید حاضر  
شده و کلیه تشریفات قانونی معامله را انجام دهند .

3-4- مورد معامله هم اکنون در تصرف ..... است ولی بایستی تا تاریخ ..... طبق رسید کتبی صحیح و سالم تخلیه  
کامل کرده و به خریدار تحویل نماید ، وجه الالتزام عدم تخلیه روزانه ..... ریال می باشد که بایستی در سند رسمی  
تنظیمی در دفترخانه قید گردد .

3-5- هریک از طرفین قرارداد ، پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد باید مراتب را کتباً به  
سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفترخانه ثبت کند فروشنده فتوکپی کلیه اسناد و اوراقی را که آماده کرده  
ضمیمه خواهد نمود . اگر ثمن وجه نقد باشد باید به رویت سردفتر برسد و در حضور او شمرده و مراتب در نامه مورد اشاره  
درج شود .

3-6- هریک از طرفین در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشوند و یا از آن قسمت از مقدمات ثبت معامله را که مربوط به  
اوست را فراهم نکند مکلف است مبلغ ..... ریال بابت جریمه عدم حضور به موقع به طرف دیگر بپردازد این جریمه بدل  
اصل تعهد نیست و پرداخت آن لطمه به اصل معامله انجام شده نمی زند و طرف پرداخت کننده را نیز از انجام تعهداتش بری  
نمی سازد .

3-7- مخارج تنظیم سند حق التحریر و حق الثبت و هزینه محضر بر مبنای قیمت منطقه بندی به عهدہ طرفین است ولی  
مخارج رهن و شرط به عهدہ خریدار می باشد .

3-8- در صورتی که برای انتقال قطعی ملک مورد مباحثه نامه ارائه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به ارائه آن به  
دفترخانه می باشد .

3-9- پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین مالیات و عوارض تا پایان روز معامله بر مبنای قیمت منطقه ای به عهده فروشنده است .

3-10- فروشنده مکلف است آخرین قبول آب و برق و تلفن و گاز در صورت مستقل بودن و در غیر این صورت تسویه حساب با هیأت مدیره مسئول ساختمان را در دفترخانه به خریدار تحویل نماید . پرداخت این وجوه تا تحویل مورد معامله بر عهده فروشنده خواهد بود ، همچنین هزینه های قانونی دیگر از جمله جرائم ساختمانی ، حق مرغوبیت ، پذیره ، حق مشرفیت عوارض ، دیون به اشخاص ثالث - اخذ پایان کار ، فک رهن و تفکیکی به عهده فروشنده می باشد .

3-11- در صورتی که یکی از طرفین به علت تخلف طرف دیگر به منظور الزام طرف مقابل به ثبت معامله از طریق طرح دعوی در دادگستری اقدام کند پرداخت کلیه هزینه های قانونی دعوی اعم از هزینه دادرسی و حق الوکاله و غیره به عهده طرف مستنکف خواهد بود .

3-12- فروشنده / فروشنندگان اقرار نمودند که مورد معامله مشمول مصادره اموال ، سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد و در صورت رهن بودن مکلفند قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به فک رهن اقدام نمایند چنانچه فروشنده / فروشنندگان نسبت به فک رهن اقدام نکنند خریدار می تواند با مراجعه به مرتهن ، ملک را از رهن خارج کند و با امضاء این قرارداد خریدار وکیل و قائم مقام قانونی فروشنده محسوب می گردد .

تبصره : در صورتی که مورد معامله وثیقه بانک بوده و از بابت رهن هر ماه مبلغی از طرف فروشنده پرداخت می گردید و با انعقاد این قرارداد فروشنده فک رهن کند در صورت عدم انجام معامله از سوی خریدار کل مبلغ پرداختی به بانک از پیش پرداخت کسر و با شرایطی که به بانک پرداخت می شده به خریدار پرداخت خواهد شد .

3-13- خریدار و فروشنده متعهد شده اند که حق الزحمه مشاور املاک را بابت کمیسیون و نیز اجرت اعمال و خدماتی که مشاور املاک برای انعقاد این مبیعه نامه انجام داده و طرفین به آن اذعان دارند به مشاور املاک بپردازند چنانچه هر یک از طرفین قرارداد به هر دلیلی از انجام معامله امتناع ورزند علاوه بر انجام تعهدات فوق متعهد می شوند بلافاصله و بدون هیچ عذری سهم کمیسیون طرف دیگر را نیز بپردازند . بدیهی است در صورت توافق طرفین به فسخ این قرارداد هر دو طرف متضامناً مسئول کمیسیون دو سره می باشند و مبیعه نامه بدون مهر و امضاء مدیریت مسکن فاقد اعتبار می باشد .

3-14- این قرارداد در سه نسخه تنظیم و هر سه حکم واحد را دارند . ضمناً نسخه اول نزد مشاور املاک ، نسخه دوم و سوم جهت فروشنده و خریدار خواهد بود .

3-15- کلیه اسناد و مدارک جهت تهیه مقدمات انتقال سند قطعی در دفترخانه بایستی نزد مشاور املاک باشد و فروشنده موظف است که کلیه مدارک و اسناد را در هنگام عقد قرارداد به مشاور املاک تحویل نماید و جهت انجام مراحل قانونی شهرداری ، دارایی ، ثبت و هر محل دیگر ارائه مدارک مربوطه به همراه نماینده مشاور املاک خواهد بود .

3-16- خریدار مکلف است در روز تعیین شده با به همراه داشتن باقیمانده ثمن در دفترخانه حاضر شده و حضور خریدار بدون همراه داشتن الباقی ثمن به صورت چک بانکی و یا وجه نقد و یا عدم حضور در دفترخانه در روز مقرر به منزله عدم حضور محسوب می گردد و موظف به پرداخت وجه التزام ..... ریال می باشد که از طرف خریدار باید به فروشنده پرداخت گردد .

3-17- چنانچه فروشنده در دفترخانه حاضر نشده و به هرنحوی از انحاء از انجام معامله استنکاف ورزد موظف به پرداخت وجه التزام ..... ریال می باشد که از طرف فروشنده به خریدار باید پرداخت گردد .

توضیحات و ملاحظات

این قرارداد بیع قطعی برابر با موازین و قوانین جدید جمهوری اسلامی ایران بوده و ضمن عقد خارج و لازم صیغه بیع ایجاباً ، قبولاً ، شرعاً ، عرفاً و قانوناً جاری گردیده است و طرفین قرارداد آن را از هر حیث قطعی تلقی نموده اند . این قرارداد براساس مادتين 190 ، 10 ، 338 و 339 قانون مدنی و مواد 344 ، 343 و 352 قانون تجارت تنظیم گردیده است و طرفین معامله با علم و آگاهی به کم و کیف و محل وقوع و بره‌ای اصلاحی مورد معامله اقدام و مبادرت به مبیعه نامه قطعی نموده و هرگونه تغییرات در اوضاع و احوال زمان هیچ گونه اثری بر این قرارداد ندارد و مقرر شد که اسقاط کافه خیارات ولو غبن فاحش بل افحش گردیده است و از هیچ یک از طرفین متعامل مسموع نمی باشد ، ضمناً متعاملین بندها و مفاد مبیعه نامه مزبور را تمام و کمال خوانده اند و با علم و اطلاع کامل به مطالب مندرج در متن در کمال صحت عقلانی و جسمانی اقدام و مبادرت به امضاء این مبیعه نامه نموده اند .

.....  
.....  
.....

شاهد

محل امضاء فروشنده / فروشنندگان

شاهد

محل امضاء خریدار / خریداران

مهر و امضاء مدیریت مشاور املاک