



تاریخ:

پیوست:

قرارداد فروش

پیرو آگهی مزایده منتشره در روزنامه مورخ و اعلام برنده طی نامه شماره مورخ قرارداد فروش به شرح ذیل منعقد گردید.

ماده (۱) طرفین قرارداد

شرکت سرمایه‌گذاری و ساختمانی تجارت (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۰۱۶۴۲۰ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۱۳۴۷۴۹۶ و شماره ثبت ۵۶۵۴۸ به نمایندگی آقایان امیر کوهی کمالی دهکردی به سمت مدیرعامل و عضو هیات مدیره و محمد سعید شریعتی اشکوری به سمت عضو هیات مدیره شرکت تهران بزرگراه مدرس شمال، خیابان وحید دستگردی، خیابان تخرستان، خیابان نیل، نبش کوچه هشتم پلاک ۱۳، به کدپستی ۱۹۱۸۷۹۹۹۱۳ و شماره تلفن ۰۲۱۷۹۴۵۱۰۰۰ که در این قرارداد به اختصار "فروشنده" نامیده می‌شود.

آقا، خانم به شماره ملی فرزند به آدرس کد پستی تلفن

شرکت شناسه ملی به نمایندگی با کد ملی به عنوان مدیر عامل و با کد ملی به عنوان عضو هیئت مدیره طبق آخرین آگهی تغییرات شماره مورخ به آدرس کد پستی تلفن که در این قرارداد به اختصار "خریدار" نامیده می‌شود.

ماده (۲) موضوع قرارداد

فروش شش دانگ یک واحد آپارتمان به پلاک ثبتی ۳۲۰۲۰ فرعی از ۱۶۴ اصلی مفروز و مجزی از ۳۰۹۱ قطعه ۹ بخش ثبتی ۴ به آدرس: شیراز بلوار پاسداران روبروی خیابان شهید آقایی، ساختمان بانک تجارت شعبه پاسداران طبقه چهارم واحد ۸

طبقات	سطح و سطوح (مترمربع)	پلاک ثبتی	مساحت عرصه	شماره سند تک‌برگی	کد پستی
۴	۱۱۵.۰۶	۱۶۴/۳۲۰۲۰	۴۵۷.۲	۱۲۸۷۰۱	۷۱۸۴۹۶۸۳۶۲

* مورد مزایده تخلیه است و به رویت و بازدید خریدار رسیده و خریدار از وضعیت، موقعیت بانضمام کلیه ملحقات، مشاعات، منصوبات که به رویت طرف دوم رسیده و از کم و کیف آن آگاهی کامل دارد.

ماده (۳) مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

۱-۳- کل مبلغ قرارداد (وبه حروف ریال می‌باشد که به ازای هر مترمربع مساحت به میزان وبه حروف ریال و به ازای مترمربع مساحت کل محاسبه گردیده است.



۳-۱-۱ ارزش معادل متراژ پارکینگ و انباری و هزینه اشتراک و تخصیص کامل انشعابات در مبلغ قرارداد محاسبه و لحاظ گردیده است.

۳-۱-۲ مبلغ کل قرارداد پس از بازدید خریدار و اطلاع کامل از تمامی شرایط موضوع معامله و رفع هرگونه ابهام، مورد توافق طرفین قرار گرفته و به تحریر آمده است.

۳-۲ نحوه پرداخت کل مبلغ قرارداد توسط خریدار به شرح ذیل می باشد.

۳-۲-۱- مبلغ ۶۰۰۰۰۰۰۰۰۰ (شش میلیارد) ریال (سپرده شرکت در مزایده) به عنوان پیش پرداخت عقد قرارداد توسط خریدار پرداخت می گردد.

۳-۲-۲- ۹۰٪ (نود درصد) از کل مبلغ معامله (بعد از کسر سپرده شرکت در مزایده) پس از امضای قرارداد در قالب واریز نقدی یا چک بانکی پرداخت می گردد. (واریز نقدی مطابق با سند شماره به حساب به نام شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی تجارت و یا چک بانکی به شماره با سررسید به تاریخ (روز) به نام شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی تجارت)

تبصره ۱: انجام معامله منوط به تسویه چک بند ۳-۲-۲ در موعد مقرر می باشد، در غیر این صورت طرف اول می تواند بدون مراجعه به مراجع قضائی نسبت به فسخ یکطرفه قرارداد اقدام و طرف دوم با امضای این قرارداد حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب می نماید.

۳-۲-۳- ۱۰٪ (ده درصد) از کل مبلغ معامله یک هفته قبل از انتقال رسمی سند پرداخت می گردد. (چک بانکی به شماره با سررسید به نام شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی تجارت)

تبصره ۲: خریدار به جهت حسن انجام تعهدات بایستی ۱۰ درصد نهایی کل قرارداد (ردیف ۳-۲-۳) را در قالب یک چک بانکی در وجه فروشنده در زمان عقد قرارداد تسلیم نماید تا در زمان انتقال رسمی سند وجه مربوطه کارسازی گردد.

تبصره ۳: در صورت عدم ایفای تعهدات توسط خریدار در هر مرحله از فرآیند فروش، فروشنده می تواند در صورت نیاز نسبت به ضبط چک تسلیمی مربوط به ردیف ۳-۲-۳ ماده ۳ (۱۰٪ نهایی) به جهت طلب خسارت ضرر و زیان اقدام نماید.

۳-۳- اسناد مالی ارائه شده در قالب چک بانکی، بایستی در سامانه چک صیادی بصورت دقیق ثبت گردد لذا در صورت عدم ثبت و یا مغایرت اطلاعات ثبت شده، فروشنده می تواند ضمن ضبط مبالغ پرداختی خریدار اقدام به فسخ قرارداد نماید.

۳-۴- چک های تسلیمی از جانب خریدار تنها وسیله پرداخت بوده و به منزله پرداخت نخواهد بود لذا ملاک پرداخت ثمن معامله وصول چک های دریافتی می باشد و در صورت عدم وصول، حق فسخ یکطرفه از جانب فروشنده بدون هرگونه تشریفات قضایی محفوظ است.

۳-۵- در صورت تامین مبلغ قرارداد در قالب چک بانکی چنانچه خریدار در پرداخت هریک از اقساط فوق و سایر مبالغی که برای پرداخت آن زمان مشخص گردیده تاخیر نماید مطابق با ردیف ۸-۱ ماده فسخ برخورد خواهد شد.



۳-۶- در صورت عدم پرداخت مبالغ توسط خریدار مطابق با ماده ۳ پس از ۱ ماه، فروشنده علاوه بر دریافت خسارت در تاخیر و غرامت می‌تواند اقدام به فسخ قرارداد بدون هرگونه تشریفات قانونی می‌نماید.

۳-۷- فروشنده به جهت هرگونه اقدام قانونی به منظور وصول چکهای ارائه شده مختار بوده و این امر مانع از اعمال فسخ پیش‌بینی شده در این قرارداد نخواهد بود.

تبصره ۴: خریدار اقرار می‌نماید در صورت ایجاد خسارات وارده به هر مبلغ که فروشنده تشخیص دهد امکان برداشت از وجوه پرداختی به ایشان داده شده لذا حق هرگونه ادعا از جانب خریدار سلب و ساقط گردید.

ماده (۴) تحویل

۴-۱- فروشنده متعهد است موضوع قرارداد را پس از وصول مبالغ مندرج در بندهای ۳-۲-۱ و ۳-۲-۲ و دریافت چک تسویه حساب (۱۰٪ نهایی) به نحوی که منطبق بر شرایط زمان بازدید خریدار بوده طی صورتجلسه‌ای با حضور نمایندگان قانونی طرفین تحویل نماید.

۴-۲- چنانچه نماینده قانونی خریدار در موعد مقرر جهت تحویل ملک در محل مراجعه ننماید، مورد معامله تحویل شده تلقی می‌شود و از این تاریخ هیچ گونه مسئولیتی متوجه فروشنده نبوده و خریدار نیز حق هیچ گونه ادعایی نخواهد داشت.

۴-۳- در صورت فسخ قرارداد و یا عندالزوم استرداد ملک، هرگونه فعلی اعم از اصلاحات، تغییرات و .. که سبب ارزش افزوده گردد به هیچ عنوان از جانب فروشنده ارزش مالی محسوب نشده و خریدار حق مطالبه مبلغ مازاد نخواهد داشت.

۴-۴- در صورت اعلام فسخ به خریدار، در صورتیکه مورد معامله تحویل خریدار باشد وی مکلف است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به تحویل ملک بدون کم و کاست اقدام نماید.

ماده (۵) انتقال رسمی

۵-۱- فروشنده متعهد است پس از انجام تشریفات قانونی و تسویه ۹۰ درصد کل مبلغ قرارداد حداکثر به مدت ۳ ماه نسبت به انتقال قطعی و تنظیم سند رسمی به نام خریدار در دفتر اسناد که به اطلاع خریدار خواهد رسید اقدام نماید.

۵-۲- انتقال قطعی سند به نام خریدار پس از تسویه کامل ثمن معامله انجام خواهد پذیرفت.

۵-۳- هزینه عوارض شهرداری تا تاریخ تحویل و مالیات نقل و انتقال به عهده فروشنده و هزینه دفترخانه از جمله حق الثبت و حق التحریر به صورت مساوی به عهده طرفین می‌باشد.

۵-۴- در صورتیکه خریدار تا ۱ ماه از تاریخ اعلام شده توسط فروشنده جهت انتقال سند در دفترخانه اسناد رسمی حاضر نشود، کلیه عواقب ناشی از این امر به عهده ایشان بوده ضمن آنکه در این حالت فروشنده می‌تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.



ماده (۶) اسناد پیوست

- ۱-۶- تصویر مدارک هویتی برابر اصل شده خریدار
- ۲-۶- تصویر سند ملک مورد معامله
- ۳-۶- اصل چک های بانکی ارائه شده توسط خریدار
- ۴-۶- اسناد تکمیلی که در حین اجرای قرارداد فی مابین طرفین تعهد گردیده و توسط فروشنده ابلاغ گردد.

ماده (۷) سایر شرایط

۱-۷- مادامیکه ثمن معامله بصورت کامل پرداخت نشده باشد و انتقال قطعی و تنظیم سند رسمی انجام پذیرفته باشد، خریدار حق واگذاری و انتقال عین، منافع، امتیاز و هرگونه حقوق مربوط به موضوع قرارداد را به غیر ندارد مگر با رعایت توأمان تمامی موارد ذیل :

- ۱-۱-۷- فروشنده بصورت مکتوب با درخواست کتبی خریدار جهت نقل و انتقال موضوع قرارداد موافقت نماید.
- ۲-۱-۷- مراتب موافقت با انتقال در ظهر کلیه صفحات نسخ قرارداد مبادله شده منعکس گردیده و به امضا انتقال دهنده، انتقال گیرنده و فروشنده رسیده باشد.
- ۳-۱-۷- انتقال گیرنده تعهدات پرداخت نشده به همراه خسارت احتمالی ناشی از عملکرد خریدار را پرداخت کرده باشد.
- ۴-۱-۷- انتقال گیرنده ضمن پرداخت تعهدات خریدار کلیه تعهدات ناشی از قرارداد حاضر را در قالب سندی رسمی بپذیرد.
- ۱-۴-۱-۷- واگذاری این قرارداد به هیچ وجه به انتقال گیرنده حق نمی دهد جهت مطالبه وجوهی که تحت هر عنوان و مستند به هر سندی بابت این قرارداد و قبل از واگذاری آن پرداخت نموده به فروشنده مراجعه نماید.
- ۲-۷- در صورت تسویه کامل ثمن معامله و با درخواست خریدار امکان انتقال سند بنام شخص یا اشخاص دیگر وجود دارد، در این صورت هزینه های متعلقه از قبیل مالیات و غیره به عهده خریدار است و قبل از انتقال سند می بایست این هزینه ها تسویه شود.
- ۳-۷- این معامله به صورت قطعی بوده و اسقاط کافه خیارات از خریدار بجز مواردی که در این قرارداد به آن اشاره شده، به عمل آمده است.
- ۴-۷- خریدار مکلف و ملزم به رعایت قانون مبارزه با پولشویی و آئین نامه و دستورالعمل اجرائی آن می باشد و متعهد می گردد از هرگونه اقدامی که منجر به پولشویی شود، خودداری نماید و در صورت عدم رعایت قوانین و مقررات مذکور، تمامی مسئولیت آن متوجه خریدار می باشد.

- ۵-۷- چنانچه به هر علتی (از قبیل تعطیلی رسمی و قطع سامانه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و.....) امکان تنظیم سند رسمی در دفترخانه تعیین شده در محدوده زمانی توافق شده میسر نشود، تعیین دفترخانه جایگزین و زمان تنظیم سند حداکثر ظرف ۷ روز از تاریخ مذکور به عهده فروشنده بوده که متعاقباً به موجب نامه رسمی، به خریدار اعلام خواهد نمود.
- ۶-۷- خریدار اقرار می نماید که کلیه اسناد ارائه شده توسط فروشنده را رویت و بررسی نموده و با آگاهی کامل و پس از بازدید از مورد معامله اقدام به عقد قرارداد نموده و مکلف به تحویل موضوع قرارداد طی صورتجلسه ای در تاریخ مقرر گردیده است.



۷-۷- در صورت تغییر نشانی، خریدار مکلف است نشانی جدید را کتباً به اطلاع فروشنده برساند و در غیر این صورت نشانی مندرج در این قرارداد قانونی تلقی گردیده و کلیه مکاتبات ارسالی به نشانی مندرج در قرارداد حاضر حکم ابلاغ قانونی خواهد بود.

ماده ۸) فسخ

۸-۱- چنانچه خریدار در پرداخت هریک از مبالغ مندرج در ماده ۳ و سایر مبالغی که برای پرداخت آن، زمان مشخص گردیده تاخیر نماید و یا چک‌های صادره بابت ثمن معامله به هر علت از بانک برگشت بخورد، فروشنده مخیر است نسبت به فسخ قرارداد یا "باقی قرارداد با دریافت ماهانه ۱۰٪ (ده درصد) از مبلغ باقیمانده به عنوان خسارت تاخیر و وجه التزام تاخیر تادیه" اقدام نماید. ضمناً اقدام قانونی در جهت وصول چک مانع از اعمال حق فسخ پیش‌بینی شده در این قرارداد نخواهد بود و در صورت فسخ، فروشنده مبلغ دریافتی از خریدار تا تاریخ اعلام فسخ را بعد از کسر ۱۰٪ (ده درصد) مبلغ قرارداد به عنوان خسارت، حداکثر ظرف ۳ ماه بعد از اعلام فسخ، به خریدار مسترد خواهد نمود.

۸-۲- در صورت فسخ قرارداد، فروشنده علاوه بر ضبط ۱۰ درصد مبلغ کل قرارداد به عنوان خسارت قطعی، الباقی مبالغ پرداخت شده توسط خریدار را پس از فروش ملک به غیر و حداکثر تا ۶ ماه بعد از تاریخ فسخ، به ایشان مسترد خواهد نمود. بدیهی است در این حالت خریدار حق هرگونه ادعایی در خصوص تخصیص سود روز شمار به وجه مانده نزد فروشنده را ندارد.

۸-۳- در صورت کشف ممنوع معامله بودن خریدار در هر زمان، ضمن فسخ قرارداد، فروشنده علاوه بر ضبط کلیه پرداخت ها، می تواند نسبت به اقدامات قضایی متناسب اقدام نماید.

تبصره : هرگونه فسخ به تشخیص فروشنده و بدون مراجعه به محاکم قضایی انجام پذیرفته و بصورت مکتوب به خریدار اعلام می گردد.

ماده ۹) حل اختلافات

در صورت بروز هرگونه اختلاف بین خریدار و فروشنده در خصوص انجام و اجرای عملیات موضوع قرارداد و یا در تفسیر و تعبیر هریک از مواد این قرارداد، در صورت عدم حصول توافق بین طرفین مراتب از طریق مراجعه به محاکم و مراجع صالحه قضایی حل و فصل خواهد شد و در صورت مراجعه به مراجع قضایی در جهت الزام یک طرف به انجام تعهدات خود در این قرارداد، پرداخت تمامی هزینه های متعلقه از قبیل هزینه های دادرسی و حق الوکاله و سایر هزینه های مترتبه برعهده محکوم علیه می باشد.

ماده ۱۰) شرایط اضطراری

این قرارداد تابع قواعد فورس ماژور کشور می باشد لذا انجام تعهدات طرفین تا زمان برطرف شدن شرایط اضطراری تعلیق می شود و تاخیرات ناشی از آن مشمول وجه التزام نخواهد شد و ایام تعلیق پس از رفع موانع به مدت قرارداد اضافه می گردد. در صورت بروز هرگونه حادثه خارج از اراده متعاملین و غیر مترقبه (فورس ماژور) و یا وضع قانون و مصوبات دولتی که انجام تشریفات تنظیم سند رسمی انتقال را غیر ممکن سازد، فروشنده اختیار فسخ معامله را خواهد داشت، فسخ معامله طبق شرایط ماده ۸ انجام خواهد شد.



ماده ۱۱) نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده و در سه نسخه متحدالشکل تنظیم و امضاء گردید و یک نسخه از آن به خریدار ارائه گردید و کلیه مفاد آن برای طرفین و قائم مقام آنها لازم الاجرا است.

خریدار

.....
.....

فروشنده

شرکت سرمایه‌گذاری و ساختمان تجارت
امیرکوهی کمالی دهکردی محمد سعید شریعتی اشکوری
مدیر عامل و عضو هیئت مدیره عضو هیئت مدیره