

فرمت قرارداد فروش



بانک انصار
وابسته به بانک سپه

IAK
MARKETING & SALES

اولین مزایده هوشمند املاک در ایران

مجری مزایده: شرکت ایران اطلس کیش

t.me/iakinvest

[iranatlaskish28320](https://www.instagram.com/iranatlaskish28320)

www.iranatlaskish.com

شماره مزایده: ۹۹۱

شماره :

تاریخ :

«قرارداد فروش»

این قرارداد به موجب ماده ۱۰ قانون مدنی کشور جمهوری اسلامی ایران ما بین، شرکت سرمایه‌گذاری ایران اطلس کیش (سهامی خاص) به شماره ثبت ۷۰۰۷ اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی منطقه آزاد کیش با نمایندگی و امضاء مجاز آقای به سمت مدیرعامل و عضو هیات مدیره و آقای به سمت رئیس هیأت مدیره، مستند به وکالت شماره مورخ به نمایندگی از بانک انصار به نشانی تهران، خیابان شریعتی، بالاتر از پل رومی، نبش بن بست مریم، پلاک ۱۸۳۷ و تلفن ۰۲۱۲۸۳۲۰ به عنوان فروشنده از یک طرف و آقای/خانم : فرزند به کدملی و شماره شناسنامه صادره از متولد .../.../... به عنوان خریدار از طرف دیگر به شرح ذیل منعقد و طرفین ملزم به اجرای مفاد آن می باشند :

ماده (۱) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از: فروش شش دانگ به شماره پلاک ثبتی با مشخصات ذیل از با حدود اربعه (طبق کروکی پیوست) که به رویت خریدار رسیده و از کم و کیف آن اطلاع حاصل نموده و مورد قبول و تأیید ایشان می باشد .

ردیف	شماره پلاک	متراژ (متر مربع)	واقع در محله	تراکم	کاربری
۱					

ماده (۲) ثمن مورد معامله و نحوه پرداخت:

الف) ثمن مورد معامله به شرح جدول ذیل مورد توافق متعاملین، قرار گرفت .

ردیف	شماره پلاک	متراژ (متر مربع)	قیمت مترمربع (ریال)	قیمت کل (ریال)	قیمت کل (به حروف)
۱					
۲					
جمع	-----		-----		

ب) نحوه پرداخت:

کل ثمن موضوع قرارداد، به ترتیب زیر توسط خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد:

ب (۱) خریدار مبلغ ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (به حروف) از ثمن قرارداد را فی المجلس، همزمان با امضای این قرارداد به شرح جدول ذیل به فروشنده پرداخت خواهد کرد :

ردیف	شماره چک	مبلغ چک (ریال)	سررسید چک	بانک	شعبه - کد شعبه - شماره حساب	صاحب حساب
۱						
۲						

تبصره ۱: چک های تسلیمی از ناحیه خریدار تنها وسیله پرداخت بوده و به منزله پرداخت نخواهد بود و ملاک پرداخت ثمن از این حیث ، وصول هر یک از چکهای دریافتی خواهد بود و در صورت عدم وصول هر یک از مبالغ مندرج در بند «ب-۱» این ماده در تاریخ امضاء، برای فروشنده حق فسخ

خریدار

.....

شرکت ایران اطلس کیش (فروشنده) وکالتاً

مدیرعامل و عضو هیات مدیره رئیس هیات مدیره

.....

.....

شماره :

تاریخ :

ایجاد خواهد شد، که در این صورت فروشنده حق خواهد داشت بدون رعایت تشریفات قانونی و بدون رجوع به داوری یا مراجع قضایی، قرارداد حاضر را فسخ کند و نسبت به فروش موضوع قرارداد به هر شخص دیگری اقدام نماید.

ب- ۲) خریدار مبلغ ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (به حروف ریال) دیگر ثمن قرارداد را به صورت ۰۰ فقره چک، به شرح جدول ذیل، صادر و در اختیار فروشنده قرار داد:

ردیف	شماره چک	مبلغ چک(ریال)	سررسید چک	بانک	شعبه - کد شعبه-شماره حساب	صاحب حساب
۱						
۲						
	جمع کل				ریال ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

ب- ۳) خریدار مبلغ ۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (به حروف ریال) الباقی ثمن قرارداد را طی یک فقره چک به شماره ۰۰۰۰۰۰۰۰ از حساب جاری شماره ۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ عهده بانک بابت تنظیم سند رسمی، در یکی از دفاتر اسناد رسمی (به انتخاب فروشنده)، تسلیم فروشنده نمود.

تبصره ۲: تسلیم چک‌های مذکور از طرف خریدار به فروشنده منحصراً برای پرداخت در سررسید چک‌های مزبور، انجام می‌شود و به هیچ وجه حاکی از تسویه اقساط و تبدیل تعهد نخواهد بود و می‌بایست تمامی چکها به مجرد سررسید پرداخت شوند. ظهورنویسی و یا برگشت چکها و یا مطالبه آن در سررسیدهای مربوطه به وسیله فروشنده به منزله پرداخت آن نخواهد بود.

تبصره ۳: چنانچه خریدار به هر دلیل و علتی از پرداخت مبالغی از بندهای موضوع ماده ۲ در سررسیدهای مقرر خودداری نموده و به هر دلیلی به تعهدات قانونی و قراردادی خود در مقابل فروشنده عمل نمایند که در نتیجهی آن، وجوه چکها در رسید وصول نگردد، خریدار مکلف هستند نسبت به مبلغی که در پرداخت آن تأخیر شده جریمه‌ای معادل ۳ درصد ماهیانه به نسبت روزهای تأخیر به عنوان وجه التزام ناشی از تأخیر در انجام تعهد (مستند به ماده ۲۳۰ قانون مدنی) به فروشنده بپردازند.

تبصره ۴: خریدار مکلف به اخذ مفاصحا حساب سه ماهه از فروشنده و تسویه حساب نسبت به عملکرد مالی هر سه ماه و پرداخت خسارات ناشی از عدم تعهد عملکرد آن دوره مالی خواهد بود، در غیر اینصورت علاوه بر حق فسخ ایجاد شده در این قرارداد، به موجب این تبصره نیز برای فروشنده حق فسخ ایجاد خواهد شد و فروشنده مختار به استفاده از هر یک از بندهای حق فسخ ایجاد شده در این قرارداد در هر موعده زمانی به تشخیص خود خواهد بود.

تبصره ۵: در صورت عدم پرداخت بیش از یک قسط مندرج و سررسید در بندهای ب-۱ و ب-۲ و یا تأخیر پرداخت هر یک از اقساط ثمن معامله از سررسید مقرر (مندرج در ماده ۲ قرارداد حاضر) و یا تخلف خریدار از هر یک از مفاد این قرارداد، برای فروشنده حق فسخ ایجاد خواهد شد و بالتبع، فروشنده حق خواهد داشت قرارداد حاضر را فسخ کند و وصول اقساط بعدی توسط فروشنده، مسقط حق فسخ ایجاد نسبت قسط پرداخت نشده نخواهد بود و مراتب فسخ را با ارسال اظهارنامه رسمی، به خریدار اعلام نماید که در این صورت خریدار می‌بایست ۱۰۰ درصد (صد درصد) مبلغ مندرج در بند ب-۱ قرارداد را به عنوان وجه التزام تخلف در انجام تعهد به فروشنده بپردازند، بدیهی است وجه التزام مندرج در این تبصره، علاوه بر خسارت مندرج در تبصره ۳ می‌باشد و فسخ قرارداد، مانع از مطالبه خسارت مذکور تا تاریخ فسخ نخواهد شد.

خریدار با امضای این قرارداد به فروشنده وکالت می‌دهند که راساً نسبت به برداشت خسارت فوق از محل پرداختهای خریدار و یا از هر طریق دیگر بدون رجوع به داوری و یا مراجع قضایی، اقدام نماید. ملاک احراز فسخ قرارداد، ارسال اظهارنامه از سوی فروشنده است و تاریخ ثبت اظهارنامه در دادگستری یا دفتر خدمات الکترونیک قضائی، تاریخ فسخ محسوب شده و آثار قانونی، شرعی و عرفی فسخ از همان تاریخ جاری خواهد شد.

خریدار
.....

شرکت ایران اطلس کیش (فروشنده) وکالتاً
مدیرعامل و عضو هیات مدیره
رئیس هیات مدیره
.....

شماره :

تاریخ :

تبصره ۶: فروشنده متعهد می گردد در صورت فسخ قرارداد به هر دلیلی، وجوه پرداختی خریداران را با رعایت تمام مفاد قرارداد و پس از کسر کسورات مشخص شده، حداکثر تا شش ماه پس از ارسال اظهارنامه فسخ قرارداد فی مابین، در وجه خریداران پرداخت نماید.

ماده ۳) تحویل موضوع قرارداد:

۱-۳- فروشنده متعهد گردید موضوع قرارداد را پس از وصول مبلغ بند ب-۱ و بند ب-۲ از ثمن مورد معامله، طی تنظیم صورتجلسه ای، تحویل خریدار نماید. چنانچه خریدار یا نماینده قانونی آنان در تاریخ اعلامی از سوی فروشنده جهت تحویل موضوع قرارداد، مراجعه نمایند، مورد معامله تحویل شده محسوب و از تاریخ مزبور مسئولیتی متوجه فروشنده نبوده و خریدار حق هیچگونه ایراد و اعتراضی نسبت به آن را ندارند و تمامی مسئولیت های زمین بر عهده خریدار خواهد بود.

۲-۳- کلیه انشعابات آب و برق و گاز، به قطعه موضوع قرارداد، تعلق می گیرد که پس از صدور پروانه ساختمانی و پرداخت هزینه انشعابات به عهده خریدار بوده و مطابق درخواست خریدار و بر اساس ضوابط شهرک نصب خواهد شد.

تبصره ۷: در صورت فسخ قرارداد و یا عنداللزوم استرداد ملک، هرگونه فعلی اعم از اصلاحات، تغییرات و غیره که باعث ارزش افزوده گردد هیچگونه ارزش مالی مازاد بر قیمت توافق شده در ماده ۲ این قرارداد برای فروشنده نخواهد داشت و خریدار حق مطالبه مبلغ مازاد را نخواهند داشت.

ماده ۴) انتقال قطعی موضوع قرارداد:

۱-۴- فروشنده متعهد است پس از صدور پروانه ساختمانی مربوط به قطعه زمین موضوع قرارداد، نسبت به تنظیم سند قطعی و انتقال رسمی مالکیت به نام مشتری مشروط به پرداخت آخرین قسط ثمن معامله با رعایت سایر مفاد قرارداد اقدام نماید.

۲-۴- فروشنده مکلف است زمان انتقال قطعی را کتباً به نشانی تعیین شده در این قرارداد اعلام و از خریدار دعوت نماید به منظور پرداخت باقیمانده ثمن قرارداد و تسویه حساب، به فروشنده مراجعه نمایند.

۳-۴- فروشنده، بایستی تاریخ تعیین شده را جهت حضور در دفتر اسناد رسمی، حداقل یک ماه قبل، کتباً به اطلاع خریدار برساند و خریدار با امضاء این قرارداد، اقرار و اعتراف می نماید که از مجوزات شهرک و شرایط زمین و اسناد و مدارک آن اطلاع لازم و کافی را داشته و انتقال سند منوط به اعلام فروشنده می باشد.

ماده ۵) تعهدات طرفین:

۱-۵- کلیه هزینه های مربوط به نقل و انتقال اعم از مالیات، عوارض و سایر هزینه های قانونی تا زمان انتقال سند به عهده فروشنده بوده و بعد از آن به عهده خریدار می باشد. ضمناً حق الثبت و حق التحریر و هزینه دفترخانه بالمناصفه از سوی متعاملین پرداخت می شود. بدیهی است چنانچه اقدامات خریدار از زمان تحویل تا تاریخ انتقال، موجب ایجاد هزینه هایی از جمله عوارض نقل و انتقال گردد یا مانع انتقال سند مالکیت گردد، خریدار مکلف به رفع مانع و پرداخت هزینه های اضافی می باشند.

۲-۵- متعاملین متعهد و ملتزم می شوند نسبت به انجام کلیه تعهدات خود به شرح این قرارداد و حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم و امضاء سند مورد معامله اقدام کنند. این قرارداد با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی و با رعایت کلیه شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات و با کمال صحت و سلامت و اراده شخصی طرفین منعقد گردیده و دارای جنبه نقل و انتقال قطعی بوده و نسبت به ورثه و قائم مقام قانونی لازم الاجرا می باشد و از هر حیث مورد توافق طرفین قرار دارد.

۳-۵- اسقاط کافه خیارات (غیر موارد مندرج در این قرارداد) علی الخصوص خیار غبن فاحش و رویت از خریدار به عمل آمد.

۴-۵- فروشنده به خریدار اختیار تام می دهد تا پس از تحویل موضوع قرارداد حق انجام هرگونه عملیات اداری و اجرایی به جز حق نقل و انتقال موضوع قرارداد را جهت تسهیل در امور کاری دارا باشند.

خریدار	شرکت ایران اطلس کیش (فروشنده) و کالتاً
.....	مدیرعامل و عضو هیات مدیره
.....	رئیس هیات مدیره
.....

شماره :

تاریخ :

۵-۵- اخذ مجوزات بر اساس آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها و ضوابط مصوب شهرک نمک‌آبرود می‌باشد و در صورت پرداخت عوارض مربوط به صدور پروانه ساختمانی توسط خریدار و ارائه اسناد مثبت آن، فروشنده متعهد به پیگیری و اخذ پروانه ساخت خواهد بود، در غیر این صورت هیچگونه مسئولیتی در این راستا بر عهده فروشنده نخواهد بود.

۵-۶- تهیه و ارائه صورت‌مجلس تفکیکی عرصه قطعه پلاک مورد واگذاری طبق شرایط این قرارداد در تعهد فروشنده می‌باشد، لذا چنانچه در آینده تغییراتی در حدود و مساحت قطعی قطعه واگذاری به وجود آید با شرایط همین قرارداد، نسبت به قیمت نقیصه یا زیاده اقدام و تسویه حساب صورت خواهد گرفت.

۵-۷- چنانچه خریدار پیشنهاد اقاله قرارداد (یا انصراف از قرارداد) را قبل از تسویه حساب و انتقال سند مالکیت ارائه دهند، فروشنده می‌تواند پس از دریافت وجه التزام مندرج در تبصره ۵ ماده ۲ و پس از موافقت بانک انصار با اقاله قرارداد (یا انصراف از قرارداد) موافقت نماید.

۵-۸- فروشنده قبول می‌نماید چنانچه خریدار اقساط بدهی خود را زودتر از سر رسید مربوطه پرداخت کنند ۱۵ درصد سالیانه متناسب با مدت تسریع در پرداخت تخفیف لحاظ نماید. لازم به ذکر است فروشنده در قبول یا رد پرداخت تخفیف با توجه به شرایط اقتصادی کشور در آن زمان مختار خواهد بود.

۵-۹- هریک از خریداران (در صورت تعدد) به صورت تضامنی مسئول تعهداتی است که در این قرارداد ذکر گردیده و در جهت انجام هریک از این تعهدات، فروشنده حق و اختیار خواهد داشت به هریک از ایشان مراجعه کند. با انجام تعهدات قراردادی در قبال هریک از خریدار، فروشنده از هرگونه مسئولیت مبرا خواهد بود. همین‌طور خواهد بود در خصوص کلیه اخطارها و ابلاغ‌ها به استثناء تنظیم سند رسمی.

ماده ۶) شرایط واگذاری:

قبل از نقل و انتقال قطعی و تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت و تا زمانی که تمام ثمن معامله پرداخت نشده است، خریدار تحت هیچ عنوانی، حق واگذاری و انتقال عین، منافع، امتیاز و هر گونه حقوق مربوط به موضوع قرارداد را به غیر، ندارد مگر اینکه شروط ذیل محقق شده باشد، در غیر این صورت فروشنده می‌تواند به دلیل تخلف خریدار از شرط مندرج در این ماده، نسبت به فسخ قرارداد حاضر، اقدام نماید، بدیهی است با فسخ قرارداد، کلیه قراردادهای و مکاتبات احتمالی بعدی نیز از درجه اعتبار ساقط خواهد بود. در این گونه موارد، مسئولیت پاسخگویی به فروشنده و اشخاص ثالث و جبران خسارات احتمالی به آن‌ها، بر عهده خریداران خواهد بود.

۶-۱- فروشنده کتباً با درخواست کتبی خریدار مبنی بر انتقال موضوع قرارداد به غیر موافقت نماید.

۶-۲- مراتب موافقت با انتقال در ظهر کلیه صفحات نسخ قرارداد منعکس و به امضاء انتقال‌دهنده، انتقال‌گیرنده و فروشنده برسد.

۶-۳- انتقال‌گیرنده آن قسمت از تعهدات مندرج در ماده ۲ که پرداخت نشده را نقداً بپردازد و یا مطابق تشخیص و موافقت فروشنده تعهد به پرداخت نماید.

۶-۴- انتقال‌گیرنده، کتباً تمام تعهدات ناشی از این قرارداد و منضمات آن را پذیرفته و تعهد نماید.

۶-۵- برای واگذاری موضوع قرارداد قبل از انتقال ثبتی، میزان حق الزحمه بابت هر انتقال ۲٪ از قیمت کارشناسی روز مورد معامله که توسط شرکت ایران اطلس کیش اعلام میگردد، بالمناصفه از طرفین (خریدار قبلی و خریدار جدید) اخذ خواهد گردید. (کارمزد مزبور مجزا از قوانین و آیین‌نامه‌های شهرک نمک‌آبرود می‌باشد).

تبصره ۸: واگذاری این قرارداد به هیچ وجه به انتقال‌گیرنده حق نمی‌دهد برای 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.

خریدار

.....

شرکت ایران اطلس کیش (فروشنده) و کالتاً

مدیرعامل و عضو هیات مدیره رئیس هیات مدیره

.....

.....

شماره :

تاریخ :

تبصره ۹: هر گونه نقل و انتقال مالکیت موضوع قرارداد که بدون رعایت موارد فوق، قبل از تنظیم سند رسمی نقل و انتقال انجام پذیرد قابل فسخ بوده و در صورت فسخ، فروشنده حق خواهد داشت مطابق تبصره ۵ ماده ۲ با خریدار رفتار نماید.

ماده ۷) فورس ماژور:

در صورتی که به علت بروز حالت فورس ماژور اجرای موضوع قرارداد غیر ممکن گردد، قرارداد تا رفع حالت فورس ماژور به حالت تعلیق در خواهد آمد. در صورتی که مدت فورس ماژور از دو ماه فراتر رود طرفین حق فسخ قرارداد را خواهند داشت. ملاک تشخیص فورس ماژور قوانین جاری مملکتی و عرف مسلم و متداول خواهد بود.

ماده ۸) حل و فصل اختلافات:

مفاد این قرارداد و شروط و تعهدات مندرج در آن برای طرفین قرارداد و یا قائم مقام قانونی و شرعی طرفین قابل قبول و لازم الاجرا بوده و در صورت بروز هر گونه اختلاف در تفسیر، تعبیر، اجرای مفاد این قرارداد و سایر مسائل پیش بینی نشده بین طرفین قرارداد، حل اختلاف بدو از طریق مسالمت آمیز و در صورت عدم حصول نتیجه موضوع به مراجع قضایی احاله خواهد شد.

ماده ۹) اقامتگاه طرفین:

اقامتگاه طرفین از نظر اجرای مفاد این قرارداد و دعاوی ناشی از آن، همان است که در مقدمه قرارداد تعیین گردیده است و ارسال هر گونه اخطار قانونی به نشانی‌های مزبور، ابلاغ شده تلقی خواهد شد. مگر این که نشانی خود را قبلاً کتبی به طرف مقابل اعلام نموده باشند.

ماده ۱۰) نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۱۰ ماده و ۹ تبصره و یک کروکی ضمیمه، در سه نسخه که دارای اعتبار یکسان است، تنظیم شد و پس از امضاء بین طرفین مبادله گردید.

خریدار

.....

شرکت ایران اطلس کیش (فروشنده) وکالتاً

مدیرعامل و عضو هیات مدیره رئیس هیات مدیره

.....

.....

