

قرارداد فروش ملک (مباحثه نامه اموال غیر منقول)

ماده یک - طرفین معامله

فروشنده / فروشنندگان فرزند دارای شماره شناسنامه شماره
ملی صادره از متولد / / تلفن ساکن نشانی
..... با وکالت آقای فرزند دارای شماره
شناسنامه شماره ملی : صادره از متولد / / تلفن تماس پیرو
وکالتنامه رسمی به شماره مورف تنظیمی دفترخانه شماره ساکن

فریدار / فریداران : فرزند دارای شماره شناسنامه شماره
ملی صادره از متولد / / تلفن ساکن نشانی
..... با وکالت آقای فرزند دارای شماره
شناسنامه شماره ملی : صادره از متولد / / تلفن تماس پیرو
وکالتنامه رسمی به شماره مورف تنظیمی دفترخانه شماره ساکن

ماده دو - مورد معامله و مشخصات

تمامی دانگ یک دستگاه آپارتمان / یک باب خانه به مسامت مترمربع و به صورت فواید و مسامت
عرصه متر مربع طبقه و امد نشانی محل وقوع ملک دارای
پلاک ثبتی فرعی از اصلی بخش موزه ثبتی به شماره ثبت
دفتر صفحه شماره دفتر الکترونیک شماره چاپی سند فریداری
فروشنده طبق سند قطعی غیرمنقول به شماره مورفه تنظیمی دفترخانه اسناد رسمی شماره و
با جمیع توابع شرعی و لواحق عرفیه آن بدون استثناء عرصتاً و اعیاناً به انضمام برق به شماره پرونده و آب به شماره
اشتراک و گاز شهری به شماره شناسایی و تعداد رشته تلفن دایره به
شماره و انباری شماره به مسامت متر مربع و پارکینگ شماره و دارای پایان کار ساختمان

محل امضاء فریدار / فریداران

محل امضاء فروشنده / فروشنندگان

شماره..... مورخ صادره از سوی شهرداری منطقه می باشد که فریدار مورد معامله را رویت کامل نموده و از کم و کیف آن از هرجهت 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 فریدار / فریداران به فروشنده / فروشندگان پرداخت می گردد .

۳-۱- مبلغ ریال معادل.....تومان به عنوان بیعانه یا قسمتی از ثمن معامله به شرح نقداً / چک شمارهعده بانک.....مورخ از طرف فریدار به فروشنده پرداخت شد .

۳-۲- بقیه ثمن مورد معامله که مبلغریال دیگر می باشد به هنگام تنظیم سند در دفترخانه از طرف فریدار به فروشنده نقداً پرداخت می گردد .

۳-۳- 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 ماضر شده و کلیه تشریفات قانونی معامله را انجام دهند .

۳-۴- مورد معامله هم اکنون در تصرف است ولی بایستی تا تاریخ طبق رسید کتبی صمیغ و سالم تخلیه کامل کرده و به فریدار تمویل نماید , وجه الالتزام عدم تخلیه روزانه مبلغریال می باشد که بایستی در سند رسمی تنظیمی در دفترخانه قید گردد .

۳-۵- هریک از طرفین قرارداد , پس از مضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل ماضر نباشد باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه فود را در دفتر ثبت مراسلات دفترخانه ثبت کند فروشنده فتوکپی کلیه اسناد و اوراقی را که آماده کرده ضمیمه فواهد نمود . اگر ثمن وجه نقد باشد باید به رویت سردفتر برسد و در مضور او شمرده و مراتب در نامه مورد اشاره درج شود .

۳-۶- هریک از طرفین در موعد مقرر در دفترخانه ماضر 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 مضور 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 .

محل امضاء فریدار / فریداران

محل امضاء فروشنده / فروشندگان

۳-۷- مفارح تنظیم سند مق التمریر و مق الثبت و هزینه مضر به عهده طرفین است ولی مفارح رهن و شرط به عهده فریدار می باشد .

۳-۸- در صورتی که برای انتقال قطعی ملک مورد میایعه نامه ارائه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به ارائه آن به دفترخانه می باشد .

۳-۹- پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و مقوقی و همچنین مالیات و عوارض تا پایان روز معامله به عهده فروشنده است .

۳-۱۰- فروشنده مکلف است آفرین قبوض آب و برق و تلفن و گاز در صورت مستقل بودن و در غیر این صورت تسویه مساب با هیأت مدیره مسئول ساختمان را در دفترخانه به فریدار تمویل نماید . پرداخت این وجوه تا تمویل مورد معامله بر عهده فروشنده فواید بود ، همچنین هزینه های قانونی دیگر از جمله جرائم ساختمانی ، مق مرغوبیت ، پذیره ، مق مشرفیت عوارض ، دیون به اشخاص ثالث - افذ پایان کار ، فک رهن و تفکیکی به عهده فروشنده می باشد .

۳-۱۱- در صورتی که یکی از طرفین به علت تلف 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 مق الوکاله و غیره به عهده طرف مستنکف فواید بود .

۳-۱۲- 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 فریدار می تواند با مراجعه به مرتهن ، ملک را از رهن خارج کند و با امضاء این قرارداد فریدار وکیل و قائم مقام قانونی فروشنده ممسوب 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 فریدار کل مبلغ پرداختی به بانک از پیش پرداخت کسر و با شرایطی که به بانک پرداخت می شده به فریدار پرداخت فواید شد .

۳-۱۳- این قرارداد در چهار صفحه و دو نسخه تنظیم و هر یک از صفات به امضای متعاملین رسیده است و هر یک از نسخ مکم وامد را دارند .

۳-۱۴- کلیه اسناد و مدارک جهت تهیه مقدمات انتقال سند قطعی در دفترخانه بایستی از نامیه طرفین فروشنده و فریدار در صورت لزوم جهت انجام مرامل قانونی شهرداری ، دارایی ، ثبت و هر ممل دیگر ارائه مدارک مربوطه در اختیار هم قرار دهند و فروشنده موظف است که کلیه مدارک و اسناد را در هنگام تنظیم سند در دفترخانه به فریدار تمویل نماید.

۳-۱۵- فریدار مکلف است در روز تعیین شده با به همراه داشتن باقیمانده ثمن در دفترخانه حاضر شده و مضر فریدار 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 ممسوب می گردد و موظف به پرداخت وجه التزام..... (ریال می باشد که از طرف فریدار باید به فروشنده پرداخت گردد .

ممل امضاء فریدار / فریداران

ممل امضاء فروشنده / فروشنندگان

۳-۱۶- چنانچه فروشنده در دفترخانه حاضر نشده و به هرنموی از انماء از انجام معامله استنکاف ورزد موظف به پرداخت وجه

الالتزام..... ریال می باشد که از طرف فروشنده به فریدار باید پرداخت گردد .

توضیحات و ملامظات

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 میث قطعی تلقی نموده اند . این قرارداد براساس مادتین ۱۹۰ ، ۱۰ ، ۳۳۸ و ۳۳۹ قانون مدنی و مواد ۳۵۳ ، ۳۴۴ و ۳۴۳ قانون تجارت تنظیم گردیده است و طرفین معامله با علم و آگاهی به کم و کیف و محل وقوع و برهه های اصلی مورد معامله اقدام و مبادرت به مبیعه نامه قطعی نموده و هرگونه تغییرات در اوضاع و اموال زمان هیچ گونه اثری بر این قرارداد ندارد و مقرر شد که اسقاط کافه فایزات ولو غبن فامش بل افمش 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 .

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

محل امضاء فریدار / فریداران

محل امضاء فروشنده / فروشندگان

شاهد یک

شاهد دو

محل امضاء فریدار / فریداران

محل امضاء فروشنده / فروشندگان