

قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل امور اسناد و سر دفتران

بایبها الذین امنوا افوا بالعقود
مبايعه نامه
املاک



وزارت صنعت ، معدن ، تجارت
اتاق اصناف مرکز استان فارس
اتحادیه صنف مشاورین املاک
سری ب/۹۵

مشاور املاک شماره
حوزه ثبتی
همراه
تلفن

خلاصه این قرارداد در صفحه دفتر
ثبت مشاور ، جلد به شماره
در تاریخ / / ۱۳ ثبت شده است.

ماده ۱ : طرفین قرارداد

۱-۱ - فروشنده/فروشنندگان فرزند به شماره شناسنامه صادره از کد ملی
متولد ساکن کد پستی تلفن با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت
فرزند به شماره شناسنامه کد ملی متولد بموجب شماره تاریخ
۱-۲ - خریدار/خریداران فرزند به شماره شناسنامه صادره از کد ملی
متولد ساکن کد پستی تلفن با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت
فرزند به شماره شناسنامه کد ملی متولد بموجب شماره تاریخ

ماده ۲ : موضوع و مشخصات مورد معامله

عبارتست از انتقال دانگ یک دارای پلاک ثبتی شماره فرعی از اصلی قطعه
واقع در بخش حوزه ثبتی بمساحت متر مربع بانضمام پارکینگ به پلاک بمساحت و انباری به پلاک بمساحت
ملکی / اوقافی دارای جلد سند مالکیت شماره صفحه دفتر املاک دارای حق اشتراک آب/ برق / گاز / اختصاصی / اشتراکی / شرفاژ / روشن / غیر روشن
/ کولر / تلفن دایر / غیر دایر به شماره به نشانی

ماده ۳ : ثمن معامله

۱-۳ - ثمن مورد معامله به طور مقطوع ریال به حروف بانک شعبه به مبلغ تومان و به فروشنده پرداخت گردید .
الف : معادل ریال طی چک مورخ بانک شعبه به مبلغ تومان و به فروشنده پرداخت گردید .
معادل ریال طی چک مورخ بانک شعبه به مبلغ تومان و به فروشنده پرداخت گردید .
ب : معادل ریال طی چک شماره مورخ بانک شعبه به مبلغ تومان هنگام تخلیه پلاک فوق الذکر به فروشنده پرداخت خواهد شد .
تومان هنگام تخلیه پلاک فوق الذکر به فروشنده پرداخت خواهد شد . چکهای ردیف ب و ت در دفتر مشاور املاک نگهداری خواهد شد تا هنگام انتقال سند یا تخلیه عیناً به فروشنده تحویل گردد .
ت : معادل ریال طی چک شماره مورخ بانک شعبه به مبلغ تومان در زمان تنظیم سند در دفتر خانه اسناد رسمی شماره به فروشنده پرداخت خواهد شد .
ث : در صورت بروز اختلاف فی مابین چکهای فوق بدستور مراجع قضائی به فروشنده تحویل میگردد .

ماده ۴ : شرایط مربوط به تنظیم سند

۱-۴ - طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند طبق قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در دفتر اسناد رسمی شماره حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام
خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد ، در ضمن اجرای تعهد به تنظیم سند از طرف فروشنده بنام انتقال گیرنده بعدی ، موکول به احراز انتقال از طریق ارائه قرارداد می باشد .
در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، گواهی سردفتر مثبت تخلف نامبرده می باشد .
۲-۴ - عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سر دفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد .

ماده ۵ - شرایط تسلیم مورد معامله

۱-۵ - فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ / / ۱۳ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار کند و هرگونه موانع در استیفاء و بهره برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند .
۲-۵ - در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبايعه نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار عودت نماید .
۳-۵ - در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن ، مصادره ، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی ، مستحق للغیر و غصبی بودن
قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله معادل ریال بعنوان خسارت به خریدار بپردازد .
۴-۵ - کلیه هزینه های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است ، مگر اینکه به صورت دیگری توافق شده باشد .
۵-۵ - مساحت عرصه و اعیان مورد معامله در زمان تنظیم مبايعه نامه برابر حدود نوشته شده در سند مالکیت یا اظهارات فروشنده متر مربع تعیین گردید . بدیهی است

بعد از صدور استعلام شهرداری توسط دفتر خانه در رابطه بامیزان مورد مسیر به هر میزان خریدار حق دریافت هیچگونه مبلغی بابت تلفات مورد مسیر دارد / ندارد. در اینصورت بر اساس متر مربعی ریال معادل تومان از طرف فروشنده به خریدار در زمان انتقال سند مالکیت پرداخت خواهد شد. یا در خصوص اینکه بعد از پاسخ استعلام شهرداری کل ملک فوق الذکر در مسیر بلوار یا طرحهای مختلف آموزشی - ورزشی - بهداشتی درمانی قرار داشته باشد پرداخت خسارت ناشی از عدم انجام معامله برابر ماده ۳ - ۵ بعهد فروشنده خواهد بود.

ماده ۶: آثار قرارداد

۱- ۶- این قرارداد فروشنده را از هر گونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند. در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد. در صورتیکه الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده بپردازد و معادل ریال بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید.

۲- ۶- فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مقاصد حساب شهرداری، اداره اوقاف، دارایی، مسکن و شهر سازی، اداره آب و فاضلاب، تأمین اجتماعی، برق، گاز و مخابرات و غیره را اخذ نماید.

۳- ۶- فروشنده مکلف است کلیه بدهیهای احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تسویه نماید.

۴- ۶- هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی، شهرداری، اداره اوقاف مسکن و شهر سازی، اداره آب و فاضلاب، تأمین اجتماعی، برق، گاز و مخابرات بعهد فروشنده است و هزینه های حق الثبت و حق التحریر بر عهده خریدار می باشد.

۵- ۶- قیمت توافق شده برای معامله در بند ۱ ماده ۳ به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نیست.

۶- ۶- کلیه خیارات از جمله خیار غبن به استثنای خیار تدلیس با اقرار طرفین اسقاط گردید.

۷- ۶- در صورتیکه عدم اجرای تعهد از جانب فروشنده باشد وی مکلف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال بعنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد به طرف مقابل پرداخت نماید و در صورتیکه ممتنع خریدار باشد وی مکلف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال بعنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد در وجه طرف مقابل پرداخت نماید. خسارت مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است.

۸- ۶- جهت تضمین انتقال سند مالکیت چک شماره مورخ بانک شعبه بمبلغ ریال معادل تومان از فروشنده اخذ و در دفتر مشاور املاک نگهداری گردید تا هنگام انتقال سند مالکیت عیناً به فروشنده اعاده گردد.

۹- ۶- در صورت بروز هر گونه اختلاف در اجرای ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی نهاد داوری بشرح ذیل موجبات تسریع در رسیدگی خارج از محاکم قضائی را جهت متعاملین فراهم می نماید. بند ۱- متعاملین توافق نمودند که به تجویز ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی کلیه اختلافات ناشی از قرارداد فوق توسط داور / داوران / موسسه داوری اتحادیه املاک شیراز رسیدگی گردد و حق الزحمه داوری بر عهده و بر مبنای تراضی طرفین یا تعرفه قانونی می باشد.

بند ۲- ابلاغ اوراق داوری بصورت حضوری یا پیامک بر اساس شماره تلفن همراه یا آدرس الکترونیکی مندرج در قرارداد بعمل می آید و در صورت نبودن شرایط مذکور ابلاغات بوسیله پست سفارشی یا توسط ماموران ابلاغات موسسه داوری صورت می گیرد.

بند ۳- جهت داوری از زمان تشکیل اولین جلسه ۳ الی ۶ ماه می باشد مگر اینکه طرفین توافق دیگری نمایند.

۱۰- ۶- الف: در خصوص واحد آپارتمانی مورد معامله فوق الذکر زیر بنای تعیین شده برابر حدود متر مربع مفید آپارتمان و متر مربع پارکینگ و متر مربع انباری جمعاً متر مربع برابر اظهارات فروشنده تعیین گردید.

بدیهی است هنگام صدور صورتجلسه تفکیکی و سند مالکیت و مشخص شدن زیر بنای دقیق مفید آپارتمان بانضمام پارکینگ و انباری افزایش یا تقلیل زیر بنای مورد معامله در تاریخ پرداخت ما به التفاوت زیر بنا بر اساس متر مربع واقعی ریال در هنگام انتقال مالکیت بعهد فروشنده یا خریدار خواهد بود.


ماده ۷: حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان با مالیات ارزش افزوده بعهد طرفین است که همزمان با امضای این قرارداد به موجب قبوض شماره و پرداخت شد.

ماده ۸: این قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در دفتر مشاور املاک شماره به نشانی در سه نسخه بین طرفین تنظیم و امضاء و مبادله گردید. مشاور املاک موظف است ضمن مهیور نمودن نسخ قرارداد، نسخه دوم و سوم را به خریدار و فروشنده تسلیم نماید و نسخه اول را در دفتر مخصوص بایگانی کند و هر سه نسخه دارای اعتبار یکسان است که با تنظیم سند رسمی از درجه اعتبار ساقط است. متعاملین اقرار به دریافت یک نسخه از قرارداد فوق در تاریخ را نمودند.

ماده ۹: موارد حقوقی مفاد این قرارداد مطابق با مقررات جاری است و تأیید می شود و این مبیعه نامه در اجرای ماده ۳۴۳ قانون تجارت تنظیم گردیده است.

ماده ۱۰: در صورت نیاز به توضیحات بیشتر از پشت برگ مبیعه نامه استفاده نمائید.

تذکر: مشاور املاک موظف می باشد پس از اخذ امضاء، نسخه قولنامه متعاملین را به ایشان ارائه نموده و همزمان نسبت به اخذ کد رهگیری و قولنامه چاپی و تحویل آن به متعاملین اقدام نماید.

 <p>طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور</p>	<p>شماره شناسی ۱۰ رتبی مشاور املاک (اصناف کارت):</p> <p>کد رهگیری قرارداد:</p>
--	--

با احراز هویت متعاملین و مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این مبیعه نامه به تأیید و گواهی اینجانب می رسد

مهر و امضاء مشاور املاک

نام و نام خانوادگی شاهد ۲
کد ملی

نام و نام خانوادگی شاهد ۱
کد ملی

نام و نام خانوادگی
خریدار

نام و نام خانوادگی
فروشنده