

شماره :.....

تاریخ :.....

« مبایعه نامه ملکیت و سرقفلی نقدی »

این قرارداد فی مابین :

بانک تجارت (شرکت سهامی عام) ثبت شده به شماره ۳۸۰۲۷ مورخ ۸۹/۴/۲۸ نزد اداره ثبت شرکت ها با مدیریت عاملی آقای هادی اخلاقی فیض آثار به نمایندگی..... به نشانی و پست الکترونیک..... که در این قرارداد اختصاراً "فروشنده" نامیده می شود از یک طرف و

آقا/خانم فرزند شماره شناسنامه کد ملی به نشانی و کد پستی پست الکترونیک که در این قرارداد اختصاراً "خریدار" نامیده می شود، از طرف دیگر منعقد و طرفین متعهد و ملتزم به اجرای آن گردیدند.

ماده ۱ – موضوع قرارداد و مشخصات مورد معامله

ششدانگ عرصه و اعیان پلاک ثبتی..... مورد ثبت سند مالکیت شماره واقع در بخش ثبتی جمعاً به مساحت متر مربع به نشانی دارای کاربری با موقعیت و بانضمام کلیه حقوق مکتسبه و جمیع توابع و لواحق شرعیه و عرفیه به انضمام متعلقات و منضمات منصوبه و حق کسب و پیشه و تجارت/ سرقفلی وفق گزارش ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری به شماره مورخ که با شرایط موجود و به اقرار خریدار به رؤیت وی رسیده و نامبرده از کمیت و کیفیت آن جزئاً و کلاً آگاه و مطلع بوده و با وضع موجود از جمله..... و مورد قبول ایشان می باشد و خریدار حق هر گونه ادعا و اعتراضی را جزئاً و کلاً از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۲ – ثمن مورد معامله :

بهای فروش معامله مبلغ ریال معادل تومان که..... درصد از ثمن معامله به انضمام هزینه چاپ آگهی به مبلغ ریال طی فیش نقدی / چک شماره مورخ قبل از انعقاد مبایعنامه پرداخت و مقرر شد مابقی ثمن معامله به شرح ذیل از سوی خریدار به فروشنده پرداخت شود:

.....
.....

شماره:

تاریخ:

ماده ۳- تاریخ تنظیم سند رسمی:

۱-۳) طرفین متعهد و ملزم شدند منوط و مشروط به تسویه کامل ثمن معامله به شرح ماده ۲ این قرارداد تا پایان وقت اداری مورخ در دفترخانه اسناد رسمی شماره به منظور تنظیم سند قطعی و رسمی مورد معامله یا اعطای وکالت رسمی فروش حسب انتخاب فروشنده، حضور یافته و ضمن انجام کلیه تعهدات و شرایط مندرج در مبایعه نامه نسبت به تنظیم سند رسمی مورد

معامله / اعطای وکالت فروش با مدت اقدام نمایند. در صورت اعطای وکالت فروش به خریدار تعهد فروشنده در خصوص انتقال ملک ایفا گردیده و تعهد دیگری بر عهده وی نمی باشد.

تبصره: ملاک عدم حضور، گواهی صادره از دفترخانه اسناد رسمی شماره فوق الذکر می باشد.

۲-۳) تاریخ تحویل مورد معامله می باشد و تحویل مورد معامله به خریدار مستلزم پرداخت حداقل درصد از ثمن معامله است.

۴- فسخ و خسارت تأخیر

۱-۴) در صورتیکه خریدار در موعد مقرر جهت امضاء و ثبت سند انتقال قطعی یا تسویه الباقی ثمن معامله و ایفای دیگر تعهدات خود به شرح مفاد این مبایعه نامه در دفترخانه مورد توافق حاضر نگردد، فروشنده حق فسخ مبایعه نامه و مطالبه مبلغ ریال به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد را دارد. چنانچه فروشنده حق فسخ مبایعه نامه را از تاریخ عدم حضور یا از تاریخ تأخیر در پرداخت ثمن به شرح ماده ۲ و یا تأخیر در انجام سایر تعهدات، اعمال ننماید خریدار به موجب این مبایعه نامه متعهد و ملتزم گردید ضمن انجام موضوع تعهد مبلغی به میزان ریال حسب مورد از تاریخهای فوق الذکر به صورت روزانه به عنوان وجه التزام تأخیر در انجام تعهد طبق محاسبات و اعلام فروشنده پرداخت نماید و خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود کلاً و جزاً در حال حاضر و آینده از خود سلب و ساقط نمود.

۲-۴) خریدار با امضای این قرارداد به نحو غیرقابل برگشت به فروشنده حق و اختیار داد که کلیه مطالبات خود ناشی از این قرارداد را یکجا و دفعتاً واحده از خریدار مطالبه و همچنین بانک حق دارد کلیه مطالبات خود را از هرگونه تضامین مأخوذه و یا سایر وجوه، دارایی، اموال، سهام، حسابها اعم از ارزی و ریالی خریدار نزد خود، رأساً و بدون نیاز به تشریفات قانونی و حکم قضائی، اجرایی یا ثبتی و بدون نیاز به ارسال اخطار قبلی، برداشت، تهاتر و تسویه نماید.

۵- تعهدات خریدار

۱-۵) پاسخگویی به هرگونه ادعای مراجع ذیصلاح قانونی از جمله شهرداری ناشی از هرگونه تغییر در مورد معامله و غیره بر عهده خریدار می باشد.

شماره:.....

تاریخ:.....

۵-۲) مورد معامله با شرایط موجود و اوصاف آن به رویت خریدار رسید و خریدار حق هرگونه ادعایی درخصوص عدم اطلاع از وضعیت، کیفیت و کمیت مورد معامله را از خود سلب و ساقط نمود .

۵-۳) خریدار مسئولیت بی قید و شرط در قبال تمامی دعاوی و ادعاهای مربوط به مورد معامله از جانب اشخاص ثالث را به هر صورت از طرف هر شخص اعم از حقیقی و حقوقی تقبل و تعهد نمود بدیهی است کلیه هزینه های مترتب بر دعاوی مربوطه، برعهده خریدار خواهد بود.

۵-۴) هزینه تنظیم سند انتقال قطعی/ اعطای وکالت فروش (حق الثبت و حق التحریر) به صورت توسط پرداخت می گردد.

۵-۵) اخذ کلیه استعلامات و مجوزهای مورد نیاز جهت تنظیم سند رسمی انتقال ، از کلیه مراجع ذیصلاح اعم از استعلامات شهرداری ، اداره اوقاف، دارایی و تامین اجتماعی و سایر مراجع مربوطه، همچنین پرداخت کلیه بدهی های موجود مربوط به ملک نزد هر نهاد ، مرجع و سازمان و غیره و هزینه های مترتبه بر موضوعات مذکور بر عهده قرار گرفت و مسئولیتی در این خصوص متوجه نمی باشد.

۵-۶) کلیه هزینه های آب، برق، گاز و تلفن تا تاریخ تحویل مندرج در ماده ۳ توسط فروشنده پرداخت و مورد معامله فاقد هر گونه بدهی های مزبور می باشد و کلیه هزینه های ایجادیه مذکور پس از تاریخ فوق

الذکر بر عهده خریدار می باشد و خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را دراین خصوص از خود سلب و اسقاط نمود. بدیهی است چنانچه خریدار نسبت به پرداخت هزینه های مذکور اقدام ننماید موضوع عدم پرداخت در حکم عدم حضور وی می باشد.

۵-۷) خریدار اقرار نمود از افراد ممنوع معامله نمی باشد.

۵-۸) در صورت فسخ معامله به هر دلیل ، فروشنده مجاز است مورد معامله را به شخص یا اشخاص دیگری واگذار نموده و در این مورد نیاز به هیچگونه مجوزی نمی باشد و خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

۵-۹) چنانچه به هر دلیلی مبیعه نامه حاضر فسخ گردد خریدار حقی نسبت به مطالبه هزینه های متحمله احتمالی در مورد معامله را نداشته و چنانچه خساراتی به مورد معامله وارد نموده باشد، فروشنده طبق محاسبه و تشخیص خود هزینه های مربوطه را برآورد و از وجوه خریدار، موجود نزد خود برداشت خواهد نمود و خریدار ضمن قبول شرط مذکور و هزینه های اعلامی، حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

۵-۱۰) خریدار اقرار نمود از ارزیابی ملک بر مبنای کاربری..... و سایر شرایط دیگر ملک از جمله و آگاهی دارد و اخذ پایان کار جدید براساس وضعیت موجود ملک و هزینه های مترتب بر آن بر عهده خریدار است (در صورت وجود چنین شرایط این قسمت درج شود) و ملک را با

شماره:

تاریخ:

شرایط موجود پذیرفته و هرگونه ادعا و اعتراضی را در خصوص عدم امکان تغییر وضعیت و کاربری ملک و آراء صادره توسط شهرداری و کمیسیون های مربوطه را از خود سلب و اسقاط نمود و چنانچه نیاز به اخذ هرگونه مجوزی یا پاسخگویی به هرگونه دعوا و اعتراضی در مراجع ذیربط باشد هرگونه اقدام و هزینه های مترتب بر آن بر عهده خریدار است و حق مطالبه از فروشنده را ندارد.

۱۱-۵) سایر تعهدات خریدار با توجه به شرایط مورد معامله

ماده ۶- سایر شرایط

۶-۱) دفاتر و صورتحسابهای مالی فروشنده در هر مورد معتبر است و صرف اظهار فروشنده در خصوص میزان مطالبات خود از خریدار، ملاک و مناط اعتبار می باشد و خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را نسبت به مبالغ اعلامی از سوی فروشنده، از خود سلب و ساقط نمود.

۶-۲) چنانچه فروشنده جهت وصول مطالبات خود به اقدام قانونی متوسل گردد، پرداخت کلیه هزینه های مترتبه اعم از هزینه های دادرسی، حق الوکاله، هزینه نمایندگان قضایی، هزینه های اجرایی، ثبتی، کارشناسی اموال، هزینه برون سپاری وصول مطالبات و هر نوع هزینه دیگری که جهت وصول مطالبات لازم باشد، بر عهده خریدار می باشد و خریدار به فروشنده کلیه حقوق و اختیارات مذکور در بند ۲ از ماده ۴ را جهت وصول کلیه مطالبات خود از جمله مطالبات مذکور در این بند، اعطا نمود در این صورت هرگونه دریافتی از خریدار و یا هرگونه وجوه برداشتی از حسابها و اسناد و اموال، ابتدا بابت هزینه های فوق، محسوب و به حساب بدهی خریدار منظور می گردد و خریدار حق هرگونه اعتراض نسبت به مفاد این ماده را از خود سلب و ساقط نمود.

۶-۳) صیغه عقد بیع جاری و اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار عیب و غبن ولو فاحش از خریدار به عمل آمد.

ماده ۷ - حل اختلاف

کلیه اختلافات ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای قرارداد حاضر از طریق مراجع ذیصلاح ایران و بر طبق قوانین و موازین قضائی جمهوری اسلامی ایران حل و فصل خواهد شد.

شماره:.....

تاریخ:.....

ماده ۸- اقامتگاه طرفین

نشانی طرفین مندرج در مقدمه قرارداد (اعم از آدرس پستی و پست الکترونیک) مطابق ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی به منزله اقامتگاه قانونی طرفین است و هرگونه مکاتبات و مراسلات و ارسال هرگونه اوراق قضایی و اجرایی و... به نشانی های مذکور صورت می پذیرد و در صورت تغییر نشانی، طرفین موظفند ظرف مدت ۴۸ ساعت نشانی جدید خود را در قبال اخذ رسید کتبی به طرف دیگر اعلام نمایند. در غیر این صورت کلیه ابلاغها صحیح و قانونی تلقی شده و عذر عدم اطلاع پذیرفته نیست .

ماده ۹ - نسخ قرارداد

این قرارداد با عنایت به مواد ۱۹۰ و ۳۳۹ قانون مدنی مشتمل بر در ماده و تبصره در نسخه با اعتبار واحد تنظیم و طرفین با علم و آگاهی کامل و در کمال صحت عقل و سلامت مبادرت به امضای آن نمودند.