

 <p>طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور</p>	<p>سیستم اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور</p> <p>پیش فروش</p>	<p>شماره سریال هولوگرام:</p> <p>شناسه صنفی مشاور املاک:</p>
--	--	---

ماده 1- طرفین قرارداد

پیش فروشنده/پیش فروشنده ها

نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	متولد	تلفن	آدرس

به موجب: نام: نام خانوادگی: فرزند: ش. شناسنامه: سریال شناسنامه: متولد:

پیش فروشنده/پیش فروشنده ها

نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	متولد	تلفن	آدرس

به موجب: نام: نام خانوادگی: فرزند: ش. شناسنامه: سریال شناسنامه: متولد:

پیش خریدار/پیش خریداران

نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	متولد	تلفن	آدرس

به موجب: نام: نام خانوادگی: فرزند: ش. شناسنامه: سریال شناسنامه: متولد:

پیش خریدار/پیش خریداران

نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	متولد	تلفن	آدرس

به موجب: نام: نام خانوادگی: فرزند: ش. شناسنامه: سریال شناسنامه: متولد:

ماده 2- موضوع و مشخصات قرارداد

ساخت و تکمیل و تحویل بنا و تنظیم سند رسمی انتقال از طرف پیش فروشنده که مالک تمام □/ قسمتی از زمین □ می باشد در ازاء دریافت مبلغ توافق شده در قرارداد از طرف پیش خریدار.

ماده 3: مشخصات مورد قرارداد

1-3 اوصاف و امکانات واحد موضوع قرارداد:

مساحت اعیانی سهم واحد مورد معامله از کل زمین، تعداد اتاق ها، شماره طبقه، شماره واحد، پارکینگ انباری

2-3 مشخصات فنی و معماری:

موقعیت، کاربری مساحت کل عرصه زیر بنا تعداد طبقات کل واحدها نما نوع مصالح مصرفی ساختمان سیستم گرمایش سرمایش قسمت های مشترک

3-3 سایر مشخصات مورد معامله از حیث مصالح مورد استفاده، لوازم و منصوبات و سایر موارد به شرح پیوست این قرارداد است که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک این قرارداد خواهد بود.

پیش فروشنده/پیش فروشنده ها

پیش خریدار/پیش خریداران

نام و نام خانوادگی شهود

نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی

شاهد ۱:

با اجراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد اجاره تمام مراتب

شاهد ۲:

مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.

مهر و امضاء مشاور املاک

شماره سریال هولوگرام: شناسه صنفی مشاور املاک:	سیستم اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور پیش فروش	 طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور								
ماده 4- قیمت مورد معامله										
قیمت مورد معامله از قرار هر متر مربع ریال که جمعا ریال تعیین گردید که به طور کامل نقدا/ به صورت ریال نقدا و باقیمانده مبلغ ریال طی قسط، هر یک به مبلغ ریال طی چک های شماره پرداخت خواهد شد. تبصره: قیمت مورد معامله قطعی است و به هیچ عنوان تغییر هزینه ها و غیره موجب افزایش آن نخواهد شد.										
ماده 5- تسلیم مورد معامله										
1-5 پیش فروشنده مکلف است مورد معامله را حداکثر تا تاریخ/...../..... 13 با توجه به شرایط مندرج در قرارداد تسلیم پیش خریدار نماید و در همین زمان مقرر ملک به نحو شرط نتیجه، به تملک پیش خریدار در خواهد آمد و پیش فروشنده حداکثر به موعده مقرر ملزم به تنظیم سند رسمی به نام مالک است. 2-5 پیش فروشنده مکلف است پس از تکمیل مورد معامله و تحقق شرایط ماده 4 این قرارداد جهت تنظیم سند رسمی انتقال به نام پیش خریدار در تاریخ/...../..... 13 در دفتر اسناد رسمی شماره واقع در حاضر گردد. تبصره: در صورت عدم حضور هر یک از طرفین و عدم ثبت معامله به هر علت سردفتر گواهی عدم حضور را با ذکر مورد صادر خواهد کرد. 3-5 پیش فروشنده مکلف است تا قبل از تاریخ مقرر برای تنظیم سند کلیه مجوزها و مدارک لازم برای تنظیم سند رسمی را اخذ نماید. اعطای وکالت به پیش خریدار برای تنظیم سند رسمی انتقال پس از اتمام بنا و پرداخت کل بهای مورد معامله										
ماده 6: شرایط و آثار قرارداد										
1-6 مجوز ساخت صادره از مورخه که به قرارداد پیوست است جزء لاینفک این توافق می باشد. 2-6 پیش فروشنده مکلف است کلیه ضوابط، مقررات، نظامات دولتی و آئین نامه های مربوطه از قبیل اخذ پروانه ساختمانی، تراکم، پایان کار، تسویه حساب های بانکی و به طور کلی هرگونه اقدام مقتضی را تا تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار رعایت و به مورد اجرا گذارد. 3-6 چنانچه پیش فروشنده ظرف مهلت مندرج در قرارداد، تعهدات خود را به انجام نرساند، مسئول خسارات وارده به پیش خریدار خواهد بود. تبصره: تمدید مهلت انجام تعهد فقط با تراضی طرفین ممکن است، ولی مانع از دریافت خسارت تأخیر در انجام تعهد نیست. 4-6 چنانچه معلوم شود ضوابط قانونی در احداث بنا رعایت نشده یا ساختمان با اوصاف قراردادی منطبق نبوده یا دارای هرگونه عیب اعم از مخفی یا آشکار است، پیش خریدار می تواند الزام پیش فروشنده را به رفع نواقص و انطباق آن با اوصاف قانونی یا قراردادی درخواست و در صورت متمنع بودن علاوه بر جبران خسارت قانونی، پیش خریدار می تواند مبلغ ریال بابت عدم تطبیق تعهد با توافق دریافت کند. 5-6 در صورتی که مساحت بنا بر اساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت بر اساس مبلغ هر متر مربع مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت. 6-6 صحت و اعتبار واگذاری موقعیت قراردادی و تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به ساختمان پیش فروش شده و عرصه آن منوط به اخذ رضایت پیش خریدار (یا پیش خریداران) یا قائم مقام قانونی آن ها خواهد بود. 7-6 در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به ساختمان پیش فروش شده بدون رضایت پیش فروشنده، پیش خریدار و منتقل الیه به طور تضامنی عهده دار پرداخت ثمن خواهند بود. در هر حال سند رسمی انتقال به نام منتقل الیه تنظیم خواهد شد. 8-6 این قرارداد پیش فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان به غیر پیش خریدار منع می کند، در صورت تخلف و انتقال به غیر، بعنوان فروش مال غیر تلقی شده و پیش فروشنده مکلف است علاوه بر انجام اصل تعهد نسبت به جبران کلیه خسارات وارده به خریدار اقدام نماید. 9-6 پیش فروشنده مکلف است در صورت تخلف و تأخیر در اجرای هر یک از تعهدات تنظیم سند رسمی و تحویل مورد معامله به ازای هر روز تأخیر معادل مبلغ ریال بعنوان خسارت تأخیر در اجرای تعهد در وجه طرف مقابل بپردازد، این خسارت مانع از الزام متعهد به انجام تعهدات اصلی نمی باشد. 10-6 در صورتی که خریدار تمام و یا قسمتی از ثمن مذکور در ماده 4 این قرارداد را پرداخت ننماید یا ترتیبی جهت پرداخت بقیه اقساط ندهد به ازای مبلغ باقی مانده درصد بعنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد در وجه پیش فروشنده پرداخت خواهد کرد.										
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">پیش فروشنده/پیش فروشندگان</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">پیش خریدار/پیش خریداران</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">نام و نام خانوادگی شهود</td> <td style="text-align: center;">نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">شاهد ۱:</td> <td style="text-align: center;">با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد اجاره تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">شاهد ۲:</td> <td style="text-align: center;">مهر و امضاء مشاور املاک</td> </tr> </table>			پیش فروشنده/پیش فروشندگان	پیش خریدار/پیش خریداران	نام و نام خانوادگی شهود	نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی	شاهد ۱:	با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد اجاره تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.	شاهد ۲:	مهر و امضاء مشاور املاک
پیش فروشنده/پیش فروشندگان	پیش خریدار/پیش خریداران									
نام و نام خانوادگی شهود	نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی									
شاهد ۱:	با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد اجاره تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.									
شاهد ۲:	مهر و امضاء مشاور املاک									

شماره سریال هولوگرام: شناسه صنفی مشاور املاک:	سیستم اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور پیش فروش	 طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور		
11-6 پیش فروشنده مکلف به بیمه نمودن کارگران و کارکنان در قبال حوادث کارگاهی بوده و در صورت ایراد خسارت مکلف به جبران آن خواهد بود. بدیهی است پیش خریدار در مورد خسارت ناشی از این بند هیچ گونه مسئولیتی ندارد.				
ماده 7: اختیارات کلیه اختیارات این قرارداد به تراضی طرفین اسقاط گردید.				
ماده 8: تسهیلات بانکی در صورتی که مورد معامله دارای وام بانکی باشد و خریدار بخواهد از تسهیلات بانکی استفاده نماید مخارج تنظیم سند رهنی بانک وام دهنده بر عهده خواهد بود.				
ماده 9: اسناد و مدارک اصل و کلیه اسناد و مدارک مثبت سمت و مالکیت طرفین و موضوع آن به رؤیت طرفین این قرارداد رسیده و با امضاء رونوشت (فتو کپی) اوراق مزبور به این امر اقرار نموده اند.				
ماده 10: فایل متعاملین حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان به طور جداگانه بر عهده طرفین است که همزمان با امضاء قرارداد مبلغ ریال پرداخت شد و در صورت اقاله و یا فسخ قرارداد حق دلالی از مشاور املاک سلب نمی شود مشروط به آنکه علت فسخ مشاور املاک نباشد. ضمناً مالیات بر ارزش افزوده 5٪ از طرفین اخذ خواهد شد.				
ماده 11: سازنده چون صاحب سند نیست، پیش فروش فقط به امضاء صاحب سند فاقد است.				
تذکر:				
1- پیش فروشنده به مفهوم شخصی حقیقی یا حقوقی است که قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را بر اساس قرارداد پیش فروش به پیش خریدار منتقل می کند، متعهد می شود ساختمان را ظرف مدت معینی احداث و تسلیم کند. 2- اصطلاح پیش خریدار نیز به معنای شخصی است که قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را بر اساس قرارداد پیش فروش در مقابل پرداخت ثمن معامله خریداری می کند. تبصره 1 ماده، قائم مقام و جانشین یا جانشینان پیش فروشنده و پیش خریدار نیز مشمول تعاریف یاد شده خواهند بود. 3- تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک شامل مدارک دال بر متعهد بودن پیش فروشنده نسبت به مورد معامله، پروانه ساخت کل ساختمان است. انبوه سازان مکلفند در چارچوب ظرفیت قید شده در پروانه صلاحیت و تعیین پایه خود اقدام به پیش فروش ساختمان کنند. 4- پیش خریدار می تواند با اخذ وکالت بلاعزل از پیش فروشنده؛ در صورت عدم تنظیم سند از سوی پیش فروشنده، شخصا اقدام به تنظیم سند به نام خود نماید. 5- در قرارداد پیش فروش پیش فروشنده می باید مالک 6 دانگ بوده و یا الباقی مالکین انتقال سهم او را اجازه نموده و یا تقسیم نامه ای معتبر داشته باشد. 6- مشاور املاک موظف می باشد فتوکپی کلیه اسناد و مدارکی که در قرارداد به آن استناد شده است و ممضی به امضاء طرفین قرارداد می باشد را تا تنظیم سند رسمی نزد خود نگه دارد. 7- مشاور املاک ضامن اعتبار اشخاصی که برای آن ها دلالی می کند و ضامن اجرای معاملاتی که توسط او می شود نیست و نسبت به ارزش مورد معامله مسئولیتی ندارد. 8- در مواردی که مشاور املاک در نفس قرارداد متفق و ذینفع باشد می باید به طرفین قرارداد اطلاع دهد در غیر این صورت ضامن خساراتی است که از این جهت به هریک از طرفین قرارداد وارد می شود. 9- هرگونه توافقی فی مابین طرفین قرارداد که در فوق ذکر نگردیده است در قسمت توضیحات می باید مکتوب شود.				
توضیحات:				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="103 1646 678 1892"> <p>پیش خریدار/پیش خریداران</p> <p>نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی</p> <p>با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد اجاره تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.</p> <p>مهر و امضاء مشاور املاک</p> </td> <td data-bbox="678 1646 1489 1892"> <p>پیش فروشنده/پیش فروشنده ها</p> <p>نام و نام خانوادگی شهود</p> <p>شاهد 1:</p> <p>شاهد 2:</p> </td> </tr> </table>			<p>پیش خریدار/پیش خریداران</p> <p>نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی</p> <p>با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد اجاره تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.</p> <p>مهر و امضاء مشاور املاک</p>	<p>پیش فروشنده/پیش فروشنده ها</p> <p>نام و نام خانوادگی شهود</p> <p>شاهد 1:</p> <p>شاهد 2:</p>
<p>پیش خریدار/پیش خریداران</p> <p>نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی</p> <p>با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد اجاره تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.</p> <p>مهر و امضاء مشاور املاک</p>	<p>پیش فروشنده/پیش فروشنده ها</p> <p>نام و نام خانوادگی شهود</p> <p>شاهد 1:</p> <p>شاهد 2:</p>			

