



طرح ساماندهی
معاملات املاک و مستغلات کشور

سیستم ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

پیش فروش

شماره سریال هولوگرام:

شناسه صنفی مشاور املاک:

ماده 1: طرفین قرارداد

پیش فروشنده/پیش فروشنده‌ها

نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش.شناسنامه	محل صدور	کد ملی	متولد	تلفن	آدرس
به موجب:	نام:	نام خانوادگی:	فرزند:	ش.ش:	سریال شناسنامه:	متولد:		

پیش فروشنده/پیش فروشنده‌ها

نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش.شناسنامه	محل صدور	کد ملی	متولد	تلفن	آدرس
به موجب:	نام:	نام خانوادگی:	فرزند:	ش.ش:	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.ش:	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.ش:	سریال شناسنامه:	متولد:		

ماده 2- موضوع و مشخصات مورد معامله

1-2- 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 فروشندگان

پیش خریدار/پیش خریداران

نام و نام خانوادگی شهود

نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی

با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.

شاهد 1:

شاهد 2:

مهر و امضاء مشاور املاک

شماره سریال هولوگرام: شناسه صنفی مشاور املاک:	سیستم ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور پیش فروش	 طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور
ماده 4 - قیمت مورد معامله		
4-1 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، هریک به مبلغ ریال طی چک‌های شماره پرداخت خواهد شد. تبصره: قیمت مورد معامله قطعی است و به هیچ عنوان تغییر هزینه‌ها و غیره موجب افزایش آن نخواهد شد.		
ماده 5 - تسلیم مورد معامله		
5-1 پیش فروشنده مکلف است مورد معامله را حداکثر تا تاریخ/...../..... 13 با توجه به شرایط مندرج در قرارداد مندرج در قرارداد تسلیم پیش خریدار نماید و در همین زمان مقرر ملک به نحو پیش 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. 5-2 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. 5-3 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 آثار قرار داد		
6-1 مجوز ساخت صادره از مورخه که به قرارداد پیوست است جزء لاینفک این توافق می‌باشد. 6-2 پیش فروشنده مکلف است کلیه ضوابط، مقررات، نظامات دولتی و آئین نامه‌های مربوطه از قبیل اخذ پروانه ساختمانی، تراکم، پایان کار، تسویه حساب‌های بانکی و به طور کلی هرگونه اقدام مقتضی را تا تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار رعایت و به مورد اجرا گذارد. 6-3 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 تاخیر در انجام تعهد نیست. 6-4 چنانچه معلوم شود ضوابط قانونی در احداث بنا رعایت نشده یا ساختمان با اوصاف قراردادی منطبق نبوده یا دارای هرگونه عیب اعم از مخفی و آشکار است، پیش خریدار می‌تواند الزام پیش فروشنده را به رفع نواقص و انطباق آن با اوصاف قانونی یا قراردادی درخواست و در صورت ممتنع بودن علاوه بر جبران خسارت قانونی، پیش خریدار می‌تواند مبلغ ریال بابت عدم تطبیق تعهد با توافق دریافت کند. 6-5 در صورتی که مساحت بنا بر اساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت براساس مبلغ هر متر مربع مندرج در قرار داد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.		
پیش خریدار/پیش خریداران با اجراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این قرارداد به قانید و گواهی اینجانب رسید. مهر و امضاء مشاور املاک	پیش فروشنده/پیش فروشندگان نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی شاهد 1:	نام و نام خانوادگی شهود شاهد 2:

شماره سریال هولوگرام: شناسه صنفی مشاور املاک:	سیستم ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور پیش فروش	
<p>6-6 صحت و اعتبار واگذاری موقعیت قراردادی و تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به ساختمان پیش فروشنده شده و عرصه آن منوط به اخذ رضایت پیش خریدار (یا پیش خریداران) یا قائم مقام قانونی آنها خواهد بود.</p> <p>6-7 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 عهده‌دار پرداخت ثمن خواهند بود. در هر حال سند رسمی انتقال به نام منتقل الیه تنظیم خواهد شد.</p> <p>6-8 این قرارداد پیش فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان به غیر پیش خریدار منع می‌کند، در صورت تخلف و انتقال به غیره، 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.</p> <p>6-9 پیش فروشنده مکلف است در صورت تخلف و تاخیر در اجرای هریک از تعهدات تنظیم سند رسمی و تحویل مورد معامله به ازای هر روز تاخیر معادل مبلغ ریال بعنوان خسارت تاخیر در اجرای تعهد در وجه طرف مقابل بپردازد، این خسارت مانع از الزام متعهد به انجام تعهدات اصلی نمی‌باشد.</p> <p>6-10 در صورتیکه خریدار تمام و یا قسمتی از ثمن مذکور در ماده 4 این قرارداد را پرداخت نماید یا تریبی جهت پرداخت بقیه اقساط ندهد به ازای مبلغ باقی مانده درصد بعنوان خسارت تاخیر در اجرای تعهد در وجه پیش فروشنده پرداخت خواهد کرد.</p> <p>6-11 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 هیچ‌گونه مسئولیتی ندارد.</p>		
<p>ماده 7: اختیارات</p>		
<p>کلیه اختیارات این قرارداد به تراضی طرفین اسقاط گردید.</p>		
<p>ماده 8 – تسهیلات بانکی</p> <p>در صورتیکه 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.</p>		
<p>ماده 9 – اسناد و مدارک</p> <p>اصل و کلیه اسناد و مدارک مثبت سمت و مالکیت طرفین و موضوع آن به رویت طرفین این قرارداد رسیده و با امضاء رونوشت (فتوکپی) اوراق مزبور به این امر اقرار نموده‌اند.</p>		
<p>ماده 10 – فایل متعاملین</p> <p>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 مشاوران املاک سلب نمی‌شود مشروط به آنکه علت فسخ مشاور املاک نباشد.</p> <p>ضمناً مالیات بر ارزش افزوده 9٪ از طرفین خواهد شد.</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>پیش فروشنده/پیش فروشندگان</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>پیش خریدار/پیش خریداران</p> </div> </div>		
<p>نام و نام خانوادگی شود</p> <p>شاهد 1:</p> <p>شاهد 2:</p>	<p>نام و نام خانوادگی کارشناس حقوق</p> <p>مهر و امضاء مشاور املاک</p>	<p>نام و نام خانوادگی شود</p> <p>با احراز هویت طرفین قرارداد و مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسید.</p>

شماره سریال هولوگرام: شناسه صنفی مشاور املاک:	سیستم ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور پیش فروش	
ماده 11:		
سازنده چون صاحب سند نیست، پیش فروش فقط به امضاء صاحب سند فاقد است.		
تذکر:		
<p>1- پیش فروشنده به مفهوم شخصی حقیقی یا حقوقی است که قدر السهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را براساس قرارداد پیش فروش به پیش خریدار منتقل می کند، متعهد می شود ساختمان را ظرف مدت معینی احداث و تسلیم کند.</p> <p>2- اصطلاح پیش خریدار نیز به معنای شخصی است که قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را براساس قرارداد پیش فروش در مقابل پرداخت ثمن معامله خریداری می کند.</p> <p>تبصره 1 ماده، قائم مقام و جانشین یا جانشینان پیش فروشنده و پیش خریدار نیز مشمول تعاریف یاد شده خواهند بود.</p> <p>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.</p> <p>3- پیش خریدار میتواند با اخذ وکلات بلاعزل از پیش فروشنده، در صورت عدم تنظیم سند از سوی پیش فروشنده، شخصا اقدام به تنظیم سند به نام خود نماید.</p> <p>4- 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 باشند.</p> <p>5- 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 نگهدارند.</p> <p>6- مشاور املاک ضامن اعتبار اشخاصی که برای آنها دلالی می کند و ضامن اجرای معاملاتی که توسط او می شود نیست و نسبت به ارزش مورد معامله مسئولیتی ندارد.</p> <p>7- در مواردی که مشاور املاک در نقش قرارداد منتفع 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.</p> <p>هرگونه توافقی فی مابین طرفین قرارداد که در فوق ذکر نگردیده در قسمت توضیحات می باید مکتوب شود.</p>		
توضیحات:		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>پیش خریدار/پیش خریداران</div> <div>پیش فروشنده/پیش فروشندگان</div> </div>		
مهر و امضاء مشاور املاک	نام و نام خانوادگی کارشناس حقوق نام و نام خانوادگی شهرد	شاهد 1: شاهد 2: