|  |
| --- |
| **وزارت بازرگاني**  **مجمع امور صنفي توزيعي – خدماتي اتحاديه صنف مشاورين معاملات املاک** |

|  |
| --- |
| **بنام خدا**  **يا ايها الذين آمنوا اوفوا بالعقود**  **اي كساني كه ايمان آورده ايد به عهد و ايماني كه مي بنديد وفا كنيد.**  **قرآن مجيد آيه يك سوره مباركه مائده** |

|  |
| --- |
| **قوه قضاييه**  **سازمان ثبت اسناد و املاك كشور**  **اداره كل امور اسناد و سردفتران** |

|  |
| --- |
| **قرارداد پيش فروش  (سري 1/د/86)** |

**ماده 1 –  طرفين قرارداد**

**1-1 فروشنده                                                فرزند                          به شماره شناسنامه                             صادره از                 كد ملي                    متولد                       ساكن                                                                                                                                                        تلفن**

**با وكالت / قيوميت / ولايت / وصايت                        فرزند                      به شماره شناسنامه                                     متولد                       به موجب**

**1-2 خريدار                             فرزند                       به شماره شناسنامه                     صادره از                  كد ملي                                    متولد                    ساكن                                                                                                                                                                                 تلفن**

**با وكالت / قيوميت / ولايت / وصايت                        فرزند                      به شماره شناسنامه                                     متولد                       به موجب**

**ماده 2 –  موضوع قرارداد**

**عبارتست از ساخت و فروش مورد معامله با مشخصات ، اوصاف و شرايط مورد توافق طرفين و انتقال آن طبق مقررات به خريدار در برابر دريافت عوض معلوم .**

**ماده 3 –  مشخصات مورد قرارداد**

**دانگ احداثي در پلاك                            به مساحت                                 متر مربع . اختصاصي                                 ضلع                         طبقه                  داراي نقشه و پلان                                               كه مشخصات مورد**

**1-3**

**معامله تماما به اطلاع خريدار رسيده است .**

**2-3 مشخصات مورد معامله از حيث مصالح مورد استفاده . لوازم و منصوبات و ساير موارد به شرح پيوست اين قرارداد است . كه به امضاي طرفين رسيده و جزء لاينكفي از اين قرارداد خواهد بود .**

**تبصره : تغيير مشخصات ساختماني با تراضي طرفين بلامانع خواهد بود .**

**ماده 4 –  قيمت مورد معامله**

**قيمت مورد معامله از قرار هر متر مربع                                     ريال كه جمعاَ                                           ريال تعيين گرديد كه بصورت نقدي يا مبلغ                                               ريال نقداَ و باقيمانده قيمت                                       ريال . طي               قسط . هر يك به مبلغ                                               ريال به تاريخ    /    /   13   طي چك / چكهاي شماره                                                                                                                                                             پرداخت خواهد شد .**

**ماده 5 –  تسليم مورد معامله**

**فروشنده مكلف است مورد معامله را حداكثر تا تاريخ      /      /    13 با توجه به شرايط مقرر در قرارداد . احداث ، تكميل و به خريدار تسليم نمايد .**

**ماده 6 –  شرايط و آثار قرارداد**

**1-6  فروشنده مكلف است قبل از عقد قرارداد پيش فروش نسبت به اخذ مجوز ساخت از شهرداري و مراجع ذي صلاح ديگر اقدام نمايد . مجوز مذكور پيوست قرارداد بوده و جزء لاينكفي از قرارداد خواهد بود .**

**2-6  فروشنده مكلف است كليه ضوابط و مقررات و نظامات دولتي و آيين نامه هاي مربوطه از قبيل اخذ پروانه ساختماني ، تراكم ، پايان كار و غيره را رعايت كند .**

**3-6  فروشنده مكلف است كليه آيين نامه هاي مهندسي مربوط به ساخت و مقاوم سازي در برابر زلزله را رعايت نمايد .**

**4-6 فروشنده مكلف است بعد از تكميل مورد معامله و تحقق شرايط ماده 4 جهت تنظيم سند رسمي انتقال بنام خريدار در تاريخ     /     /  13  در دفتر اسناد رسمي شماره       واقع در                                                                    حاضر گردد .**

**تبصره :  در صورت عدم حضور هر يك طرفين و عدم ثبت معامله به هر علت سردفتر ، گواهي عدم حضور را با ذكر مورد صادر خواهد كرد .**

**5-6 اگر مورد معامله بعد از احداث از نظر متراژ زيادت و نقصاني در حد عرف داشته باشد ارزش مساحت اختلافي بر اساس قيمت هر متر مربع بين طرفين محاسبه خواهد شد . در صورتيكه اين زيادت و نقصاني غير متعارف باشد ، خريدار علاوه بر اختيار فسخ قرارداد مي تواند ارزش مورد معامله را از فروشنده دريافت نمايد .**

**6-6 اين قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقالمورد معامله به هر عنوان و دليل به غير خريدار منع مي كند . در صورت تخلف وانتقال به غير به عنوان فروش مال غير تلقي و فروشنده مكلف است نسبت به جبران كليه خسارت وارده به خريدار اقدام نمايد .**

**7-6 فروشنده مكلف است تا قبل از تاريخ مقرر براي تنظيم سند كليه مجوزها و مدارك لازم براي تنظيم سند رسمي از قبيل مفاصا حساب مالياتي ، شهرداري و غيره را اخذ نمايد .**

**8-6 قيمت مورد معامله قطعي بوده و به هيچ عنوان از قبيل بالارفتن قيمت مصالح و يا ساير هزينه ها قابل افزايش نمي باشد .**

**9-6 فروشنده مكلف است در صورت تخلف و تاخير در اجراي تعهدات مبني بر تنظيم سند رسمي و تحويل مورد معامله به ازاي هر روز تاخير معادل مبلغ                                                        ريال به عنوان خسارت و تاخير در اجراي تعهد در وجه طرف مقابل بپردازد . اين خسارت مانع از الزام متعهد به انجام تعهد اصلي نيست .**

**10-6 در صورتيكه خريدار ثمن مورد معامله مذكور در ماده 4 را پرداخت ننمايد يا ترتيبي جهت بقيه اقساط ندهد . به ازاي مبلغ باقيمانده                                                 در صد به عنوان خسارت دير كرد مكلف به پرداخت به فروشنده خواهد بود .**

**11-6  در صورتيكه پس از تحويل مورد معامله در يك دوره سه ماهه كه به عنوان تحويل موقت مي باشد . معايبي در مورد معامله حادث شود كه ناشي از افراط و تفريط خريدار نبوده باشد . فروشنده مكلف است نسبت به جبران خسارت وارده اقدام نمايد.**

**12-6 فروشنده مكلف به بيمه نمودن كارگران و كاركنان در قبال حوادث كارگاهي بوده و در صورت ايراد خسارت مكلف به جبران آ‹ خواهد بود . بديهي است در مورد خسارت ناشي از اين بند ، خريدار هيچگونه مسئوليتي نخواهد داشت .**

**13-6 فروشنده مكلف است مشخصات مورد معامله و نقشه تفصيلي ساخت را روشن و بدون ابهام به خريدار تفهيم و آن را اجرا نمايد . در صورت اختلاف در خصوص مشخصات و شرايط و اوصاف قرارداد مشاور املاك به عنوان داور مرضي الطرفين اعلام نظر خواهد نمود .**

**14-6 هزينه هاي نقل و انتقال اعم از دارايي و شهرداري به عهده فروشنده و هزينه حق ثبت و حق التحرير به عهده                                                مي باشد .**

**ماده 7**

**كليه اختيارات به تراضي طرفين در اين قرارداد اسقاط گرديد .**

**ماده 8**

**در صورتيكه مورد معامله داراي وام بانكي باشد و خريدار بخواهد از تسهيلات بانكي استفاده نمايد . مخارج تنظيم سند رهني بانك وام دهنده به عهده                                                 خواهد بود .**

**ماده 9**

**نام ونام خانوادگی            نام و نام خانوادگی        نام و نام خانوادگی         نام ونام خانوادگی مشاورحقوقی**

**فروشنده                         خریدار                         شهود                   با احراز هویت متعاملین ومدارک**

**واسنادمورد معامله تمام مراتب**

**مندرج در این مبایعه نامه به تایید**

**و گواهی اینجانب می رسد .**

**مهرو امضاء مشاور املاک**