

## وزارت بازرگانی

### مجمع امور صنفی توزیعی – خدماتی اتحادیه صنف مشاورین معاملات املاک بنام خدا

#### یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود

ای کسانی که ایمان آورده اید به عهد و ایمانی که می بندید وفا کنید.

قرآن مجید آیه یک سوره مبارکه مانده

#### قوه قضاییه

#### سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

#### اداره کل امور اسناد و سردفتران

### قرارداد پیش فروش (سری 86/د/1)

#### طرفین قرارداد – ماده 1

1-1 فروشنده ملی تلفن	متولد	ساکن	فرزند	به شماره شناسنامه	صادره از	کد
با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت موجب	فرزند	به شماره شناسنامه	متولد	به		
2-1 خریدار ملی تلفن	فرزند متولد	ساکن	به شماره شناسنامه	صادره از	کد	
با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت موجب	فرزند	به شماره شناسنامه	متولد	به		

#### ماده 2 – موضوع قرارداد

عبارتست از ساخت و فروش مورد معامله با مشخصات ، اوصاف و شرایط مورد توافق طرفین و انتقال آن طبق مقررات به خریدار در برابر دریافت عوض معلوم .

#### ماده 3 – مشخصات مورد قرارداد

دانگ احداثی در پلاک اختصاصی	به مساحت ضلع	طبقه	متر مربع . دارای نقشه و پلان	که مشخصات مورد
--------------------------------	-----------------	------	---------------------------------	----------------

#### 3-1

معامله تماماً به اطلاع خریدار رسیده است .

3-2 مشخصات مورد معامله از حیث مصالح مورد استفاده ، لوازم و منصوبات و سایر موارد به شرح پیوست این قرارداد است . که به امضای طرفین رسیده و جزء لاینکفی از این قرارداد خواهد بود .

تبصره : تغییر مشخصات ساختمانی با تراضی طرفین بلامانع خواهد بود .

#### ماده 4 – قیمت مورد معامله

ریال تعیین گردید که بصورت نقدی یا قسط . هر يك به	ریال . طی	ریال که جمعاً	قیمت مورد معامله از قرار هر متر مربع
		ریال نقداً و باقیمانده قیمت	مبلغ
		ریال به تاریخ / / 13 طی چك / چكهای	مبلغ
پرداخت خواهد شد .			شماره

## ماده 5 - تسلیم مورد معامله

فروشنده مکلف است مورد معامله را حداکثر تا تاریخ / / 13 با توجه به شرایط مقرر در قرارداد . احداث ، تکمیل و به خریدار تسلیم نماید .

## ماده 6 - شرایط و آثار قرارداد

6-1 فروشنده مکلف است قبل از عقد قرارداد پیش فروش نسبت به اخذ مجوز ساخت از شهرداری و مراجع ذی صلاح دیگر اقدام نماید . مجوز مذکور پیوست قرارداد بوده و جزء لاینکفی از قرارداد خواهد بود .

6-2 فروشنده مکلف است کلیه ضوابط و مقررات و نظامات دولتی و آیین نامه های مربوطه از قبیل اخذ پروانه ساختمانی ، تراکم ، پایان کار و غیره را رعایت کند .

6-3 فروشنده مکلف است کلیه آیین نامه های مهندسی مربوط به ساخت و مقاوم سازی در برابر زلزله را رعایت نماید .

6-4 فروشنده مکلف است بعد از تکمیل مورد معامله و تحقق شرایط ماده 4 جهت تنظیم سند رسمی انتقال بنام خریدار در تاریخ / / 13 در دفتر اسناد رسمی شماره واقع در حاضر گردد .

تبصره : در صورت عدم حضور هر يك طرفین و عدم ثبت معامله به هر علت سردفتر ، گواهی عدم حضور را با ذکر مورد صادر خواهد کرد .

6-5 اگر مورد معامله بعد از احداث از نظر متراژ زیادت و نقصانی در حد عرف داشته باشد ارزش مساحت اختلافی بر اساس قیمت هر متر مربع بین طرفین محاسبه خواهد شد . در صورتیکه این زیادت و نقصانی غیر متعارف باشد ، خریدار علاوه بر اختیار فسخ قرارداد می تواند ارزش مورد معامله را از فروشنده دریافت نماید .

6-6 این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقالمورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر خریدار منع می کند . در صورت تخلف و انتقال به غیر به عنوان فروش مال غیر تلقی و فروشنده مکلف است نسبت به جبران کلیه خسارت وارده به خریدار اقدام نماید .

6-7 فروشنده مکلف است تا قبل از تاریخ مقرر برای تنظیم سند کلیه مجوزها و مدارك لازم برای تنظیم سند رسمی از قبیل مقاصد حساب مالیاتی ، شهرداری و غیره را اخذ نماید .

6-8 قیمت مورد معامله قطعی بوده و به هیچ عنوان از قبیل بالارفتن قیمت مصالح و یا سایر هزینه ها قابل افزایش نمی باشد .

6-9 فروشنده مکلف است در صورت تخلف و تاخیر در اجرای تعهدات مبنی بر تنظیم سند رسمی و تحویل مورد معامله به ازای هر روز تاخیر معادل مبلغ ریال به عنوان خسارت و تاخیر در اجرای تعهد در وجه طرف مقابل بپردازد . این خسارت مانع از الزام متعهد به انجام تعهد اصلی نیست .

6-10 در صورتیکه خریدار ثمن مورد معامله مذکور در ماده 4 را پرداخت ننماید یا ترتیبی جهت بقیه اقساط ندهد . به ازای مبلغ باقیمانده در صد به عنوان خسارت دیر کرد مکلف به پرداخت به فروشنده خواهد بود .

6-11 در صورتیکه پس از تحویل مورد معامله در يك دوره سه ماهه که به عنوان تحویل موقت می باشد . معایبی در مورد معامله حادث شود که ناشی از افراط و تفریط خریدار نبوده باشد . فروشنده مکلف است نسبت به جبران خسارت وارده اقدام نماید .

6-12 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 در مورد خسارت ناشی از این بند ، خریدار هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت .

6-13 فروشنده مکلف است مشخصات مورد معامله و نقشه تفصیلی ساخت را روشن و بدون ابهام به خریدار تفهیم و آن را اجرا نماید . در صورت اختلاف در خصوص مشخصات و شرایط و اوصاف قرارداد مشاور املاک به عنوان داور مرضی الطرفین اعلام نظر خواهد نمود .

6-14 هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی و شهرداری به عهده فروشنده و هزینه حق ثبت و حق التحریر به عهده  
باشد .

## ماده 7

کلیه اختیارات به تراضی طرفین در این قرارداد اسقاط گردید .

## ماده 8

در صورتیکه مورد معامله دارای وام بانکی باشد و خریدار بخواهد از تسهیلات بانکی استفاده نماید . مخارج تنظیم سند رهنی بانک وام دهنده به  
عهده خواهد بود .

## ماده 9

نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی مشاور حقوقی
فروشنده	خریدار	شهود	با احراز هویت متعاملین و مدارک
و اسناد مورد معامله تمام مراتب			
مندرج در این مبایعه نامه به تایید			
و گواهی اینجانب می رسد .			
مهر و امضاء مشاور املاک			