

تاریخ:

شماره:

پیوست:

باسمه تعالی

« اصفهان پایتخت فرهنگ و تمدن ایران اسلامی »

قرارداد فروش واحد مسکونی آپارتمانی

این قرارداد مستند به مجوز کمیسیون معاملات اداره کل بنیاد مسکن استان اصفهان به شماره مورخ مبنی بر فروش یک باب واحد مسکونی آپارتمانی واقع در ۰۰۰۰۰۰۰۰ فیما بین بنیاد مسکن شهرستان شاهین شهر به مدیریت آقای موسی شریفی بعنوان فروشنده که به اختصار بنیاد نامیده می شود از یک طرف و آقای ۰۰۰۰۰۰۰۰ فرزند ۰۰۰ به کد ملی ۰۰۰۰۰۰۰۰۰ صادره از ۰۰۰ متولد ۰۰/۰۰/۰۰۰۰ و به عنوان خریدار از طرف دیگر با شرایط و موارد ذیل منعقد میگردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

عبارت است از فروش یک باب واحد مسکونی آپارتمانی در پروژه زیتون خانه کارگر بصورت تمام کار واقع در بلوک ♦♦♦ طبقه ۰۰۰ بر روی عرصه مشاعی به شماره پلاک ثبتی ۰۰۰ به متراژ مفید تقریبی ۰۰۰ مترمربع شامل کف سرامیک دارای سیستم گرمایش پکیج و سیستم کولر و با مشخصات فنی تصویر پیوست که محل و موقعیت به رویت کامل خریدار رسیده و از کم کیف آن مطلع میباشد. (لازم بذکر است واحد فاقد کابینت، کمده دیواری، دستگاہ پکیج، رادیاتور، کولر، رنگ آمیزیو شیر آلات می باشد.)

تبصره ۱: مساحت دقیق واحد مسکونی در زمان انتقال سند به موجب صورتمجلس تفکیکی تعیین و ملاک محاسبه و تسویه حساب نهایی خواهد بود. لذا زیادت یا نقصان در متراژ براساس قیمت مذکور در قرارداد محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۲: واحد مذکور دارای بارکینگ مسقف [] به شماره ----- می باشد.

تبصره ۳: در صورت تخصیص انباری به واحد در زمان تحویل هزینه آن ۶۰ درصد قیمت هر متر مربع واحد محاسبه و از خریدار اخذ می گردد.

تبصره ۴: در صورتی که واحد در طبقه همکف باشد و دارای حیاط خلوت (حیاط مخصوص واحد) باشد هزینه آن ۶۰ درصد قیمت هر متر مربع واحد محاسبه و از خریدار اخذ می گردد.

تبصره ۵: بهای کل مورد معامله بعلاوه اضافه یا کسر متراژ موارد تبصره های ۳ و ۴ ماده ۱ در هنگام انتقال قطعی بر مبنای متراژ مفید مندرج در صورت مجلس تفکیکی و بر اساس قیمت اعلامی در تبصره های مذکور محاسبه و این محاسبه ملاک عمل خواهد بود. ضمناً ملاک محاسبه قیمت و بهای انباری و حیاط خلوت قیمت مندرج در ماده ۲ این قرارداد میباشد

ماده ۲- ثمن قرارداد:

با توجه به قیمت اعلامی از سوی کمیسیون معاملات، قیمت واحد از قرار هر مترمربع ۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و جمعاً به مبلغ ۰۰۰۰۰۰ ریال می باشد.

مبلغ واحد بدون احتساب موارد مذکور در تبصره ۴ و ۳ ماده ۱ تعیین و اعلام گردید

تبصره ۱- در صورت استفاده از هرگونه وام، سود دوران مشارکت و سایر هزینه های مترتبه برعهده خریدار بوده و به مبلغ قرارداد اضافه خواهد گردید.

تبصره ۲: خریدار توجیه شد که سود و پاداش مشارکت در قرارداد ودیعه گذاری در قیمت تمام شده واحد لحاظ گردیده است

فروشنده

امضاء

مضاء خریدار

تاریخ:

شماره:

پیوست:

باسمه تعالی

« اصفهان پایتخت فرهنگ و تمدن ایران اسلامی »

ماده ۳ - نحوه پرداخت:

۳-۱: مبلغ ۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال بعنوان ودیعه گذاری طی فیش های شماره ۰۰۰ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰ - ۰۰۰ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰ و ۰۰۰ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰ - ۰۰۰ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰ مطابق صورتجلسه پیوست که به تایید طرفین رسیده، پرداخت گردیده است.

تبصره: با توجه به نامه شماره ۰۰۰ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰، و با امضای این قرارداد، تفاهم نامه ودیعه گذاری اشاره شده در بند فوق الذکر برای طرفین خاتمه یافته تلقی میگردد و مفاد این قرارداد ملاک عمل طرفین خواهد بود.

۳-۲: مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بصورت نقدی طی فیش به شماره ۰۰۰ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰ بحساب فروشنده واریز گردید

۳-۳: مبلغ ۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال طی یک فقره چک شماره ۰۰۰ مورخ ۰۰۰/۰۰/۰۰ جاری شماره ۰۰۰۰۰ بانک ۰۰۰ شعبه ۰۰۰۰ تحویل فروشنده گردید

۳-۴: مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال طی یک فقره چک شماره ۰۰۰ مورخ ۰۰۰/۰۰/۰۰ جاری شماره ۰۰۰۰۰ بانک ۰۰۰ شعبه ۰۰۰۰ تحویل فروشنده گردید (مربوط به مبلغ وام)

تبصره ۱- در صورت اعطای تسهیلات به مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال توسط بانک مسکن به واحد موضوع قرارداد، در صورتیکه خریدار به هر دلیل از تاریخ معرفی به بانک به مدت یک ماه قادر به اخذ تسهیلات / اخذ دفترچه اقساط نگردد، موظف است نسبت به تسویه حساب و پرداخت مبلغ به حساب فروشنده اقدام نماید که در این خصوص یک فقره چک به شماره ۰۰۰ عهده بانک ۰۰۰۰ به مبلغ ۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال به فروشنده ارایه تا در صورت عدم تخصیص و پرداخت مبلغ وام، فروشنده رأساً نسبت به درج تاریخ و وصول مبلغ اقدام نماید.

تبصره ۲- چک فوق پس از اخذ تسهیلات و واریز آن به حساب فروشنده / ارایه دفترچه اقساط به خریدار عودت داده می شود.

تبصره ۳- چنانچه ظرف مدت ۲ ماه پس از معرفی خریدار به بانک جهت اخذ تسهیلات، مبلغ وام به حساب فروشنده واریز نگردد و چک موصوف به هر علتی وصول نگردد و گواهی عدم پرداخت چک صادر گردد، این عمل موجب ایجاد حق فسخ برای فروشنده خواهد بود.

ماده ۴: مدت زمان قرارداد:

زمان تحویل موضوع قرارداد اسفند ماه می باشد که مشروط به تسویه حساب و وصول چک های مندرج در ماده ۳ خواهد بود
تبصره ۱: افزایش احتمالی مدت زمان تحویل به میزان شش ماه مورد قبول و توافق طرفین قرار گرفت.

تبصره ۲: در صورت بروز حوادث قهری مانند سیل، زلزله، جنگ و شرایط غیر قابل پیش بینی و به طور کلی شرایط فورس مازور و غیر مترقبه مدت توقف به تاریخ تحویل مذکور اضافه خواهد شد.

تبصره ۴: تاخیر ادارات همچون آب و فاضلاب، گاز، برق و شهرداری و ثبت و غیره در صدور مجوزهای لازم و عدم واگذاری انشعابات در زمان های ذکر شده که خارج از اختیارات فروشنده می باشد به مدت زمان مذکور اضافه خواهد شد. و تاخیرات احتمالی حقی را در خصوص اخذ جریمه برای خریدار ایجاد نمی کند.

تبصره ۵: آماده نبودن محوطه و ساختمان های مجاور مانع از تحویل واحد و تسویه حساب نخواهد بود و خریدار متعهد است در مهلت مقرر تسویه حساب را انجام و واحد را تحویل گیرد.

فروشنده

امضاء

مضاء خریدار

ماده ۵- تعهدات فروشنده:

۵-۱- فروشنده متعهد گردید واحد موضوع قرارداد را بر اساس شرایط فی مابین در زمان مقرر تکمیل و تحویل نماید.

« اصفهان پایتخت فرهنگ و تمدن ایران اسلامی »

- ۲-۵- فروشنده متعهد میگردد پس از تسویه حساب کامل از طرف خریدار کلیه مقدمات اداری لازم جهت ثبت رسمی واحد موضوع قرارداد به نام خریدار، اعم از پیگیری صورت مجلس تفکیکی و غیره را انجام دهد.
- ۳-۵- پرداخت کلیه هزینه های مالیات اداره داری و عوارض شهرداری، بیمه (تا زمان اخذ پایان ساخت) و هزینه های تفکیک بر عهده فروشنده میباشد.
- ۴-۵- فروشنده متعهد میگردد پس از پرداخت کلیه مبالغ مندرج در ماده ۳ نسبت به تحویل موضوع قرارداد با تنظیم صورتجلسه اقدام نماید.
- ۵-۵- فروشنده صرفاً متعهد به پیگیری اداری اخذ شبکه و انشعابات آب و برق و گاز می باشد.

ماده ۶- تعهدات خریدار :

- ۱-۶- نسبت به پرداخت کلیه مبالغ مندرج ماده ۳ در مهلت های مقرر اقدام نمایند. ضمن اینکه قبل از تسویه حساب کامل و انتقال سند رسمی حق هیچگونه واگذاری به غیر را تحت هیچ یک از عقود اعم از بیع، صلح، هبه و... را نداشته و نخواهد داشت (حتی پدر، مادر، همسر و فرزند)
- ۲-۶- : با توجه به اینکه هزینه انشعابات آب و فاضلاب، برق، گاز در قیمت قرارداد لحاظ نگردیده است لذا بابت هزینه های فوق الذکر یک فقره چک به مبلغ ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال علی الحساب در زمان تحویل به تاریخ روز عیناً از خریدار اخذ می گردد.
- ۳-۶- پرداخت کلیه هزینه های مربوط به انشعابات شامل آب و برق و گاز و تلفن و همچنین خرید و نصب پکیج و کولر و کابینت بر عهده خریدار می باشد.
- ۴-۶- کلیه هزینه های نقل و انتقال و صدور سند مالکیت و هزینه های مرتبط با آن شامل هزینه های دفتر خانه اعم از هزینه حق التحریر و حق الثبت و غیره (به غیر از مفاد بند ۳ از ماده ۵) بر عهده خریدار میباشد.
- ۵-۶- خریدار متعهد می گردد حداکثر ۳ ماه پس از زمان اعلام تحویل واحد نسبت به پیگیری تشکیل و حضور در اولین جلسه انتخاب هیئت مدیره مجموعه و تصویب اساسنامه، در تحویل گرفتن مجموعه اقدام نماید، لذا عدم تحویل واحد یا عدم حضور یا عدم معرفی نماینده به منزله تفویض و کالت با حق رای به فروشنده جهت حضور و انتخاب اعضای هیئت مدیره و اجرای مراحل قانونی آن می باشد و همچنین تبعیت از تصمیمات اخذ شده در جلسه برای خریدار لازم الاجراست و اعضای هیئت مدیره منتخب مورد تایید ایشان می باشد.
- ۶-۶- تفویض اختیار به بنیاد جهت تحویل کلیه مشاعات و انتخاب اعضای هیئت مدیره از جانب خریدار بوده و بدینوسیله حق هرگونه اعتراض را از خود سلب می نماید.

ماده ۷- سایر شروط:

- ۱-۷- چنانچه خریدار پس از اعلام فروشنده جهت تحویل موضوع قرارداد، از انجام مراحل تحویل خودداری نمایند عوارض نوسازی، مالیات، حق شارژ ساختمان (هزینه نگهبانی و نگهداری) و هرگونه عوارض و هزینه های جانبی در مدت تاخیر به موجب این قرارداد متوجه خریدار می باشد
- تبصره ۲: خریدار موظف است در هنگام تحویل واحد مبلغ ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به عنوان حق شارژ اولیه به حساب فروشنده به منظور نگهداری ساختمان تا زمان تشکیل هیئت مدیره واریز نماید. بدیهی است مانده مبلغ فوق الذکر پس از کسر هزینه های انجام شده و تشکیل هیئت مدیره از طرف خریدار به حساب هیئت مدیره منتقل می گردد.
- ۲-۷- انتقال سند مالکیت منوط به انجام مراحل اداری مربوطه، انتقال سند از سوی دولت به نام فروشنده و پرداخت کلیه مبالغ مندرج در ماده ۳ می باشد.
- ۳-۷- در صورتیکه پس از اعلام فروشنده بصورت کتبی به خریدار مبنی بر آماده بودن سند واحد خریداری شده جهت انتقال، از حضور در دفتر اسناد رسمی امتناع ورزد می بایست بابت هر روز تاخیر، مبلغ پنجاه هزار ریال (۱۰۰/۰۰۰ ریال) بعنوان جریمه تاخیر انتقال سند به فروشنده پرداخت نماید و چنانچه مهلت قانونی اعتبار استعلامهای اخذ شده (داری و شهرداری) جهت انتقال سند مذکور به پایان برسد بنیاد هیچگونه تعهدی نسبت به اخذ مجدد استعلامها ندارد و خریدار موظف به اخذ مجدد استعلامها به هزینه خود می باشد.

تاریخ:

شماره:

پیوست:

« اصفهان پایتخت فرهنگ و تمدن ایران اسلامی »

۴-۷- چنانچه در مشخصات فنی واحد احدائی موضوع قرارداد تغییری حاصل گردید با توافق طرفین مبلغ کل نسبت به آن تعیین و قابل وصول یا پرداخت می‌باشد که به قیمت قرارداد اضافه یا کسر می‌گردد علی‌الحال فروشنده مختار است به جهت افزایش کمی و کیفی پروژه اتخاذ تصمیم مبنی بر تبدیل به احسن نمودن مشخصات نماید و مابه‌التفاوت حاصل شده را در زمان تحویل از خریدار اخذ نماید.

ماده ۸: تفکیک پذیری:

چنانچه بخشی از این قرارداد براساس مرجع رسیدگی غیر قابل اجرا یا غیر قانونی شناخته شود صرفاً آن بخش از قرارداد بلااثر شده لیکن سایر موارد همچنان لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده ۹- فسخ قرارداد:

۱-۹- در صورت عدول و تخلف خریدار نسبت به شرایط قرارداد، فروشنده حق فسخ قرارداد به صورت یک طرفه و صرفاً با ارسال اظهارنامه رسمی خواهد داشت.

۲-۹- در صورت عدم کارسازی هریک از چک‌های موضوع ماده ۳ تا ده روز پس از تاریخ سررسید، موجب ایجاد حق فسخ برای فروشنده خواهد بود.

تبصره ۱: در صورت عدم وصول هریک از چک‌های موصوف یا پرداخت با تاخیر مبالغ چک حداکثر بمدت سه ماه، خریدار مکلف به پرداخت روزانه معادل ۱۰٪ از مبلغ کل چک بعنوان خسارت تاخیر به فروشنده میباشد.

اعمال حق فسخ تبصره فوق، از تاریخ سررسید چک و یا هر تخلف دیگر، به مدت ۹ ماه خواهد بود و صرفاً از طریق ارسال اظهارنامه رسمی به آدرس اعلامی خریدار مندرج در قرارداد صورت می‌پذیرد.

تبصره ۲- در صورت ارسال اظهارنامه فسخ به خریدار تحت هر شرایط، مبلغی معادل ۵ درصد مبلغ کل موضوع قرارداد به عنوان خسارت از وجوه پرداختی خریدار کسر و مابقی ظرف مدت ۳ ماه پس از تاریخ فسخ قرارداد عودت و در صورت استنکاف خریدار از دریافت وجوه، مبالغ به حساب سپرده دادگستری یا ثبت واریز میگردد.

تبصره ۳- کسر خسارت مندرج در بند فوق مانع از اعمال حق فسخ و اخذ حکم تخلیه و غیره نبوده و نمی‌باشد.

تبصره ۴- بنیاد در اعمال حق فسخ قرارداد به همراه اخذ خسارت اشاره شده در تبصره یک این ماده و یا مطالبه وجوه چک‌های کارسازی نگردیده بانضمام خسارات تاخیر تادیه مخیر می‌باشد.

ماده ۱۰- حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف بین طرفین در تفسیر یا اجرای تمام یا هر قسمت از مفاد این قرارداد مراتب از طریق مذاکره حل و فصل خواهد

گردید و در صورت عدم توافق طرفین در حل اختلاف احتمالی، مراتب از طریق مراجعه به معاکم قضایی حل و فصل خواهد گردید.

فروشنده

امضاء

مضاء خریدار

تاریخ:

شماره:

پیوست:

« اصفهان پایتخت فرهنگ و تمدن ایران اسلامی »

ماده ۱۱ - اسقاط کافه خیارات:

خریدار با اسقاط کافه خیارات علی الخصوص خیاب غبن ولو به اعلی مرتبه خود را ملزم به رعایت مفاد قرارداد نمود.

ماده ۱۲ - نشانی طرفین:

۱۲-۱- فروشنده:

۱۲-۲- خریدار:

تبصره: کلیه مکاتبات اعم از ابلاغ اوراق قضایی و یا نامه های اداری به نشانی خریدار، در حکم ابلاغ قانونی تلقی شده و خریدار ملتزم گردید چنانچه در نشانی، تغییری حاصل گردد، مراتب را حداکثر ظرف مدت یک هفته، به فروشنده به صورت کتبی اعلام نمایند. مسؤلیت ناشی از عدم اجرای این ماده به عهده خریدار خواهد بود.

ماده ۱۳- در کلیه مواردی که در این قرارداد ذکر نگردیده است قوانین کشور جمهوری اسلامی ایران ملاک عمل بوده و در صورت حصول هرگونه

توافق جدید در این قرارداد، مراتب طی الحاقیه که جزئی لاینفک این قرارداد خواهد بود تنظیم و به امضای طرفین خواهد رسید.

این قرارداد در کمال صحت و سلامت عقل و با آگاهی کامل طرفین از مفاد آن و بدون هیچ اکراهی در ۵ صفحه و ۲ نسخه تنظیم، امضا و مبادله

گردیده و کلیه نسخ آن در حکم واحد بوده و برای طرفین یا قائم مقام قانونی آنها لازم الاتباع خواهد بود.

خریدار

فروشنده

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان شاهین شهر

به مدیریت موسی شریفی

رییس اداره حقوقی و املاک بنیاد مسکن استان اصفهان

محمدرضا طرفه