

## هوالرزاق

### مبايعه نامه

ماده ۱ : طرفین قرارداد:

۱-۱- فروشنده:

۱-۲- خریدار:

ماده ۲ : موضوع و مشخصات مورد معامله:

عبارت است از فروش و انتقال شش دانگ (۱۰۰ سهم از ۱۰۰ سهم) عرصه و اعیان پلاک های ثبتی به شماره فرعی از پلاک ۷ اصلی و مفروز مجزی از پلاک ثبتی از پلاک اصلی مذکور واقع در بخش ثبتی تهران به مساحت مترمربع عرصه و مساحت مترمربع اعیانی با کاربری به انضمام واحد پارکینگ با تمام توابع و لواحق شرعی و عرفی و مشاعات مربوطه بدون کم و کاست دارای پایان کار به شماره مورخ صادره از شهرداری منطقه تهران به نشانی سعادت آباد میدان فرهنگ پیوند ۲ پلاک ۸ از سوی فروشنده به خریدار که به رویت خریدار رسیده و هیچ ابهام و اجمال برای وی وجود ندارد و دارای سند مالکیت سند تک برگی به شماره سریال به شماره می باشد.

ماده ۳ : ثمن معامله:

معادل ----- تومان تعیین و مورد توافق و تراضی طرفین قرار گرفت که به شرح ذیل از سوی خریدار پرداخت گردد:

| شاهدین | فروشنده/فروشنندگان | خریدار/خریداران |
|--------|--------------------|-----------------|
|        |                    |                 |
|        |                    |                 |

Commented [AS1]: قابل تغییر حسب مذاکره

Commented [AS2]: اگر فروشنده بیش از یک نفر باشد

۳-۱- درصد از ثمن معامله معادل مبلغ ----- تومان نقداً به موجب چک شماره ----- عهده بانک ---- مورخ ---- فی المجلس از ناحیه خریدار به فروشنده به عنوان قسمتی از ثمن معامله پرداخت و فروشنده با امضاء این مبایعه نامه اقرار به اخذ مبلغ فوق نمودند.

۳-۲- درصد از ثمن معامله معادل ----- تومان به هنگام تنظیم سند رسمی و انتقال قطعی در دفترخانه شماره -- ---- واقع در ---- پرداخت خواهد شد.

۳-۳- ۱۰ درصد از ثمن معامله معادل ----- تومان همزمان با تنظیم صورتجلسه و تحویل مورد معامله در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۷ به خریدار پرداخت خواهد شد.

**توجه** تعیین تکلیف نحوه پرداخت از حیث درصد مالکیت به یک حساب یا حساب های مشترک و یا تغییر در نحوه پرداخت

تبصره ۱:

با توافق طرفین و با توجه به اینکه مورد معامله طی قرارداد مورخ      که پیوست این مبایعه نامه گردید در اجاره مستاجر میباشد مبلغ ..... ریال بعنوان مبلغ قرض الحسنه پرداختی از سوی مستاجر به فروشنده از ثمن معامله محاسبه و کسر گردید و خریدار مکلف و متعهد گردید همزمان با تخلیه ملک در تاریخ      نسبت به پرداخت مبلغ مذکور به مستاجر در قبال تخلیه اقدام نماید .

ماده ۴ : شرایط مربوط به تنظیم سند و تحویل مورد معامله:

۴-۱- طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی مورد معامله در تاریخ ----- در دفتر اسناد رسمی شماره -- ---- و با توجه به اینکه خریدار قسمتی از ثمن معامله را از طریق سیستم بانکی تأمین خواهد نمود دفترخانه ای که بانک مربوطه پیشنهاد نماید حاضر شوند و با انجام کلیه تعهدات و شرایط مندرج در مبایعه نامه نسبت به تنظیم سند رسمی مورد معامله اقدام نماید و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد، در ضمن اجرای تعهد به تنظیم سند از طرف فروشنده بنام انتقال گیرنده بعدی، موکول به انجام تعهدات قراردادی از ناحیه خریدار می باشد. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفتر خانه اسناد رسمی برای تنظیم سند ، گواهی سر دفتر مثبت تخلف نامبرده می باشد.

۴-۲- عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سر دفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد.

| شاهدین | فروشنده/فروشنندگان | خریدار/خریداران |
|--------|--------------------|-----------------|
|        |                    |                 |
|        |                    |                 |

۴-۳- فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن طی صورتجلسه ای تسلیم خریدار کند و هر گونه موانع در استیفاء و بهره برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند.

۴-۴- فروشنده اقرار نمود که مورد معامله مشمول مصادره اموال، سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست. همچنین منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع المعامله نیز نیست.

۴-۵- در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق للغير و غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده متعهد شد علاوه بر مسترد نمودن ثمن معامله دریافتی معادل ۳۰ درصد ارزش روز موضوع قرارداد را به عنوان خسارت و جریمه به خریدار پرداخت نماید.

#### ماده ۵- سایر شرایط

۵-۱- این مبایعه نامه فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق خواهد داشت علاوه بر دعوی کیفری با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی مربوط به دعاوی مطروحه را پرداخت نماید.

۵-۲- فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاصاحساب شهرداری، مالیاتی و غیره را اخذ نمایند.

۵-۳- فروشنده مکلف است کلیه بدهیهای احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تصفیه نمایند.

۵-۴- هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی، شهرداری و غیره، به عهده فروشنده است و هزینه حق الثبت و حق التحریر بالمناصفه بر عهده طرفین می باشد.

۵-۵- قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۳ به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشندehیا خریدار متصور نیست.

۵-۶- کلیه خیارات از جمله خیار غبن فاحش و افحش به استثنای حق فسخ فروشنده در بند ۶-۲ و خیار تدلیس به اقرار طرفین اسقاط گردید.

| خریدار/خریداران | فروشنده/فروشنندگان | شاهدین |
|-----------------|--------------------|--------|
|                 |                    |        |
|                 |                    |        |

Commented [AS3]: اگر لازم بود

Commented [AS4]: اگر فروشنده بیش از یک نفر بود

Commented [AS5]: اگر فروشنده بیش از یک نفر باشد

۵-۷- با توجه به اینکه خریدار بخشی از ثمن معامله را از طریق سیستم بانکی تأمین خواهد نمود فروشنده متعهد شد پس از امضا این مبایعه نامه و دریافت مبلغ بند ۳-۱ اسناد و مدارک مورد نیاز در مورد موضوع معامله را با اخذ رسید به امانت در اختیار خریدار قرار دهد تا پس از استفاده جهت اخذ تسهیلات به فروشنده مسترد نماید.

۵-۸- فروشنده متعهد شد همکاری و مساعدت های لازم جهت بازدید فرد یا افراد معرفی شده از سوی خریدار از مورد معامله را تا قبل از تحویل آن فراهم نموده و مانعی برای این امر ایجاد ننماید.

۵-۹- مقرر گردید در صورت بروز هر گونه معارض ادعا یا اعتراض از جانب اشخاص ثالث اعم از حقیقی یا حقوقی در خصوص مالکیت ملک مورد معامله این قرارداد بدون نیاز به تأیید مراجع قضایی منفسخ شده تلقی می گردد. صرف نظر از انفساخ قرارداد و به عنوان شرط مستقل، فروشنده متعهد گردید علاوه بر بازپرداخت مبالغ پرداخت شده از ثمن معامله نسبت به پرداخت وجه التزام به مبلغ سی درصد از ثمن کل معامله به قیمت روز ظرف مدت هفت روز اقدام نماید.

تبصره ۳: فروشنده در اجرای تعهدات این مبایعه نامه مسئولیت تضامنی داشته و عدم اجرای تعهدات از ناحیه هریک به معنای عدم اجرای تعهد از سوی فروشنده دیگر است.

ماده ۶- تضامین و جرایم:

۶-۱- در صورت عدم اجرای تعهدات موضوع بند های ۴-۱ و ۴-۳ از جانب فروشنده متعهد شد به ازای هر روز تأخیر مبلغ ----- ریال بعنوان خسارت و جریمه تأخیر اجرای تعهد به خریدار پرداخت نمایند و خریدار مجاز است مبالغ جریمه را از ثمن معامله در هر مرحله از مراحل پرداخت در بند های ۳-۲ و ۳-۳ محاسبه و کسر نماید جریمه مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است.

۶-۲- در صورت عدم اجرای تعهدات موضوع بند ۴-۱ از جانب خریدار وی مکلف است به ازای هر روز تأخیر مبلغ ----- ریال به عنوان جریمه تأخیر اجرای تعهد به فروشنده پرداخت نماید. خسارت مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است در صورتی که تأخیر بیش از ۳۰ روز کاری باشد فروشنده به صورت اجماعی حق فسخ معامله با ارسال اظهارنامه را خواهند داشت.

این قرارداد در ۶ ماده و ۲ تبصره و در دو نسخه با متن یکسان تنظیم پس از امضا بین طرفین مبادله گردید.

| شاهدین | فروشنده/فروشنندگان | خریدار/خریداران |
|--------|--------------------|-----------------|
|        |                    |                 |
|        |                    |                 |