

قرارداد پیش فروش یک دستگاه آپارتمان مسکونی

مقدمه: این قرارداد بین شرکت مهندسان مشاور ساخت به نمایندگی از طرف به عنوان وکیل مالک که در این قرارداد فروشنده نامیده می شود از یک سو و آقای/ خانم فرزند شماره شناسنامه صادره از به نشانی تلفن
.....

که در این قرارداد متقاضی و متعهد خرید نامیده میشود از سوی دیگر به شرح ذیل منعقد می گردد:

ماده ۱ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از درخواست و تعهد خرید یک دستگاه آپارتمان مسکونی خوابه واقع در -
..... طبقه شماره
.....

دارای مساحت زیربنای مفید تقریبی متر مربع دارای آسانسور / فاقد آسانسور به انضمام:

الف) انبار آپارتمان / فاقد انبار دارای مساحت تقریبی متر مربع.

ب) پارکینگ زیر بلوک/ پارکینگ مسقف/ فاقد پارکینگ دارای مساحت تقریبی متر مربع.

تبصره ۱- متقاضی خرید موافقت و تأیید مینماید طرز محاسبه مساحت مفید آپارتمان با مشاعات آن و همچنین پارکینگ و انبار که به وسیله شرکت انجام گرفته مورد قبول او می باشد.

تبصره ۲- چنانکه اداره ثبت اسناد و املاک هنگام تفکیک هر آپارتمان و یا انبار و یا محل پارکینگ مساحت کمتر و یا بیشتر از آنچه در این قرارداد ذکر شده است تعیین نماید مساحتی که توسط اداره مذکور تعیین گردد مورد توافق طرفین و مبنای محاسبه نهایی ارزش مورد معامله خواهد بود.

تبصره ۳ - متراژ قید شده در متن این قرارداد تقریبی بوده و فروشنده مجاز به افزایش یا کاهش متراژ مورد توافق تا حد ۱۰٪ متراژ قید شده در متن قرارداد میباشد.

ماده ۲ - ارزش بهاء

ارزش بهاء موضوع قرارداد برای واحد متر مربع زیر بنای مفید و بالکن (.....) و جمعاً مبلغ ریال مورد توافق طرفین قرار گرفت که این عدد به روش زیر محاسبه گردیده است.

الف) قیمت واحد متر $\times$ (متراژ مفید + بالکن ها) = ارزش بهاء آپارتمان زیر بنا مورد توافق.

ب) ریال = ارزش بهای پارکینگ.

$\times$ متراژ انبار = ارزش بهای انبار.

تبصره ۴- مبنای ارزش بهاء مورد معامله بر اساس متراژ دقیق واحد در هنگام تحویل محاسبه و از خریدار دریافت خواهد گردید.

ماده ۳- نحوه پرداخت

متقاضی خرید تعهد می نماید ارزش آپارتمان را به شرح زیر پرداخت نماید:

۱- مبلغ پنجاه میلیون ریال به صورت تسهیلات اعطایی از نظام بانکی که توسط فروشنده به نمایندگی از طرف خریدار پیگیری و طبق ضوابطی که از سوی نظام بانکی معین می گردد، اخذ خواهد شد.

۲- پیش پرداخت مبلغ ریال طی

۳- بابت عقد قرارداد مبلغ ریال طی

۴- الباقی طی فقره چک به مشخصات زیر جمعاً ریال.

بانک	شعبه	شماره چک	جاری	سر رسید	مبلغ- ریال
.....					

توضیحات:

۵- قسط آخر پس از محاسبه دقیق متراژ و ارزش بهاء و تسویه کامل بدهی احتمالی خریدار و هزینه انشعابات آب و برق و حداکثر روز قبل از تاریخ تحویل موقت واحد مسکونی به خریدار.

تبصره ۵- طبق مصوبه اخذ شده به هر واحد مسکونی مبلغ ریالی وام بانکی تعلق خواهد گرفت و خریدار بازپرداخت تسهیلات اعطایی به سیستم بانکی را با هر کارمزد به اقساط و مدتی که نظام بانکی تعیین نماید تعهد می نماید.

تبصره ۶- در صورتی که به هر علتی اخذ وام بانکی به میزان قید شده در قرارداد از نظام بانکی میسر نگردد خریدار موظف است مبلغ ما به التفاوت تا عدد را حداکثر ظرف ماه از تاریخ اعلان به فروشنده پرداخت نماید. در چنین حالتی فروشنده به نشانی مندرج در این قرارداد، یک اخطار کتبی برای خریدار ارسال می نماید. در صورتی که خریدار در ظرف مدت ماه نسبت به انجام تعهدات مالی خود به شرح مندرج در این تبصره عمل ننماید، این قرارداد کان لم یکن تلقی شده فروشنده حق دارد واحد مورد نظر را بدون انجام هیچگونه تشریفات به فرد دیگری واگذار نماید و خریدار فقط حق خواهد داشت مبالغ پرداختی خود را بدون

هیچگونه وجه اضافی، پس از ماه (از تاریخ اخطار کتبی) طی چهار قسط مساوی در مدت ماه شمسی دریافت خواهد داشت.

تبصره ۷- در هنگام عقد قرارداد خریدار طی وکالت نامه محضری برای پیگیری امور مرتبط با اخذ وام بانکی، تفکیک و انتقال اسناد مالکیت و انجام امور اداری و اجرای امور مرتبط با موضوع قرارداد به فروشنده اختیار تام می دهد، در این وکالت نامه خریدار به فروشنده وکالت می دهد که چنانچه خریدار هر یک از تعهدات خود را انجام ندهد، خریدار حق دارد موضوع این قرارداد را به شخص دیگری به فروش رساند.

تبصره ۸- خریدار اقرار می نماید که گواهی عدم پرداخت هر کدام از اقساط توسط بانک مربوطه به منزله انصراف خریدار از مورد معامله تلقی خواهد گردید و در این صورت تنها مبالغ پرداخت شده توسط خریدار تا تاریخ انصراف پس از کسر سود دوره مشارکت مدنی و هزینه نقل و انتقال تسهیلات اعطایی از سوی نظام بانکی (وام) پس از ماه به خریدار مسترد خواهند گردید.

ماده ۴- تحویل آپارتمان

شرکت موافقت می نماید آپارتمان مورد قرارداد را ظرف مدت ماه تمام با تنظیم صورتمجلسی به متقاضی خرید تحویل نماید. شرکت مجاز است تحویل آپارتمان را یکدفعه یا به دفعات حداکثر تا ماه از پایان مهلتی که برای تحویل آپارتمان مقرر شده به تأخیر اندازد.

همچنین شرکت متقبل گردید پس از انجام تشریفات قانونی مربوط به تفکیک آپارتمان ها (اخذ پایان کار از شهرداری محل، اخذ مفاسد حسابهای دارایی و غیره) نسبت به انجام معامله و تنظیم سند رسمی به نام متقاضی خرید در یکی از دفاتر اسناد رسمی به انتخاب شرکت اقدام نماید.

تبصره ۹- شرکت زمان تحویل آپارتمان را کتباً به متقاضی خرید اعلام می نماید.

تبصره ۱۰- منظور از آماده بودن آپارتمان جهت تحویل صرفاً قابل سکونت بودن آن می باشد.

تبصره ۱۱- تحویل آپارتمان به متقاضی خرید پس از تسویه حساب بدهی موضوع قرارداد و هزینه انتقال انشعابات آب و برق و فاضلاب و... طی صورتمجلسی که به امضاء طرفین خواهد رسید انجام خواهد شد.

تبصره ۱۲- پس از تحویل مورد معامله تا مقطع اخذ پایان کار و صورتمجلس تفکیکی و خریدار حق هیچگونه دخل و تصرف و تغییری در نما و ظاهر ساختمان نخواهد داشت و در صورت اقدام، خریدار موظف است بنا را به حالت اولیه خود بازگرداند. در غیر این صورت فروشنده رأساً اقدام به این امر می نماید و کلیه هزینه های مربوطه را به اضافه از خریدار دریافت خواهد نمود.

ماده ۵- مالیاتها و عوارض حق الثبت و هزینه های مشترک و انشعابات

الف) کلیه مالیاتها و هزینه های قانونی و خرج محضر و سود مشارکت مدنی دوره ساخت از تاریخ دریافت تسهیلات بانکی و کارمزدهای مربوطه به هر مبلغ یا میزان و شرایطی که بانک تعیین نماید و همچنین هزینه های مشترک که بر طبق قانون تملک آپارتمان حسب مورد از تاریخ تحویل یا اعلام تحویل آپارتمان تعلق گیرد به عهده متقاضی خرید است. چون فروشنده به قائم مقامی خریدار نسبت به اخذ تسهیلات اعطایی (وام) اقدام می نماید لذا کلیه هزینه های انتقال وام شامل خرج محضر، مالیات، هزینه کارشناسی و هر گونه هزینه دیگری که برای تنظیم سند رسمی باید پرداخت گردد کلاً به عهده خریدار است.

ب) هزینه حق الثبت و تحریر دفترخانه بالمناصفه توسط متقاضی خرید و شرکت پرداخت می شود.

ج) هزینه مالیاتی و دارایی با قیمت منطقه ای در تاریخ عقد قرارداد بالمناصفه به عهده طرفین معامله می باشد. در صورت تقاضای خریدار به ثبت سند بر مبنای ارزش مورد معامله و یا الزام این امر از طرف مراجع قانونی ما به التفاوت به عهده خریدار می باشد.

د) پرداخت کلیه هزینه های مربوط به انشعابات، انتقال و ساخت تجهیزات مرتبط با آب، برق، گاز، فاضلاب و سایر انشعابات مربوط به موضوع قرارداد به عهده خریدار می باشد.

ه) چنانچه از تاریخ تحویل آپارتمان، تا مقطع تنظیم سند قطعی، هر گونه مالیات و عوارض قانونی (مثل نوسازی و غیره) به موضوع این قرارداد تعلق گیرد کلاً به عهده خریدار است.

ماده ۶- حصه مشاع و اختصاصی

تعیین حصه مشاع و اختصاصی قرارداد برابر مقررات و سایر قوانین مربوطه توسط فروشنده و به اعتبار مدارک قانونی تعیین و اعلام خواهد شد و لذا هیچگونه اعتراضی از طرف خریدار در این خصوص پذیرفته نیست.

ماده ۷- این قرارداد نسبت به قائم مقام شرعی و قانونی طرفین آن نافذ و لازم الاجرا است.

ماده ۸- مرجع حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف در تعبیر و تفسیر و اجرای این قرارداد بدو از طریق مذاکره حل و فصل خواهد شد در غیر این صورت صورت قابل پیگیری در مراجع ذی صلاح و قضایی است.

ماده ۹- فورس ماژور

نظر به اینکه مراحل اجرایی قرارداد از قبیل تحویل موضوع قرارداد و آماده نمودن سند رسمی آن به عهده فروشنده قرار خواهد بود لذا در انجام این مورد کلیه موارد فورس ماژور قانونی اعم از سیل، زلزله، آتش سوزی، اعتصابات جنگ و به طور کلی تمامی مسائل قانونی و حقوقی که از خارج به فروشنده تحمیل شود که حل و فصل آن از ید فروشنده خارج باشد مثل عدم وصل آب، برق، فاضلاب و... ناظر و حاکم می باشد. علاوه بر آن در صورت تأخیر در پرداخت تسهیلات اعطایی از طرف سیستم بانکی، مدت تأخیر جزء تاخیرات مجاز فروشنده محاسبه و به مدت قرارداد اضافه می گردد.

ماده ۱۰- این قرارداد مشروط به رعایت و انجام شروط زیر تا پایان پذیرفتن تعهدات طرفین قابل واگذاری به دیگری است.

الف) شرکت کتباً با انتقال موافقت نماید.

ب) مراتب موافقت انتقال منعکس و به امضاء انتقال دهنده و انتقال گیرنده و شرکت برسد.

ج) انتقال گیرنده اجرای این قرارداد و مصوبات مجمع عمومی مالکین را تعهد و تقبل نماید.

د) انتقال دهنده کلیه تعهدات این قرارداد را در صورت مطالبه شرکت پرداخت نماید.

ه) در صورتی که انتقال دهنده از تسهیلات بانکی استفاده نموده باشد کسب موافقت بانک با انتقال قرارداد الزامی است.

تبصره ۱۳- در صورت واگذاری این قرارداد انتقال گیرنده جانشین انتقال دهنده شده و تمام تعهدات ناشی از این قرارداد و موضوعات آن را تعهد و تقبل می نماید.

تبصره ۱۴- واگذاری این قرارداد به هیچ وجه به انتقال گیرنده حق نمی دهد برای مطالبه وجوهی که تحت هر عنوان و مستند به هر سند بابت این قرارداد و قبل از واگذاری آن پرداخت نموده به شرکت مراجعه نماید.

تبصره ۱۵- برای هر واگذاری قبل از انتقال ثبتی آپارتمان علاوه بر هزینه های واگذاری که به عهده خریدار است، شرکت معادل درصد ارزش آپارتمان را به عنوان کارمزد از طرفین (انتقال دهنده و انتقال گیرنده هر کدام درصد) دریافت خواهند نمود.

ماده ۱۱- ضمانت اجراء

الف) در صورت تأخیر متقاضی خرید در پرداخت هر گونه بدهی خود و تخلف در هر یک از تعهدات، شرکت می تواند قرارداد را فسخ نماید و پس از تأمین کلیه هزینه ها و خسارت مستقیم و غیر مستقیم وارد به شرکت را از محل مطالبات کسر و باقیمانده را پس از به متقاضی خرید پرداخت نماید.

ب) در صورتی که متقاضی خرید در زمان تعیین شده شرکت برای تحویل آپارتمان و یا جهت انجام تشریفات مربوط به معامله و تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه حاضر نشود و یا به سایر تعهداتی که به موجب این قرارداد به عهده گرفته عمل ننماید و یا تقاضای انصراف از خرید و فسخ این قرارداد را نماید شرکت حق فسخ قرارداد به صورت یک طرفه و واگذاری واحد مورد معامله به غیر را خواهد داشت.

ماده ۱۲- مشخصات فنی

مشخصات معماری، محاسباتی، مکانیکی و برق موضوع قرارداد به شرح پیوست شماره ۱ این قرارداد مورد توافق طرفین قرار گرفته است و فروشنده بر اساس الزامات فنی و وضعیت بازار مجاز خواهد بود در حد عرف تغییراتی در لیست پیوست بوجود آورد.

ماده ۱۳- فروشنده مجاز به تغییرات احتمالی به لحاظ طبقات احداثی، تعداد واحدها، افزایش یا کسر بنا در متراژ واحد اختصاصی مورد واگذاری و یا در سایر واحدهای احداثی اختصاصی و یا مشاعات و مشترکاتی که در موضوع قرارداد لحاظ شده است، در قالب ضوابط و مقررات شهرداری می باشد و خریدار هیچگونه اعتراضی در این مورد ندارد. درضمن چنانچه واگذاری واحد مشخص شده در این قرارداد به هر دلیلی و عنوان با مشکل روبرو شود، فروشنده حق دارد در پروژه دیگری، مشابه همین واحد مسکونی را با متراژ تقریبی مندرج در همین قرارداد به خریدار تحویل دهد و خریدار قبلاً حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب می نماید.

ماده ۱۴- پرداخت کلیه هزینه های احداث بنا و نیز عوارض قانونی مربوط به موضوع قرارداد به عهده فروشنده می باشد.

ماده ۱۵- این قرارداد در یک مقدمه و ماده و تبصره یک پیوست و در نسخه تنظیم و طرفین در کمال صحت شعور عقل آن را تنفیذ و تأیید و امضاء نمودند. لذا کلیه خیارات من جمله خیار غبن فاحشاً کان او افحش را از خود سلب و ساقط نمودند.

فروشنده

خریدار

