

قرارداد

پیش فروش

خلاصه این قرارداد در صفحه دفتر

ثبت مشاور ، جلد به شماره

در تاریخ / / ۱۳ ثبت شده است

ماده ۱ : طرفین قرارداد

۱-۱- فروشنده فرزند به شماره شناسنامه صادره از
کدملی متولد ساکن
تلفن با وکالت/قیمومت/ولایت/وصایت فرزند به شماره شناسنامه
متولد بموجب

۱-۲- خریدار فرزند به شماره شناسنامه
صادر از کدملی متولد ساکن
تلفن با وکالت/قیمومت/ولایت/وصایت فرزند به شماره شناسنامه
متولد بموجب

ماده ۲: 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 ۳: مشخصات مورد قرارداد

۳-۱- دانگ احدائی در پلاک به مساحت مترمربع ، اختصاصی ضلع
طبقه دارای نقشه و پلان که مشخصات مورد معامله تماماً به اطلاع خریدار رسیده است .

۳-۲- 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 لاینفکی از این قرارداد خواهد بود .
تبصره : تغییر مشخصات ساختمانی با تراضی طرفین بلامانع خواهد بود .

ماده ۴ : قیمت مورد معامله

قیمت مورد معامله از قرار هر متر مربع ریال که جمعاً ریال تعیین گردید که
به صورت نقدی یا مبلغ ریال نقداً و باقیمانده قیمت ریال ،
طی قسط ، هر یک به مبلغ ریال به تاریخ / / ۱۳ طی چک / چکهای
شماره پرداخت خواهد شد .

ماده ۵ : تسلیم مورد معامله

فروشنده مکلف است مورد معامله را حداکثر تا تاریخ / / ۱۳ با توجه به شرایط مقرر در قرارداد ، احداث ، تکمیل و به خریدار تسلیم نماید .

ماده ۶ : شرایط و آثار قرارداد

۶-۱- فروشنده مکلف است قبل از عقد قرارداد پیش فروش نسبت به اخذ مجوز ساخت از شهرداری و مراجع ذیصلاح دیگر اقدام نماید .
مجوز مذکور پیوست قرارداد بوده و جزء لاینفکی از قرارداد خواهد بود .

۶-۲- 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 .

۶-۳- فروشنده مکلف است کلیه آیین نامه های مهندسی مربوط به ساخت و مقاوم سازی در برابر زلزله را رعایت نماید .

۶-۴- فروشنده مکلف است بعد از تکمیل مورد معامله و تحقق شرایط ماده ۴ جهت تنظیم سند رسمی انتقال بنام خریدار در تاریخ / / ۱۳ در دفتر اسناد رسمی شماره واقع در حاضر گردد .

تبصره: در صورت عدم حضور هر یک از طرفین و عدم ثبت معامله به هر علت سردفتر گواهی عدم حضور را با ذکر مورد صادر خواهد کرد .
۵-۶- 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 وجود داشته باشد خریدار علاوه بر اختیار فسخ قرارداد می تواند ارزش به روز مورد معامله را از فروشنده دریافت نماید .

۶-۶- این قرارداد ، فروشنده را از هر گونه انتقال مورد 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 خسارات وارده به خریدار اقدام نماید .

۶-۷- فروشنده مکلف است تا قبل از تاریخ مقرر برای تنظیم سند کلیه مجوزها و مدارک لازم برای تنظیم سند رسمی از قبیل مفاصا حساب مالیاتی ، شهرداری و غیره را اخذ نماید .

۶-۸- قیمت مورد معامله قطعی بوده و به هیچ عنوان از قبیل بالا رفتن قیمت مصالح و یا سایر هزینه ها قابل افزایش نمی باشد .

۶-۹- فروشنده مکلف است در صورت تخلف و تأخیر در اجرای تعهدات مبنی بر تنظیم سند رسمی و تحویل مورد معامله به ازای هر روز تأخیر معادل مبلغ ریال به عنوان خسارت تأخیر در اجرای تعهد در وجه طرف مقابل بپردازد ، این خسارت مانع از الزام متعهد به انجام تعهد اصلی نیست .

۶-۱۰- در صورتیکه خریدار ثمن مورد معامله مذکور در ماده ۴ را پرداخت ننماید یا ترتیبی جهت پرداخت بقیه اقساط ندهد به ازای مبلغ باقیمانده درصد به عنوان خسارت دیرکرد مکلف به پرداخت به فروشنده خواهد بود .

۶-۱۱- در صورتیکه پس از تحویل مورد معامله در یک دوره سه ماهه که بعنوان 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 .

۶-۱۲- 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 .

۶-۱۳- 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 بعنوان داور مرضی الطرفین اعلام نظر خواهد نمود .

۶-۱۴- هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی و شهرداری بعهده فروشنده و هزینه حق الثبت و حق التحریر بعهده میباشد.

ماده ۲

کلیه اختیارات به تراضی طرفین در این قرارداد اسقاط گردید .

ماده ۸

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

ماده ۹

حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان به طور جداگانه به عهده طرفین است که همزمان با امضاء این قرارداد مبلغ ریال پرداخت شده و رسید دریافت نمایند . فسخ یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت .

ماده ۱۰

این قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در دفتر مشاور املاک به نشانی در سه نسخه بین طرفین تنظیم و امضاء و مبادله گردید . مشاور املاک مکلف است ضمن مهور نمودن نسخ قرارداد به مهر مخصوص دفتر املاک، نسخه اول و دوم را به خریدار و فروشنده تسلیم و نسخه سوم را در دفتر بایگانی نماید و هر سه نسخه دارای اعتبار یکسان می باشند .

ماده ۱۱

موارد حقوقی و فنی این قرارداد و ضوابط آن مطابق با مقررات جاری است و تأیید می شود .

توضیحات (نوع مصالح ذکر شود)

نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی

با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب می رسد .
مهر و امضاء مشاور املاک

نام و نام خانوادگی
شهود

نام و نام خانوادگی
خریدار

نام و نام خانوادگی
فروشنده