

پیش نویس مبیعه نامه

مقدمه:

پیرو برگزاری مزایده عمومی مورخ شرکت تدبیر سازه تأمین و نیز در اجرای مصوبه کارگروه مولد سازی املاک شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی و بر اساس مصوبات هیئت مدیره به شماره های مورخ و مورخ شرکت تدبیر سازه تأمین مبیعه نامه مزبور فی مابین اشخاص ذیل منعقد گردید.

ماده ۱ - طرفین معامله

۱-۱ فروشنده:

شرکت تدبیر سازه تأمین به نمایندگی آقای محمد آهنگری (رئیس هیئت مدیره) و آقای محمد سبحانی سنجبد (عضو هیئت مدیره) به شماره ثبت ۱۶۰۹۶۹ شناسه ملی ۱۰۱۰۲۰۳۶۱۵۶ و شماره اقتصادی ۴۱۱۳۴۱۱۳۱۵۸۹ به نشانی تهران خیابان کریمخان زند ابتدای خیابان ایرانشهر نبش خیابان ملکبان پلاک ۲۳۷ طبقه دوم ، کد پستی ۱۵۸۴۷۸۳۱۱۱ و شماره تماس ۰۲۱۸۸۸۲۴۴۱۱ که در این قرارداد به اختصار فروشنده نامیده می شود.

۱-۲ خریدار:

شرکت / آقای / خانم به نمایندگی آقای / خانم (.....) و آقای / خانم (.....) به شماره ثبت شناسه ملی و شماره اقتصادی به نشانی کد پستی و شماره تماس که در این قرارداد به اختصار خریدار نامیده می شود.

ماده ۲ - موضوع و مورد معامله و مشخصات آن

عبارت است از واگذاری تمامی حقوق و منافع منفصل و متصل، عینی و تبعی و مفروضه شش دانگ عرصه و اعیان یک باب ساختمان، به متراژ ۱۸۲.۶۰ مترمربع عرصه و ۶۵۲ مترمربع زیربنای کل، ۴۸۴.۸۸ متر مربع اعیانی مفید در ۵ طبقه شامل ۱ طبقه پارکینگ و طبقه با کاربری اداری در ۴ فقره سند تک برگ با مشخصات ذیل :

- ۱- سند تک برگ به سریال ۵۷۵۲۶۴ سری ج ۹۹ پلاک ثبتی ۳۴۲۴۳ فرعی از ۷۴ اصلی بخش ۱۱ تهران قطعه یک طبقه همکف.
- ۲- سند تک برگ به سریال ۵۷۵۱۵۳ سری ج ۹۹ پلاک ثبتی ۳۴۲۴۴ فرعی از ۷۴ اصلی بخش ۱۱ تهران قطعه دو طبقه اول.
- ۳- سند تک برگ به سریال ۵۲۳۹۱۵ سری ه ۹۹ پلاک ثبتی ۳۴۲۴۵ فرعی از ۷۴ اصلی بخش ۱۱ تهران قطعه سه طبقه دوم.
- ۴- سند تک برگ به سریال ۵۷۵۵۹۰ سری ج ۹۹ پلاک ثبتی ۴۷۵۹۲ فرعی از ۷۴ اصلی بخش ۱۱ تهران قطعه چهار طبقه سوم.

به نشانی: تهران سعادت آباد خیابان علامه طباطبائی جنوبی خیابان حق طلب شرقی پلاک ۸

تبصره یک: مورد معامله با وضع موجود به رویت خریدار رسیده و خریدار از هر حیث از کمیت و کیفیت و چگونگی مورد معامله و محل وقوع و ارزش و کلیه مشخصات ملک مذکور و مدارک مربوط به مالکیت آن علم و آگاهی کامل دارد مطلع بوده و با آگاهی کامل اقدام به انجام معامله نموده است و خریدار نمی تواند به هیچ صورت متعذر به عدم اطلاع از کم و کیف و وضعیت آن شود.

ماده ۳ - قیمت مورد معامله و نحوه تادیه آن

ثمن معامله مبلغ ریال به علاوه مبلغ ریال هزینه آگهی روزنامه و مبلغ هزینه هیئت کارشناسی رسمی که بر اساس اسناد مزایده بر عهده خریدار می باشد جمعا مبلغ ریال به عنوان ثمن معامله مورد توافق طرفین قرار گرفت و از سوی خریدار بر اساس شرایط و اسناد مزایده پرداخت می گردد.

۴-۱ مبلغ ریال که معادل ۳۰ درصد مبلغ ثمن معامله و هزینه های نشر آگهی و کارشناسی می باشد، که برنده مزایده حداکثر ظرف ۷ روز پس از ابلاغ پذیرش پیشنهاد قیمت و تنظیم مبیعه نامه می بایست هم زمان با امضای این مبیعه نامه نقداً به حساب فروشنده پرداخت نماید.

۴-۲ مبلغ ریال معادل ۲۰ درصد مبلغ ثمن معامله که برنده مزایده حداکثر ۴۵ روز از تاریخ انعقاد مبیعه نامه توسط خریدار پرداخت می گردد.

۴-۳ مبلغ ریال معادل ۴۰ درصد مبلغ ثمن معامله هم زمان با تحویل ملک حداکثر تا ۹۰ روز از تاریخ انعقاد مبیعه نامه ، توسط خریدار پرداخت می گردد.

۴-۴ مبلغ ریال معادل ۱۰ درصد مبلغ ثمن معامله هم زمان با انتقال سند در دفتر خانه شماره ۷۶۵ تهران حداکثر تا ۱۲۰ روز از تاریخ انعقاد مبیعه نامه توسط خریدار پرداخت می گردد.

ماده ۵ - شرایط معامله

۵-۱- فروشنده متعهد است مورد معامله را حداکثر ماه پس از انعقاد مبیعه نامه (مورخ) و پس از پرداخت مبلغ بر اساس بند ۴-۲ ماده ۴ قرارداد از سوی خریدار و با تنظیم صورتجلسه مربوطه تحویل خریدار نماید.

۵-۲- فروشنده متعهد است ماه پس از تحویل مورد معامله (مورخ) به خریدار و دریافت الباقی ثمن بر اساس بند ۴-۳ ماده ۴ قرارداد با حضور در دفتر خانه بر اساس شرایط آتی نسبت به انتقال سند رسمی به نام وی اقدام نماید.

۵-۳- خریدار اقرار و تأیید می نماید کلیه ضمایم اسناد مالکیت و مدارک مزایده جزء لاینفک مبیعه نامه می باشد و آن ها را تماماً مطالعه و به صورت تفصیلی از وضعیت مورد معامله شامل مترژ و کاربری و سایر اوصاف، اطلاع داشته و به آن ها علم دارد. شایان ذکر است ملک مذکور بر اساس وضعیت موجود به خریدار تحویل می گردد.

۵-۴- فروشنده مکلف است قبل از تاریخ نقل و انتقال، کلیه اسناد و مدارک لازم جهت انتقال سند را تهیه نماید به طوری که در روز نقل و انتقال هیچ گونه مانعی برای امضای اوراق و اسناد مربوطه و نقل و انتقال وجود نداشته نباشد. به هر حال مطالبات احتمالی مربوط به تأمین اجتماعی، شهرداری، دارایی و سایر دستگاه ها تا تاریخ مبیعه نامه بر عهده فروشنده می باشد.

۵-۵- هزینه انجام کارشناسی رسمی و هزینه چاپ آگهی مزایده به عهده برنده مزایده (خریدار) خواهد بود. هزینه مالیات نقل و انتقال و هزینه ی شهرداری (نوسازی و پسماند و عوارض) تا تاریخ تحویل ملک به خریدار بر عهده فروشنده و از آن تاریخ تا زمان انتقال به عهده خریدار می باشد. هزینه دفتر خانه بالمناصفه پرداخت خواهد شد.

۵-۶- خریدار با امضاء ذیل این قرارداد اقرار می نماید که مشمول قانون منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان در معامله دولتی و کشوری و ممنوع معامله نمی باشد. بدیهی است در صورت احراز خلاف آن، مطابق قانون عمل خواهد شد و فروشنده حق دریافت خسارات قراردادی و خارج قراردادی و اجرت المثل ایام تصرف از تاریخ تحویل مبیع را خواهد داشت.

۵-۷- متعاملین متعهد و ملتزم می شوند نسبت به انجام کلیه تعهدات خود به شرح این مبیعه نامه و حضور در دفتر خانه مذکور و یا سایر محل های مربوطه و تنظیم و امضاء اوراق و اسناد مورد معامله اقدام نمایند. این مبیعه نامه با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی و با رعایت کلیه شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات و با کمال صحت و سلامت و اراده شخصی آنان منعقد گردید و دارای جنبه نقل و انتقال لازم و قطعی بوده و نسبت به وراثت و قائم مقام قانونی طرفین لازم الاجرا بوده و از هر حیث مورد توافق طرفین می باشد. طرفین قرارداد کافه اختیارات خصوصاً اختیار غبن فاحش را از خود سلب و اسقاط نمودند.

۵-۸- در صورت عدم انجام هر یک از تعهدات قراردادی یا عدم تأمین مبلغ مزبور از سوی خریدار در مواعد مندرج در ماده ۴ و یا عدم حضور برای تحویل موضوع معامله، فروشنده می تواند ضمن فسخ یک طرفه بیع مزبور، ۳۰ درصد مبلغ ثمن معامله را به عنوان وجه التزام قراردادی از مبلغ پرداخت شده و یا تضمین شرکت در مزایده کسر و احتساب نماید و خریدار حق هر گونه اعتراض و ادعایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می نماید.

۹-۵- در صورتی که خریداران بیش از یک شخص باشند صرف نظر از درصد سهام مورد توافق آن ها برای خرید، هر یک نسبت به پرداخت ثمن و ایفای سایر تعهدات قراردادی مسئولیت تضامنی دارند.

۱۰-۵- خریدار تا قبل از تسویه حساب و انتقال کامل سند در دفتر اسناد رسمی به نام خود، حق دخل و تصرف و انجام تغییرات داخلی و خارجی و یا هر نوع تغییرات را ندارد مگر با اخذ مجوز کتبی از فروشنده. بدیهی است در صورت عدم رعایت موارد فوق الذکر، فروشنده می تواند قرارداد را به صورت یک طرفه فسخ نموده و اقدامات قانونی علیه خریدار به عمل آورد. همچنین، تمامی تعهدات و خسارات ناشی از انجام این تغییرات خلاف، بر عهده خریدار است.

۱۱-۵- خریدار پیش از انتقال مالکیت، حق واگذاری مورد معامله را مشاعاً یا مفروضاً، جزئاً و کلاً به هر طریق و به هر عنوان اعم از عقود معین یا غیر معین به اشخاص دیگر را از خود سلب و ساقط می نماید و فروشنده صرفاً مکلف به انتقال سند مالکیت به نام خریدار می باشد و هیچگونه تعهدی در خصوص انتقال سند مالکیت مذکور بنام شخص یا اشخاص ثالث ندارد.

ماده ۶ - فسخ قرارداد:

۱-۶- طرفین بموجب این بند حق فسخ خود را به غیر از موارد مندرج در این مبایعه نامه را اسقاط نمودند.

۲-۶- ماده ۷ - اسناد و منضمات قرارداد:

۱-۷- مستندات شرکت در مزایده.

۲-۷- ابلاغ برنده شدن خریدار.

۳-۷- کپی برابر با اصل مدارک هویتی و مثبت سمت.

ماده ۸ - حل اختلاف :

در صورت وقوع اختلاف در اجرا و تفسیر قرارداد حاضر طرفین مکلف به مذاکره جهت حل و فصل اختلاف خواهند بود در صورتیکه اختلاف از طریق مذاکره حل و فصل نگردد مراجع دادگستری تهران صالح به رسیدگی می باشند.

ماده ۹ - اقامتگاه طرفین:

۱-۹- نشانی مندرج در صدر قرارداد به عنوان اقامتگاه انتخابی (قراردادی) طرفین محسوب می گردد و کلیه اوراق و اختاریه های قانونی و قراردادی به نشانی مزبور ارسال خواهد شد. طرفین مکلفند هر گونه تغییر اقامتگاه را کتباً به طرف دیگر اعلام نمایند و الا ابلاغ اوراق به نشانی فوق معتبر خواهد بود.

ماده ۱۰ - این مبایعه نامه در ۱۰ ماده و ۳ نسخه که تمام نسخ آن اعتبار واحد دارند، تنظیم و پس از ابلاغ، برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

مهر و امضای خریدار

مهر و امضای فروشنده