

فرم نمونه قرارداد پیش فروش آپارتمان طبق نمونه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

خلاصه این قرارداد در صفحه دفتر

ثبت مشاور، جلد به شماره

در تاریخ / / 13 ثبت شده است.

مشاور املاک

حوزه ثبتی

وزارت بازرگانی

مجمع امور صنفی توزیعی - خدماتی اتحادیه صنف مشاورین معاملات املاک

بنام خدا

یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود

ای کسانی که ایمان آورده اید به عهد و ایمانی که می بندید وفا کنید.

قرآن مجید آیه یک سوره مبارکه مائده

قوه قضاییه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اداره کل امور اسناد و سردفتران

قرارداد پیش فروش (سری 1/1/86)

طرفین قرارداد - ماده 1

1-1 فروشنده	فرزند	به شماره شناسنامه	صادره از
کد ملی	ساکن		
متولد			
باوکالت / قیمیت / ولایت / وصایت	فرزند	به شماره شناسنامه	متولد
به موجب			
خریدار	فرزند	به شماره شناسنامه	کد ملی
متولد	ساکن	تلفن	
با وکالت / قیمیت / ولایت / وصایت	فرزند	به شماره شناسنامه	متولد
به موجب			

ماده 2 - 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 3 - مشخصات مورد قرارداد

دانگ احدائی در پلاک	به مساحت	متر مربع . اختصاصی	ضلع
طبقه	دارای نقشه و پلان	که مشخصات مورد	

معامله تماماً به اطلاع خریدار رسیده است .

2-3 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 لاینکفی از این قرارداد خواهد بود .

ماده 4 - قیمت مورد معامله

قیمت مورد معامله از قرار هر متر مربع	ریال که جمعاً	ریال تعیین گردید که بصورت
نقدی یا مبلغ	ریال نقداً و باقیمانده قیمت	ریال . طی
یک به مبلغ	ریال به تاریخ / / 13	طی چک / چکهای شماره
پرداخت خواهد شد.		قسط . هر

ماده 5 - تسلیم مورد معامله

فروشنده مکلف است مورد معامله را حداکثر تا تاریخ / / 13 با توجه به شرایط مقرر در قرارداد ، احداث ، تکمیل و به خریدار تسلیم نماید .

ماده 6 - شرایط و آثار قرارداد

1-6 فروشنده مکلف است قبل از عقد قرارداد پیش فروش نسبت به اخذ مجوز ساخت از شهرداری و مراجع ذی صلاح دیگر اقدام نماید . مجوز مذکور پیوست قرارداد بوده و جزء لاینکفی از قرارداد خواهد بود .

2-6 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 .

3-6 فروشنده مکلف است کلیه آیین نامه های مهندسی مربوط به ساخت و مقاوم سازی در برابر زلزله را رعایت نماید .

4-6 فروشنده مکلف است بعد از تکمیل مورد معامله و تحقق شرایط ماده 4 جهت تنظیم سند رسمی انتقال بنام خریدار در تاریخ / / 13 در دفتر اسناد رسمی شماره / / واقع در حاضر گردد .

تبصره : در صورت عدم حضور هر يك طرفین و عدم ثبت معامله به هر علت سردفتر ، گواهی عدم حضور را با ذکر مورد صادر خواهد کرد .

5-6 اگر مورد معامله بعد از احداث از نظر مترایز 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 ، خریدار علاوه بر اختیار فسخ قرارداد می تواند ارزش مورد معامله را از فروشنده دریافت نماید .

6-6 این قرارداد فروشنده را از هرگونه 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 خسارت وارده به خریدار اقدام نماید .

7-6 فروشنده مکلف است تا قبل از تاریخ مقرر برای تنظیم سند کلیه مجوزها و مدارک لازم برای تنظیم سند رسمی از قبیل مقاصد حساب مالیاتی ، شهرداری و غیره را اخذ نماید .

8-6 قیمت مورد معامله قطعی بوده و به هیچ عنوان از قبیل بالارفتن قیمت مصالح و یا سایر هزینه ها قابل افزایش نمی باشد .

9-6 فروشنده مکلف است در صورت تخلف و تاخیر در اجرای تعهدات مبنی بر تنظیم سند رسمی و تحویل مورد معامله به ازای هر روز تاخیر معادل مبلغ ریال به عنوان خسارت و تاخیر در اجرای تعهد در وجه طرف مقابل پردازد . این خسارت مانع از الزام متعهد به انجام تعهد اصلی نیست .

10-6 در صورتیکه خریدار ثمن مورد معامله مذکور در ماده 4 را پرداخت ننماید یا ترتیبی جهت بقیه اقساط ندهد . به ازای مبلغ باقیمانده در صد به عنوان خسارت دیر کرد مکلف به پرداخت به فروشنده خواهد بود .

11-6 در صورتیکه پس از تحویل مورد معامله در يك دوره سه ماهه که به عنوان 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.

12-6 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 .

13-6 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 به عنوان داور مرضی الطرفین اعلام نظر خواهد نمود .

14-6 هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی و شهرداری به عهده فروشنده و هزینه حق ثبت و حق التحریر به عهده می باشد .

ماده 7

کلیه اختیارات به تراضی طرفین در این قرارداد اسقاط گردید .

ماده 8

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

ماده 9

نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی مشاور حقوقی
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------------------

فروشنده	خریدار	شهود	با احراز هویت متعاملین ومدارک
---------	--------	------	-------------------------------

واسنادمورد معامله تمام مراتب مندرج در این مبیعه نامه به تایید و گواهی اینجانب می رسد .

مهرو امضاء مشاور املاک