

صلحنامه انتقال ملک

این قرارداد در تاریخ و طرفین با علم و آگاهی کامل و در کمال صحت عقل و اراده، و با احراز اهلیت کامل قانونی جهت انجام معاملات، اقدام به انعقاد این عقد نمودند.

ماده ۱- طرفین عقد صلح

مصالح (انتقال دهنده): آقا/خانم ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... و کدملی ... صادره از ... نشانی اقامتگاه: ... کدپستی: ... تلفن: ...

متصلح (انتقال گیرنده): آقا/خانم ... فرزند ... به شماره شناسنامه ... و کدملی ... صادره از ... نشانی اقامتگاه: ... کدپستی: ... تلفن: ...

ماده ۲- مورد صلح و ملحقات آن

تمامی حقوق عینیه، فرضیه، تصویریه و حقوق ناشی از مالکیت عرصه و اعیان شش دانگ یک باب (خانه/آپارتمان/زمین) به مساحت دقیق ... متر مربع، دارای پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی، قطعه ... واقع در بخش ... ثبتی شهرستان ... به نشانی دقیق: ...

ملحقات و منضمات: به انضمام شش دانگ کلیه حقوق ناشی از انشعابات و اشتراکات آب، برق، گاز و تلفن به شماره ...، به همراه پارکینگ شماره ... و انباری شماره ... و کلیه منصوبات، مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن که به رؤیت کامل متصلح رسید.

ماده ۳- مال الصلح (عوض صلح) و نحوه پرداخت

مبلغ ... ریال (معادل ... تومان) وجه رایج به علاوه یک شاخه نبات و یک جلد کلام الله مجید تعیین گردید که تماماً و نقداً در جلسه عقد از سوی متصلح به مصالح پرداخت و تسلیم گردید و مصالح با امضای ذیل این قرارداد، اقرار به دریافت کامل مال الصلح نمود و ذمه متصلح از این بابت بری گردید. تبصره مهم حقوقی: عقد حاضر مبنی بر مسامحه بوده و طرفین اقرار نمودند که از ارزش واقعی ملک در بازار مطلع هستند. لذا تفاوت فاحش مال الصلح با قیمت واقعی ملک، به هیچ وجه خدشهای به صحت این صلحنامه وارد نکرده و موجب حق فسخ برای هیچ یک از طرفین نخواهد بود.

ماده ۴- شرایط، شروط ضمن عقد و تعهدات طرفین

۴-۱. **اسقاط کافه خیارات:** به موجب این قرارداد، کافه خیارات (کلیه حقوق قانونی مبنی بر برهم زدن معامله) اعم از خیار غبن (ولو فاحش یا افحش)، خیار عیب، خیار تدلیس، خیار شرط و سایر خیارات مصرح در قانون مدنی، بنا به توافق و تراضی، از طرفین سلب و ساقط گردید. این صلحنامه قطعی، منجز، لازم و غیرقابل رجوع است.

۴-۲. **قبض و اقباض:** مورد صلح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۰/۰۰ تخلیه و صحیح و سالم به قبض (تصرف و تحویل) کامل متصلح داده شد/داده می‌شود. متصلح با امضای این سند اقرار به تصرف مورد صلح نمود (تحقق رکن اقباض در عقد صلح). از تاریخ تحویل، کلیه منافع ملک متعلق به متصلح بوده و مسئولیت نگهداری و هزینه‌های آن نیز بر عهده وی می‌باشد.

۴-۳. **تعهد به تنظیم سند رسمی:** مصالح متعهد و ملزم است در تاریخ ۱۴۰۰/۰۰/۰۰ (ساعت ... صبح) در دفترخانه اسناد رسمی شماره ... واقع در شهر ... به نشانی ... حضور یافته و کلیه تشریفات قانونی جهت انتقال رسمی شش دانگ مورد صلح به نام متصلح را به انجام رساند.

۴-۴. **مفاصا حساب‌ها و هزینه‌ها:** تهیه کلیه مدارک لازم جهت انتقال سند از قبیل مفاصا حساب شهرداری (عوارض و نوسازی)، دارایی (مالیات نقل و انتقال)، استعلام ثبت، و در صورت لزوم تأمین اجتماعی، و پرداخت بدهی‌های مربوط به انشعابات تا روز تنظیم سند رسمی بر عهده «مصلح» می‌باشد. هزینه حق الثبت و حق التحریر دفترخانه بالمناصفه (پنجاه-پنجاه) بر عهده طرفین است.

۴-۵. **عدم انجام معامله معارض:** مصالح اقرار می‌نماید که مورد صلح در قید بازداشت، رهن بانک‌ها، وثیقه اشخاص ثالث، مصادره و یا وقف نمی‌باشد و منافع آن قبلاً به شخص دیگری واگذار نشده است. مصالح حق هیچ گونه نقل و انتقال (اعم از قطعی، رهنی، اجاره و...) را به غیر ندارد و هرگونه معامله معارض، باطل و مصادق انتقال مال غیر (کلاهبرداری) خواهد بود.

۴-۶. **اعتبار در برابر ورثه:** مفاد این قرارداد به استناد ماده ۲۱۹ قانون مدنی بین طرفین و قائم مقام قانونی و ورثه آن‌ها نافذ، معتبر و لازم الاجرا است و فوت، حجر یا جنون هر یک از طرفین خللی در اجرای آن وارد نمی‌کند.

ماده ۵- ضمان درک (کشف فساد) - بسیار حیاتی

چنانچه در هر زمان (حال یا آینده) مشخص گردد که مورد صلح مستحق لغیر بوده (متعلق به شخص دیگری باشد) و یا به دلیل موانع قانونی (مثل در رهن یا بازداشت بودن پیش از عقد) غیرقابل انتقال به متصلح باشد، مصالح ضامن کشف فساد است. در این صورت، مصالح مکلف است علاوه بر استرداد مال الصلح به نرخ روز (طبق شاخص تورم بانک مرکزی)، معادل ... % از قیمت روز ملک را به عنوان خسارت و غرامت قطعی به متصلح پرداخت نماید.

ماده ۶- وجه التزام عدم انجام تعهدات (جریمه‌ها)

۶-۱. چنانچه مصالح در تاریخ مقرر (مندرج در بند ۳-۴) در دفترخانه حاضر نشود و یا از انتقال رسمی سند امتناع ورزد، مکلف است بابت هر روز تأخیر، مبلغ ... تومان به عنوان خسارت تأخیر انجام تعهد به متصلح پرداخت نماید.

۶-۲. چنانچه مصالح در تاریخ مقرر از تحویل و تخلیه ملک (بند ۲-۴) خودداری نماید، مکلف است روزانه مبلغ ... تومان وجه التزام به متصلح بپردازد. تبصره: پرداخت وجه التزام، رافع مسئولیت اصلی مصالح نبوده و متصلح حق دارد همزمان تأدیه خسارت تأخیر و الزام به تحویل یا تنظیم سند رسمی را از محاکم قضایی مطالبه نماید. ملاک عدم حضور در دفترخانه، گواهی عدم حضور صادره از سوی سردفتر می‌باشد.

ماده ۷- حل و فصل اختلافات (شرط داوری)

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می‌نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم الاجرا می‌باشد.

ماده ۸- نسخ قرارداد

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و روان طرفین، در ۸ ماده و ... نسخه با اعتبار واحد تنظیم، امضا و مبادله گردید.

امضاء مصالح: ... امضاء متصلح: ... امضاء شاهد اول: ... امضاء شاهد دوم: ...