

قرارداد پیش فروش ساختمان (پیش خرید آپارتمان مسکونی)

این قرارداد در تاریخ ... هجری شمسی، مطابق با ... میلادی، فی مابین:

۱. آقای/خانم/شرکت ... فرزند ... به شماره ملی/ثبتي ... صادره از ... متولد ... به نشانی ... ، به عنوان پیش فروشنده (که از این پس در این قرارداد «فروشنده» نامیده می شود).

۲. آقای/خانم/شرکت ... فرزند ... به شماره ملی/ثبتي ... صادره از ... متولد ... به نشانی ... ، به عنوان پیش خریدار (که از این پس در این قرارداد «خریدار» نامیده می شود).

که طرفین با احراز هویت و اهلیت قانونی خود، عقد قرارداد حاضر را با اراده کامل و با اطلاع از کلیه شروط و مفاد آن، در کمال صحت و سلامت عقل و اختیار، با رعایت قوانین و مقررات جاری، به ویژه قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۷/۱۲/۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرایی آن، منعقد نمودند.

ماده ۱- موضوع قرارداد

عبارت است از پیش فروش و پیش خرید یک واحد آپارتمان مسکونی در ساختمان در حال احداث (یا آماده احداث) توسط فروشنده و از سوی خریدار، با مشخصات دقیق ذیل:

۱-۱- مشخصات ثبتی و مکانی:

- پلاک ثبتی اصلی: ... فرعی: ... بخش: ...
- نشانی دقیق ملک: استان ...، شهر ...، منطقه ...، خیابان ...، کوچه ...، پلاک ...، طبقه ...، واحد شماره ...
- حدود اربعه ملک (در صورت مشخص بودن): شمالاً: ...، جنوباً: ...، شرقاً: ...، غرباً: ...

۲-۱- مشخصات واحد آپارتمان:

- متراژ خالص واحد: ... مترمربع (به عدد) ... مترمربع (به حروف).
- متراژ مشاعات (سهم خریدار): ... مترمربع.
- تعداد اتاق خواب: ... عدد.
- Ausstattung (تجهیزات و امکانات): شامل بالکن/تراس، پارکینگ اختصاصی به شماره ...، انباری اختصاصی به شماره ...، و سایر امکانات (مانند سیستم گرمایش/سرمایش، بالکن، تراس، نورگیر).
- توضیح تکمیلی: (در صورت نیاز، جزئیات بیشتری از قبیل جهت نورگیر، طبقه، نمای ساختمان و ... ذکر شود).

ماده ۲- قیمت و نحوه پرداخت

۲-۱- قیمت کل: کل بهای قرارداد پیش فروش، مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) تعیین و مورد توافق طرفین قرار گرفت.

۲-۲- نحوه پرداخت: کلیه پرداختی های خریدار به فروشنده به صورت ... (نقد/چک/واریز به حساب بانکی) انجام خواهد شد و رسیدهای بانکی/قبوض مربوطه، جزء لاینفک این قرارداد محسوب می شود.

الف) مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) نقداً در زمان امضاء قرارداد به عنوان پیش پرداخت.

ب) مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) در تاریخ ... (مرحله اول).

ج) مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) در تاریخ ... (مرحله دوم).

د) مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) همزمان با تحویل موقت واحد.

ه) مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) همزمان با تنظیم سند رسمی انتقال.

(تبصره ۱: کلیه مبالغ پرداختی باید به تأیید و امضاء فروشنده برسد. فروشنده متعهد به ارائه رسید و یا گواهی پرداخت به خریدار است).

(تبصره ۲: در صورت توافق بر پرداخت با چک، مشخصات چکها (شماره، تاریخ، مبلغ) در پیوست شماره ۲ قید و به امضاء طرفین خواهد رسید).

ماده ۳- تعهدات فروشنده

۳-۱- تکمیل و تحویل ملک: فروشنده متعهد است واحد موضوع قرارداد را با مشخصات و کیفیت قید شده در ماده ۱ و پیوست شماره ۱ (مشخصات فنی و نقشه ها) و استاندارد مصالح، تا تاریخ ... شمسی تکمیل و آماده تحویل نماید.

۳-۲- پایان کار و تفکیکی: فروشنده مکلف است نسبت به اخذ گواهی پایان کار از مراجع ذیصلاح و تهیه صورت مجلس تفکیکی مطابق با مفاد قانون پیش فروش ساختمان اقدام نماید.

۳-۳- **اخذ مجوزها:** فروشنده متعهد است کلیه مجوزها و پروانه‌های لازم را مطابق با ضوابط شهرداری و سایر ارگان‌های ذی‌ربط اخذ نماید.

۳-۴- **تسهیلات بانکی:** در صورت توافق بر استفاده از وام بانکی توسط خریدار، فروشنده موظف به همکاری لازم جهت اخذ وام و معرفی خریدار به بانک مربوطه می‌باشد.

۳-۵- **عدم انتقال به غیر:** فروشنده حق واگذاری حقوق خود در این قرارداد به شخص ثالث را ندارد، مگر با جلب رضایت کتبی خریدار و یا با رعایت تشریفات قانونی مربوط به انتقال تعهدات.

۳-۶- **بیمه مسئولیت:** فروشنده موظف است تا زمان تحویل، نسبت به بیمه نمودن مسئولیت خود در قبال حوادث احتمالی ناشی از عملیات ساختمانی مطابق با قوانین مربوطه اقدام نماید.

ماده ۴- تعهدات خریدار

۴-۱- **پرداخت اقساط:** خریدار متعهد است اقساط تعیین شده در ماده ۲ را در موعد مقرر پرداخت نماید.

۴-۲- **همکاری در تنظیم سند:** خریدار موظف است در روز و ساعت تعیین شده از سوی فروشنده (پس از تکمیل ملک و تسویه حساب)، در دفترخانه اسناد رسمی جهت امضاء سند رسمی حاضر شود.

۴-۳- **حقوق مشاعات:** خریدار حق استفاده متعارف از مشاعات ساختمان (مانند پارکینگ، انباری، راه‌پله، حیاط) را خواهد داشت.

۴-۴- **تکمیل پرداختی‌ها:** خریدار مکلف است کلیه مبالغ قرارداد به استثناء مبلغ مربوط به تنظیم سند نهایی را قبل از تحویل موقت و یا همزمان با آن، تسویه نماید.

ماده ۵- تحویل موقت و تنظیم سند

۵-۱- **تحویل موقت:** فروشنده موظف است واحد موضوع قرارداد را در تاریخ ... شمسی (مصادف با ...) به خریدار تحویل موقت نماید. در زمان تحویل، صورت‌مجلس تحویل تنظیم و توسط طرفین امضاء خواهد شد.

۵-۲- **تنظیم سند رسمی:** فروشنده مکلف است پس از اخذ پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی و تسویه کلیه هزینه‌های مربوطه، حداکثر ظرف مدت ... روز کاری پس از تحویل موقت، هماهنگی‌های لازم را جهت حضور در دفترخانه اسناد رسمی جهت امضاء سند انتقال رسمی ملک به نام خریدار (یا منتقل‌الیه وی) انجام دهد. هزینه انتقال سند بر عهده ... (فروشنده/خریدار/طبق عرف محل) خواهد بود.

ماده ۶- کسورات، اضافات و تغییرات

۶-۱- **کسورات مترائ:** چنانچه مترائ واحد پس از احداث و اندازه‌گیری نهایی (بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی) کمتر از مترائ مندرج در ماده ۱-۲ گردد، فروشنده موظف است به ازای هر مترمربع کسری، مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) از مانده حساب خریدار کسر نماید.

۶-۲- **اضافات مترائ:** چنانچه مترائ واحد بیش از مترائ مندرج در ماده ۱-۲ گردد، خریدار موظف است به ازای هر مترمربع اضافه، مبلغ ... ریال (به حروف: ... ریال) به فروشنده پرداخت نماید.

۶-۳- **تغییرات درخواستی:** کلیه تغییرات درخواستی خریدار که منجر به افزایش یا کاهش هزینه و یا تغییر در مشخصات فنی واحد گردد، صرفاً با توافق کتبی طرفین و لحاظ شدن در الحاقیه این قرارداد صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۷- خسارات تأخیر و فسخ

۷-۱- **تأخیر در تحویل:** در صورت تأخیر فروشنده در تحویل واحد موضوع قرارداد بیش از ... روز (در صورت تجاوز از startDate تعیین شده در ماده ۳-۱)، فروشنده مکلف است از تاریخ انقضای مدت تحویل، به ازای هر روز تأخیر، مبلغ ... ریال (معادل ... درصد قیمت کل قرارداد) به عنوان خسارت تأخیر به خریدار پرداخت نماید. این خسارت نافی حق خریدار جهت مطالبه اصل ملک و یا فسخ قرارداد در صورت طولانی شدن تأخیر (بیش از ... روز) نخواهد بود.

۷-۲- **تأخیر در تنظیم سند:** در صورت تأخیر فروشنده در حضور در دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی بیش از ... روز کاری پس از اخذ صورت‌مجلس تفکیکی و آمادگی خریدار، فروشنده مکلف است به ازای هر روز تأخیر، مبلغ ... ریال به عنوان خسارت تأخیر به خریدار پرداخت نماید.

۷-۳- **تأخیر در پرداخت اقساط:** در صورت تأخیر خریدار در پرداخت هر یک از اقساط مندرج در ماده ۲، پس از ۵ روز مهلت ارفاقی، فروشنده حق دارد به ازای هر روز تأخیر، مبلغ ... ریال (معادل ... درصد قیمت کل قرارداد) را به عنوان خسارت تأخیر از خریدار مطالبه نماید. در صورت تجاوز تأخیر خریدار از ... روز، فروشنده حق خواهد داشت با اعلام کتبی به خریدار، قرارداد را فسخ و نسبت به تنظیم قرارداد جدید با شخص ثالث اقدام نماید. در این صورت، خریدار صرفاً حق دریافت مبالغ پرداختی خود را خواهد داشت و فروشنده می‌تواند به میزان ... درصد از کل قرارداد را به عنوان جریمه عدم انجام تعهد کسر نماید. (مبلغ کسر شده نباید بیشتر از خسارت مندرج در ماده ۳۷۱ قانون مدنی باشد).

ماده ۸- حل و فصل اختلافات

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 می نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می باشد.

ماده ۹- فورس ماژور (حوادث قهری)

در صورت وقوع حوادث قهریه نظیر زلزله، سیل، آتش سوزی، جنگ، شورش، اعتصابات و یا هرگونه حوادث غیرقابل پیش بینی و خارج از اراده طرفین که منجر به توقف یا اختلال در اجرای قرارداد گردد، مسئولیت عدم اجرای تعهدات تا زمان رفع مانع، از طرفین سلب می گردد. طرفین موظفند بلافاصله پس از رفع مانع، نسبت به ادامه اجرای قرارداد اقدام نمایند.

ماده ۱۰- موارد فسخ قرارداد

این قرارداد در موارد ذیل قابل فسخ است:

۱۰-۱- توافق کتبی طرفین.

۱۰-۲- عدم ایفای تعهدات اساسی از سوی هر یک از طرفین و گذشت مهلت ارفاقی مقرر در این قرارداد.

۱۰-۳- فوت یکی از طرفین (در صورت تنظیم قرارداد به صورت شخصی و غیرشرکتی، حقوق و تعهدات به وراث منتقل می گردد و وراث مکلف به اجرای قرارداد می باشند، مگر اینکه در قرارداد غیر از این شرط شده باشد).

۱۰-۴- در صورت انحلال شرکت فروشنده یا ورشکستگی آن، خریدار حق فسخ قرارداد و مطالبه کلیه وجوه پرداختی خود را خواهد داشت.

ماده ۱۱- اقرار و تعهدات نهایی

۱۱-۱- فروشنده اقرار می نماید که ملک موضوع قرارداد، فاقد هرگونه در رهن، توقیف، یا محدودیت قانونی برای پیش فروش بوده و کلیه مجوزهای لازم برای احداث آن اخذ گردیده است.

۱۱-۲- فروشنده متعهد است هنگام تنظیم سند رسمی، کلیه استعلامات لازم از مراجع ذی ربط (اداره ثبت، شهرداری، دارایی، ...) را اخذ و نسبت به تسویه کلیه بدهی های مربوط به ملک (شامل عوارض، مالیات، ...) تا تاریخ تحویل، اقدام نماید.

۱۱-۳- هرگونه تغییر در مشخصات و آپارتمان موضوع قرارداد باید با توافق کتبی طرفین و تنظیم الحاقیه صورت پذیرد.

۱۱-۴- کلیه مکاتبات و اظهارهای طرفین باید به صورت کتبی و به نشانی های اعلام شده در مقدمه این قرارداد ارسال گردد. تغییر نشانی باید کتباً به طرف دیگر اعلام شود.

ماده ۱۲- تعداد نسخ و رسمیت

این قرارداد در ۱۲ ماده و ۲ پیوست (پیوست ۱: مشخصات فنی و نقشه ها، پیوست ۲: مشخصات چک ها در صورت لزوم) در سه نسخه متحدالمتن و با اعتبار واحد، در تاریخ فوق تنظیم، امضاء و بین طرفین مبادله گردید. کلیه نسخ دارای اعتبار یکسان بوده و از درجه اعتبار شرعی و قانونی لازم برخوردار است.

امضاء و مهر خریدار: ...

امضاء و مهر فروشنده: ...

شهود (در صورت نیاز):

پیوست شماره ۱: مشخصات فنی، مصالح و نقشه‌های اجرایی

این پیوست به عنوان بخشی لاینفک از قرارداد پیش‌فروش مورخ ... بین آقای/خانم ... (پیش‌فروشنده) و آقای/خانم ... (پیش‌خریدار) تلقی می‌گردد و جزئیات فنی و کیفی واحد آپارتمان موضوع قرارداد را مشخص می‌نماید:

۱. مشخصات کلی ساختمان:

- تعداد طبقات: ...
- تعداد واحد در هر طبقه: ...
- تعداد کل واحدها: ...
- نما: ... (مثال: سنگ تراورتن، سیمان شسته، آجر)
- اسکلت ساختمان: ... (مثال: بتنی، فلزی)
- سیستم گرمایش/سرمایش: ... (مثال: پکیج و رادیاتور، چیلر، اسپلیت)
- سیستم برق: ... (مثال: هوشمند، معمولی، دارای سیستم اعلام و اطفاء حریق)
- سیستم آبرسانی و فاضلاب: ... (مثال: جداگانه برای هر واحد، مرکزی)
- آسانسور: تعداد ... دستگاه، ظرفیت ... نفر، مدل
- درب ضد سرقت: دارد/ندارد.
- درب داخلی واحد: مدل
- کف واحد: ... (مثال: سرامیک، پارکت لمینت، سنگ)
- دیوارها: نوع پوشش (مثال: گچ، نقاشی، کاغذ دیواری) و نوع رنگ:
- سقف: نوع (مثال: کناف، رابیتس، گچ) و طرح:

۲. مشخصات واحد پیش‌فروش شده (طبقه ... ، واحد شماره ...):

- ورودی: درب ورودی واحد از نوع ... ، دارای قفل
- پذیرایی/نشیمن:
- متراژ: ... مترمربع.
- کف: ... ، دیوار: ... ، سقف:
- پنجره‌ها: تعداد ... ، جنس ... ، ابعاد تقریبی
- آشپزخانه:
- متراژ: ... مترمربع.
- کابینت: جنس ... ، طرح ... ، متراژ کابینت ... مترمربع.
- سینک: جنس ... ، تعداد
- شیرآلات: مدل ... ، جنس
- تهویه: ... (مثال: هود، هواکش).
- اتاق خواب‌ها: (برای هر اتاق به تفکیک)
- اتاق خواب ۱: متراژ ... ، کف ... ، دیوار ... ، سقف ... ، کمد دیواری: دارد/ندارد، مدل
- اتاق خواب ۲: متراژ ... ، کف ... ، دیوار ... ، سقف ... ، کمد دیواری: دارد/ندارد، مدل
- (در صورت وجود اتاق خواب بیشتر، به همین ترتیب اضافه شود)
- سرویس بهداشتی و حمام:
- سرویس بهداشتی ایرانی/فرنگی:
- دیوارها: ... ، کف:
- شیرآلات: مدل
- تهویه:

- حمام: دیوار ... ، کف ... ، وان/جکوزی: دارد/ندارد.
- سایر فضاها: (مانند بالکن، تراس، لابی، روف گاردن)
- بالکن/تراس: متراژ ... ، کف ... ، جان پناه: ...
- پارکینگ: شماره ... ، محل ...
- انباری: شماره ... ، ابعاد تقریبی ...

۳. مشخصات انشعابات:

- آب: انشعاب اختصاصی/اشتراکی.
- برق: انشعاب اختصاصی/اشتراکی.
- گاز: انشعاب اختصاصی/اشتراکی.
- تلفن: ...
- سیستم پکیج و رادیاتور: برند ... ، ظرفیت ...

۴. نقشه‌ها:

- نقشه‌های اجرایی (پلان طبقات، نما، مقاطع) به پیوست این قرارداد موجود است.

۵. تعهدات کیفی:

- کلیه مصالح به کار رفته در ساخت واحد و مشاعات، باید از استانداردهای کیفی مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان ایران و استانداردهای ملی مربوطه برخوردار باشند.
- فروشنده متعهد است کلیه نازک‌کاری‌ها و پرداخت نهایی واحد را با دقت و ظرافت لازم انجام دهد.

امضاء و مهر فروشنده: ...

امضاء خریدار: ...

پیوست شماره ۲: مشخصات چک‌ها (در صورت توافق بر پرداخت با چک)

این پیوست به عنوان بخشی لاینفک از قرارداد پیش‌فروش مورخ ... بین آقای/خانم ... (پیش‌فروشنده) و آقای/خانم ... (پیش‌خریدار) تلقی می‌گردد و مشخصات چک‌های دریافتی بابت اقساط قرارداد را تعیین می‌نماید:

ردیف	مبلغ چک (ریال)	تاریخ سررسید	شماره چک	نام بانک	شعبه	توضیحات (مانند بابت کدام قسط)
۱						پیش‌پرداخت / قسط اول
۲						قسط دوم
۳						قسط سوم
...						...
ن						چک تسویه نهایی / مابه‌التفاوت

تعهدات مربوط به چک‌ها:

۱. کلیه چک‌های فوق، بدون تاریخ در زمان صدور نزد فروشنده امانت خواهند بود و فروشنده مجاز به درج تاریخ بر روی آنها، صرفاً در موعد سررسید هر قسط طبق قرارداد می‌باشد.

۲. در صورت برگشت خوردن هر یک از چک‌ها، فروشنده حق خواهد داشت علاوه بر خسارات مندرج در قرارداد، نسبت به پیگیری قانونی چک اقدام نماید.

۳. فروشنده متعهد است رسید کلیه چک‌های دریافتی را به خریدار ارائه نماید.

امضاء و مهر فروشنده: ...

امضاء خریدار: ...

● **قانون پیش‌فروش ساختمان:** این قرارداد تا حد زیادی بر اساس مفاد **قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹** تنظیم شده است. این موضوع را در سایت ذکر کنید تا اعتماد کاربر را جلب کند.

● **پیوست‌ها:** حتماً پیوست شماره ۱ (مشخصات فنی، مصالح، نقشه‌ها) و پیوست شماره ۲ (مشخصات چک‌ها) را با دقت تکمیل کنید. این پیوست‌ها بخش مهمی از قرارداد هستند.

● **تعهدات قانونی:** مواردی مانند پایان کار، صورت‌مجلس تفکیکی، استعلامات، و بیمه مسئولیت، از تعهدات قانونی فروشنده هستند که در این قرارداد قید شده‌اند.

● **خسارات:** بندهای مربوط به خسارت تأخیر باید منطقی و متناسب با قیمت کل قرارداد باشند. مبالغ دقیق را باید بر اساس عرف منطقه و توافق طرفین تعیین کنید.

● **امنیت حقوقی:** وجود داور یا ارجاع به دادگاه، صراحت در بندهای فسخ، و مشخص بودن نحوه محاسبه کسورات و اضافات، امنیت حقوقی بیشتری ایجاد می‌کند.