

قرارداد فروش مجتمع تجاری در حال ساخت

این قرارداد نمونه ای از بیع قطعی ملک در حال ساخت (نیم ساز) بوده که عملیات تکمیل ملک نیز طی همین قرارداد بر عهده فروشنده می باشد و بر خلاف قرارداد پیش فروش ، سند مالکیت همزمان با خرید ملک به نام خریدار منتقل می گردد.

ماده ۱ - طرفین قرارداد :

الف (فروشنده :

شرکت به شماره ثبت با نمایندگی آقایان به عنوان به
نشانی کد پستی : تلفن
ب) خریدار :

شرکت به شماره ثبت با نمایندگی آقایان به عنوان به
نشانی کد پستی : تلفن
ماده ۲ - موضوع قرارداد :

فروش قطعی و واگذاری شش دانگ مجتمع تجاری در حال ساخت بر روی پلاکهای ثبتی واقع در بخش
ثبت که پلاک موصوف دارای جلد سند مالکیت با مشخصات (صفحه دفتر ثبت)
به نام سابقه ی ثبت دارد بانضمام پروانه ساخت شماره تاریخ صدور صادره از شهرداری
منطقه و ساخت و تکمیل و تحویل قطعی مجتمع تجاری طبق نقشه های مصوب و طبق پروانه ساخت فوق و اصلاحیه
متمم آن در محل مورد معامله واقع در با مشخصات به شرح ذیل :

مساحت زمین حدود متر مربع

زیر بنا کل ساختمان حدود متر مربع

زیربنای واحدهای تجاری حدود متر مربع

زیربنای واحدهای تجاری زیر زمین متر مربع

زیربنای واحدهای تجاری همکف متر مربع

زیربنای واحدهای تجاری طبقه اول متر مربع

زیربنای واحدهای تجاری طبقه دوم متر مربع

تعداد طبقات طبقه

تعداد واحد تجاری واحد

پارکینگ (..... طبقه زیرزمین) متر مربع (..... واحد طبق نقشه شهرداری)

انبارها در طبقه پارکینگ حدود متر مربع

ماده ۳- اسناد و مدارک قرارداد

این قرارداد شامل اسناد و مدارک زیر است :

۳-۱) قرارداد حاضر

۳-۲) پیوست یک : پلان موقعیت مجموعه در یک برگ

۳-۳) پیوست دو : نقشه های معماری در هفت برگ

۳-۴) پیوست سه : مشخصات فنی و اجرایی در برگ

۳-۵) پیوست چهار : نقشه های استراکچر در برگ

۳-۶) پیوست پنج : نقشه های تاسیسات مکانیکی و برقی در برگ

۳-۷) اسناد تکمیلی که به منظور اجرای موضوع قرارداد بین طرفین مبادله می گردد جزو اسناد و مدارک قرارداد بشمار می آید .

ماده ۴ - بهای مورد معامله :

بر مبنای ترازوی و توافق طرفین مبلغ کل قرارداد ریال وجه رایج کشور ، معادل تومان به شرح ذیل :

الف) طبقه زیر زمین تجاری مجتمع معادل متر مربع به ازای هر متر مربع ریال .

ب) طبقه همکف تجاری مجتمع معادل متر مربع به ازای هر متر مربع ریال .

ج) طبقه اول تجاری مجتمع معادل متر مربع به ازای هر متر مربع ریال .

د) طبقه دوم تجاری مجتمع معادل متر مربع به ازای هر متر مربع ریال .

تبصره : متراژ نهایی مورد معامله بر اساس صورتمجلس تفکیکی خواهد بود و چنانچه پس از اخذ سند رسمی ، مشخص شود که

متراژهای ذکر شده در ماده ۴ این قرارداد مازاد یا کمتر از آنچه در قرارداد آمده است می باشد طرفین ملزم به پرداخت ما به التفاوت

بر مبنای نرخ های تعیین شده به طرف دیگر خواهد بود.

ماده ۵ - نحوه پرداخت ثمن قرارداد :

۵-۱- چهل درصد از بهای معامله معادل ریال تومان پس از مبادله قرارداد و هم زمان با انتقال اسناد مالکیت

۵-۲- بیست و پنج درصد از ثمن معامله معادل ریال تومان در زمان انجام عملیات سفت کاری

مجتمع تجاری بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی عملیات سفت کاری به شرح ذیل :

پایان عملیات سقف و ستون هر طبقه معادل سه و نیم درصد کل قرارداد (از سقف به بعد) و عملیات سفت کاری معادل هر

سقف درصد مبلغ قرارداد (..... مرحله شامل پارکینگ ها و طبقه تجاری)

۵-۳- بیست درصد از ثمن معامله معادل ریال تومان در زمان انجام عملیات نازک کاری بر اساس درصد

پیشرفت فیزیکی عملیات فوق الذکر .

۵-۴- پانزده درصد باقیمانده ثمن معامله در زمان تحویل موضوع قرارداد .

ماده ۶- تحویل موضوع قرارداد :

۶-۱- فروشنده متعهد است عملیات اجرایی موضوع قرارداد را حداکثر ظرف مدت ماه به شرح زیر تکمیل و تحویل

خریدار نماید .

۶-۱-۱- عملیات اجرایی اسکلت و سقف ظرف مدت ماه .

۶-۱-۲- عملیات اجرایی در حد سفت کاری ظرف مدت ماه .

۶-۱-۳- پایان عملیات اجرایی و تحویل به خریدار ظرف مدت ماه .

۶-۲- تاخیراتی که خریدار مجاز تشخیص دهد به مدت فوق افزوده خواهد شد ولی به ازای تاخیراتی که خریدار آنها را قبول ننماید خسارتی معادل % در ماه نسبت به هزینه انجام عملیات باقیمانده (که با نظر کارشناسی خریدار تعیین می گردد) تعلق می گیرد و فروشنده متعهد به پرداخت این خسارات می باشد . در صورت عدم پرداخت خریدار می تواند این مبلغ را از محل پرداختهای ماده چهار کسر نماید .

ماده ۷- تعهدات فروشنده :

۷-۱- فروشنده در زمان انتقال متعهد به پرداخت کلیه هزینه های احتمالی و پیش بینی نشده در خصوص مالیات نقل و انتقال و عوارض شهرداری می باشد و فقط هزینه دفترخانه مطابق با عرف بالمناصفه توسط طرفین پرداخت می گردد .

۷-۲- فروشنده متعهد است ساختمان موضوع قرارداد را طبق شرایط پروانه ساختمان ، اسناد و مدارک قرارداد (ماده ۳) احداث نماید ، مدیریت اجرایی کار از هر جهت اعم از تهیه نقشه ها ، اخذ مجوزهای لازم ، تعیین افراد جهت نظارت (مهندسان ناظر ذیصلاح مطابق ضوابط) ، تعیین پیمانکاران ذیصلاح و بطور کلی هر نوع اقدام و عملی که در ارتباط با انجام موضوع قرارداد لازم باشد بعهده فروشنده می باشد .

۷-۳- فروشنده مسئولیت کامل حسن اجرای کارهای موضوع قرارداد را دارد و کلیه مسئولیتهای قانونی مرتبط با موضوع قرارداد تا زمان تحویل از قبیل مقررات ملی ساختمان ، آیین نامه حفاظتی ساختمانی ، اصول حفاظت کارگاه و کارکنان و بعهده فروشنده می باشد . در صورت بروز هرگونه حادثه جوابگویی دعوی و جبران خسارت وارده بعهده فروشنده خواهد بود و خریدار هیچگونه مسئولیتی در اینگونه موارد نخواهد داشت .

۷-۴- فروشنده متعهد است ساختمان مورد قرارداد را به صورتی تحویل خریدار نماید که کلیه واحدها دارای انشعاب برق بصورت مجزا ، آسانسورها و مشاعات دارای انشعاب برق مورد نیاز و سرویس های بهداشتی دارای انشعابات آب و فاضلاب و گاز باشند .

۷-۵- پیگیری و اخذ پایان کار و پرداخت هزینه های احتمالی مربوطه بعهده فروشنده می باشد.

۷-۶- پس از احداث و تکمیل موضوع قرارداد و در صورت فقدان هرگونه عیب و نقص فنی و اجرایی به تشخیص خریدار ، صورتجلسه تحویل تنظیم و موضوع قرارداد تحویل خریدار می گردد .

۷-۷- چنانچه ظرف مدت ماه از تحویل ساختمان به تشخیص کارشناس رسمی دادگستری ، معایبی ناشی از عدم رعایت صحیح مشخصات فنی و یا به کارگیری مصالح نامرغوب یا عدم اجرای صحیح یا سایر موارد مشاهده گردد ، فروشنده متعهد است نسبت به رفع آن اقدام نماید. چنانچه فروشنده نسبت به رفع نواقص اقدام ننماید ، خریدار رسماً اقدام و فروشنده متعهد است هزینه های مربوطه را به اضافه % به خریدار بپردازد .

۷-۸- خریدار در طول مدت قرارداد ، هر موقع که لازم بداند توسط نمایندگان خود با معرفی نامه از محل موضوع قرارداد بازدید نماید .

۷-۹- همزمان با تحویل موضوع قرارداد فروشنده مکلف است دستورالعملهای راه اندازی ، راهبری ، تعمیر و نگهداری را همراه با نقشه های ساخت (ازبیلت) سازه ، تاسیسات مکانیکی ، تاسیسات برقی و معماری و سایر موارد را در دو نسخه تحویل خریدار نماید .

۷-۱۰- فروشنده اقرار نمود که مورد معامله در زمان انتقال مشمول مصادره اموال ، سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد .

تبصره : تاریخ حضور در دفترخانه جهت تنظیم و انتقال سند و شماره دفترخانه مربوطه و ساعت حضور در دفترخانه به صورت کتبی با پست سفارشی به خریدار اعلام خواهد شد .

ماده ۸- تعهدات خریدار :

۸-۱- خریدار متعهد می گردد در پرداخت به موقع مابقی ثمن معامله موضوع ماده ۵ این قرارداد اقدام و در غیر این صورت به ازای هر ماه تاخیر یک و نیم درصد جریمه تاخیر نسبت به مبلغ قابل پرداخت محاسبه و در حق فروشنده کارسازی نماید ضمناً ، عدم پرداخت به موقع دیون توسط خریدار منجر به تغییرات در زمان تحویل مورد معامله خواهد شد .

۸-۲- چنانچه خریدار یا قائم مقام او (هر شخص حقیقی یا حقوقی) اضافه بر نقشه های تایید شده از طرف شهرداری و نظام مهندسی و دیگر ارگانهای ذیربط تغییراتی درخواست نماید علاوه بر هزینه های محتمله، کلیه مشکلات قانونی ناشی از این تغییرات به عهده خریدار می باشد .

۸-۳- نظر به انتقال سند مالکیت در زمان پیش پرداخت، خریدار می بایست معادل مابقی ثمن معامله تضمین به صورت ضمانتنامه بانکی به نفع فروشنده کارسازی نموده که این ضمانتنامه در مراحل ساخت و پس از هر مرحله پرداخت مستهلک می گردد .

۸-۴- خریدار مکلف است در زمان تحویل نسبت به تسویه حساب نهایی بهای معامله اقدام نموده و مابقی وجه ثمن معامله را پس از در نظر گرفتن مترائهای نهایی واحدهای تجاری به فروشنده پرداخت نماید و فروشنده همزمان نسبت به ابطال مانده ضمانت نامه اقدام نماید .

ماده ۹ - عوامل فورس ماژور

در صورتیکه در اثر بروز عوامل غیر مترقبه از جمله سیل ، زلزله ، جنگ و یا بروز مشکلات اداری غیره توسط سازمانها و ارگانهای زیربط که خارج از اختیارات فروشنده باشد موضوع قرارداد با تاخیر مواجه گردد ، این مدت به قرارداد اضافه خواهد شد .

تبصره : تحریم های سیاسی و تغییر قیمت ها به جهت نوسان ارز تاثیری در قرارداد حاضر نداشته و فورس ماژور تلقی نخواهد شد.

ماده ۱۰- سایر شرایط :

الف) چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین ، فسادی کشف شود طرف متخلف از نظر قانونی مسئول و جوابگو بوده و نکول کننده ملزم به پرداخت کلیه خسارات ناشیه به طرف دیگر می باشد .

ب) طرفین نشانی های مندرج در ماده ۱ قرارداد را به عنوان نشانی قانونی خود تعیین کرده و تا زمانیکه تغییر نشانی جدید را ظرف مدت یک هفته از تاریخ تغییر از طریق پست سفارشی دو قبضه به طرف دیگر اطلاع ندهد ارسال هرگونه مکاتبات اداری و سایر موارد به نشانی مندرج در ماده ۱ معتبر خواهد بود .

ج) افزایش قیمت مصالح ساختمانی و حقوق دستمزد ساختمانی تا سقف درصد به عهده فروشنده و مازاد آن به عهده خریدار است .

د) در صورت هر گونه تغییر در قرارداد و یا انجام توافقات دیگر موضوع طی الحاقیه ای که جزء لاینفک این قرارداد خواهد بود پس از توافق طرفین تنظیم و به امضای طرفین خواهد رسید .

ه) این قرارداد به عنوان یک تعهد مالی نیز تلقی شده و نهایتاً تمامی مفاد آن نسبت به جانشینان مالک ، قائم مقام یا نماینده مجاز قانونی فروشنده و نیز قائم مقام یا نماینده مجاز قانونی خریدار لازم الاجرا خواهد بود .

و) چنانچه تحویل گیرنده مورد قرارداد شخصی حقیقی و یا حقوقی به جزء خریدار ذکر شده در این قرارداد باشد ، شخص ذکر شده قائم مقام خریدار محسوب شده و متعهد به انجام کلیه تعهدات طبق این قرارداد تا زمان تحویل می باشد

ز) ضمن عقد خارج و لازم صیغه شرعی بیع ایجاباً و قبولاً جاری شد و اسقاط کافه خیارات ولو خیار غبن فاحش به جز موارد و شرایط مندرج در این قرارداد از طرفین به عمل آمد .

ماده ۱۱- حل اختلاف

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.

تبصره: طرفین ضمن این قرارداد آقای/ خانم با کد ملی را به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب نمودند و داور منتخب با امضاء ذیل این قرارداد قبول داوری نمود.

ماده ۱۲- تاریخ و محل انعقاد قرارداد :

این قرارداد در تاریخ در محل اقامتگاه قانونی خریدار منعقد و عنداللزوم مراجع قضایی محل اقامت خریدار صلاحیت رسیدگی به موضوعات حقوقی و قضایی را خواهد داشت

ماده ۱۳- تعداد نسخ قرارداد :

این قرارداد در ۱۳ ماده در ۲ نسخه متحد المتن تنظیم و بین طرفین مبادله گردید و هر دو نسخه در حکم واحد بوده و از تاریخ انعقاد قرارداد برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

فروشنده :

خریدار :

شاهد ۱ :

شاهد ۲ :