(قرارداد فروش مجتمع تجاری) مبایعه نامه

این قرارداد به عنوان نمونه ای از مبایعه نامه های فروش مالکیت و سرقفلی مجتمع های تجاری به صورت یکجا به شخص حقیقی یا حقوقی بوده که فروشنده علاوه بر مالکیت خود، سمت وکالت و ولایت از سوی سایر مالکین را داشته است.

به تاريخ ...................... مبايعه نامه حاضر بين جناب آقاي ............................. فرزند ................ داراي شماره شناسنامه .................... صادره از ................. به شماره ملي ......................... به نشاني .................................................................................................................................... بعنوان « فروشنده » اصالتاً از طرف خويش و وكالتاً از طرف خانم .......................... فرزند ................ داراي شماره شناسنامه .................. بموجب وكالتنامه شماره ................ مورخه ...................... دفتر اسناد رسمي شماره ...................... تهران و ولايتاً از طرف خانم ها ..................... به شماره ملي ....................... و ......................... به شماره ملي ........................... كه در اين مبايعه نامه اختصاراً « بايع » ناميده مي شوند از یک طرف و شركت .............................. به شماره ثبت ..................... ثبت شده در اداره كل ثبت شركتها و مالكيت صنعتي تهران با نمايندگي آقايان ............................... به عنوان ................. هيئت مديره و ........................... به عنوان مدير عامل وعضو هيئت مديره به آدرس.......................................................................................................................................................كه در اين قرارداد به اختصار « خريدار » ناميده مي شود از سوی دیگر مطابق قانون مدني ايران منعقد و از تاریخ انعقاد براي طرفين لازم الاجرا مي باشد.

ماده 1 ) موضوع مبايعه :

انتقال تمامي شش دانگ عرصه و اعيان و منافع حقوق عرفيه و قانوني و سرقفلی و حق کسب و پیشه تعداد 47 باب واحد تجاري از شماره 102 تا 148 مطابق نقشه پيوست شماره یک و صورتمجلس تفكيكي شماره ............... جزء پلاك ثبتي ............ فرعي از ........... اصلي مفروز و با قيمانده از فرعي و اصلي مذكور واقع در بخش ............ تهران با قدرالسهم از عرصه و ساير مشاعات و مشتركات و متعلقات عرفيه و شرعيه و با انشعابات آب و برق منصوبه و نیز گاز عمومی به انضمام دو واحد پاركينگ براي هر كدام از واحدهاي تجاري به كسر يك واحد (جمعاً تعداد 93 واحد پاركينگ ) بدون استثناء شي از طرف بايع به خريدار، كه مورد معامله نيز به رؤيت خريدار رسيده است.

ماده2) ثمن معامله :

ثمن كل موضوع باتوجه به توافق طرفين عبارتست از ..................................... ريال معادل ............................ تومان كه به شرح ماده3 اين قرارداد ازطرف خريدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

ماده 3) نحوه پرداخت ثمن معامله:

الف)خريدار مبلغ ............................. ريال معادل ............................................. تومان طي يك فقره چك به شماره .......................عهده بانك ................شعبه ...................از حساب شماره..............................همزمان با تحويل موضوع معامله را در قبال اخذ يك فقره چك تضمين به شماره .............................عهده بانك ................شعبه ...................از حساب شماره................................ فروشنده پرداخت خواهد نمود.

ب)مبلغ ..................................... ريال معادل ........................................... تومان همزمان با انتقال اسناد رسمي موضوع معامله به شرح ماده چهار پرداخت خواهد شد.

ماده 4 ) تحويل و تسليم موضوع مبايعه نامه :

بايع مكلف است در تاريخ ............................. مورد معامله را بدون هيچ قيد و شرطي تخليه و تسليم خريدار نموده و حداكثر تا تاريخ ......................... در معيت نماينده رسمي بانك مرتهن جهت فك رهن در دفتر خانه اسناد رسمي شماره ................. تهران حاضر و نسبت به انتقال قطعي اسناد موضوع معامله اقدام نمايد. عدم حضور هر يك از طرفين در تاريخ مذكور ، باعث پرداخت دو درصد از كل ثمن معامله از بابت وجه التزام به طرف مقابل خواهد بود.پرداخت وجه التزام بدل از انجام اصل تعهد نبوده و نافی اصل تعهد مبنی بر انتقال اسناد به نام خریدار نخواهد بود.

ماده 5) ‌تعهدات قراردادي :

1-5- فروشنده اعلام و اقرار نمود كه با آگاهي كامل نسبت به وضعيت و ارزش ملك مبادرت به انعقاد اين مبايعه نامه نموده و حق فسخ و كافه خيارات از جمله خيار غبن (به هر درجه) را طي عقد خارج لازم از خود سلب و ساقط نمود.

2-5- فروشنده اقرار و اعلام نمود كه از افراد ممنوع المعامله نمي باشد.

3-5- فروشنده اقرار و اعلام نمود كه عرصه و اعيان و منافع و سرقفلي و ساير حقوق اعم از مادي و غير مادي و معنوي مورد معامله قبلاً تحت هيچ عنوان و شرايطي اعم از بيع ، اجاره ، هبه ، صلح ، وقف ، وكالت ،... به اشخاص ديگر اعم از حقيقي و يا حقوقي منتقل نگرديده و چنانچه اشخاص ثالث از تاريخ تنظيم اين مبايعه نامه تا 30 سال شمسي نسبت به عرصه و منافع موضوع مورد معامله هر گونه ادعائي مطرح و حقوق و ديوني را مطالبه نمايند و يا مبيع مستحق للغير درآيد، فروشنده علاوه بر پرداخت وجه التزام پیش بینی شده در ماده 4 این قرارداد ، مكلف به پرداخت قيمت روز موضوع معامله با نظر كارشناس رسمي دادگستري منخب خریدار یا ثمن پرداخت شده ( هر کدام که بیشتر باشد) مي باشد.

4-5- فروشنده مكلف است كليه مالياتها اعم از ماليات نقل و انتقال و ماليات حق واگذاري و عوارض شهرداري و به طور كلي هر نوع حقوق دولتي و شخصي و هزينه هاي دفترخانه اسناد رسمي مربوط به موضوع قرارداد را شخصاً پرداخت نمايد و خريدار هيچ گونه تعهدي در اين خصوص تا تاريخ انتقال سند و تحويل مبيع نخواهد داشت .

5-5- فروشنده تعهد مي نمايد نسبت به موضوع معامله هيچ گونه دعواي حقوقي يا كيفري يا ثبتي در جريان رسيدگي نبوده و در صورت كشف خلاف تعهد، علاوه بر پرداخت وجه التزام پیش بینی شده در ماده 4 این قرارداد ، پاسخگويي در برابر مدعي و هرگونه هزينه مرتبط در محاكم قضايي يا نهادهاي دولتي يا غير دولتي بر عهده فروشنده بوده و در صورتيكه هزينه هاي مربوطه از سوي خريدار پرداخت شود فروشنده متعهد به تسويه حساب با خريدار مي باشد.

6-5- فروشنده قبول نمود كه خريدار تا قبل از تنظيم سند رسمي، موضوع معامله را به هر شخص و با هر شرايطي منتقل نمايد در اينصورت پرداخت كليه مالياتهاي مشاغل ، واگذاري و در آمد بر عهده انتقال دهنده خواهد بود.

ماده 6 ) فسخ قرارداد :

هرگاه فروشنده خارج از موارد فورس ماژور به هر دليلي به تعهدات قراردادي يا قانوني خويش عمل ننموده یا در اسناد و مدارک و اظهارات و اقدامات فروشنده خلاف واقعی کشف گردد، خریدار حق خواهد داشت بدون نياز به حكم مقام قضايي قرارداد را فسخ نموده و موضوع فسخ را با ارسال نامه از طريق پست سفارشي يا تسليم اظهارنامه به اطلاع فروشنده برساند.تاريخ تحويل نامه فسخ به اداره پست يا تسليم اظهارنامه به دوايراظهار نامه دادگستري، تاريخ فسخ تلقي خواهد شد.

تبصره: فسخ قرارداد موجب اخذ خسارات قانوني و وجه التزام موضوع ماده4 اين قرارداد خواهد بود.

ماده 7) فورس ماژور :

در مواردي كه به تشخيص و تائيد كارشناس رسمي مرضي الطرفين انجام تمام يا قسمتي از تعهدات قرارداد به عللي خارج از اراده و اقتدار طرفين براي مدت معيني امكان پذير نباشد ، تا زمانيكه حالت مذكور ادامه داشته باشد عدم انجام تعهداتي كه صرفاً متاثر از شرايط فورس ماژور باشد تخلف از مفاد قرارداد محسوب نگرديده و طرفين مي توانند نسبت به ادامه قرارداد يا اقاله آن توافق نمايند

ماده 8) محل عقد قرارداد :

اين قرارداد درتاريخ ........................... درمحل اقامتگاه قانوني خريدار منعقد و به امضاء نمايندگان قانوني متعاملين رسيده و مطابق قانون مدني ايران براي طرفين لازم الاجرا مي باشد.

ماده 9) 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.

ماده 10 ) تعداد نسخ قرارداد :

اين قرارداد در يك مقدمه و 10 ماده و 2 تبصره در 3 نسخه متحد المتن تنظيم و بين متعاملين مبادله گرديد كه كليه نسخ آن در حكم واحد بوده و داراي ارزش و اعتبار يكسان مي باشند.

1-امضاءنمايندگان خريدار 2-امضاء فروشنده (اصالتاً ،وكالتاً،ولايتاً)