

(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 تاریخ مبایعه نامه حاضر بین جناب آقای فرزند دارای شماره شناسنامه صادره از به شماره ملی به نشانی به شماره ملی به شماره ملی «فروشنده» اصالتاً از طرف خویش و وکالتاً از طرف خانم فرزند دارای شماره شناسنامه بموجب وکالتنامه شماره مورخه دفتر اسناد رسمی شماره تهران و ولایتاً از طرف خانم ها به شماره ملی و به شماره ملی که در این مبایعه نامه اختصاراً «بایع» نامیده می شوند از یک طرف و شرکت به شماره ثبت ثبت شده در اداره کل ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران با نمایندگی آقایان به عنوان هیئت مدیره و به عنوان مدیر عامل و عضو هیئت مدیره به آدرس که در این قرارداد به اختصار «خریدار» نامیده می شود از سوی دیگر مطابق قانون مدنی ایران منعقد و از تاریخ انعقاد برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ماده (۱) موضوع مبایعه :

انتقال تمامی شش دانگ عرصه و اعیان و منافع حقوق عرفیه و قانونی و سرقفلی و حق کسب و پیشه تعداد ۴۷ باب واحد تجاری از شماره ۱۰۲ تا ۱۴۸ مطابق نقشه پیوست شماره یک و صورتمجلس تفکیکی شماره جزء پلاک ثبتی فرعی از اصلی مفروز و با قیمانده از فرعی و اصلی مذکور واقع در بخش تهران با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات و متعلقات عرفیه و شرعیه و با انشعابات آب و برق منصوبه و نیز گاز عمومی به انضمام دو واحد پارکینگ برای هر کدام از واحدهای تجاری به کسر یک واحد (جمعاً تعداد ۹۳ واحد پارکینگ) بدون استثناء شی از طرف بایع به خریدار، که مورد معامله نیز به رؤیت خریدار رسیده است.

ماده (۲) ثمن معامله :

ثمن کل موضوع باتوجه به توافق طرفین عبارتست از ریال معادل تومان که به شرح ماده ۳ این قرارداد ازطرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

ماده (۳) نحوه پرداخت ثمن معامله:

الف) خریدار مبلغ ریال معادل تومان طی یک فقره چک به شماره عهده بانک شعبه از حساب شماره همزمان با تحویل موضوع معامله را در قبال اخذ یک فقره چک تضمین به شماره عهده بانک شعبه از حساب شماره فروشنده پرداخت خواهد نمود.

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

ماده ۴) تحویل و تسلیم موضوع مبیعه نامه :

بایع مکلف است در تاریخ مورد معامله را بدون هیچ قید و شرطی تخلیه و تسلیم خریدار نموده و حداکثر تا تاریخ در معیت نماینده رسمی بانک مرتهن جهت فک رهن در دفتر خانه اسناد رسمی شماره تهران حاضر و نسبت به انتقال قطعی اسناد موضوع معامله اقدام نماید. عدم حضور هر یک از طرفین در تاریخ مذکور ، باعث پرداخت دو درصد از کل 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 ۵) تعهدات قراردادی :

۱-۵- فروشنده اعلام و اقرار نمود که با آگاهی کامل نسبت به وضعیت و ارزش ملک مبادرت به انعقاد این مبیعه نامه نموده و حق فسخ و کافه خيارات از جمله خيار غبن (به هر درجه) را طی عقد خارج لازم از خود سلب و ساقط نمود.

۲-۵- فروشنده اقرار و اعلام نمود که از افراد ممنوع معامله نمی باشد.

۳-۵- فروشنده اقرار و اعلام نمود که عرصه و اعیان و منافع و سرقفلی و سایر حقوق اعم از مادی و غیر مادی و معنوی مورد معامله قبلاً تحت هیچ عنوان و شرایطی اعم از بیع ، اجاره ، هبه ، صلح ، وقف ، وکالت ،... به اشخاص دیگر اعم از حقیقی و یا حقوقی منتقل نگردیده و چنانچه اشخاص ثالث از تاریخ تنظیم این مبیعه نامه تا ۳۰ سال شمسی نسبت به عرصه و منافع موضوع مورد معامله هر گونه ادعائی مطرح و حقوق و دیونی را مطالبه نمایند و یا مبيع مستحق للغير درآید، فروشنده علاوه بر پرداخت وجه التزام پیش بینی شده در ماده ۴ این قرارداد ، مکلف به پرداخت قیمت روز موضوع معامله با نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب خریدار یا ثمن پرداخت شده (هر کدام که بیشتر باشد) می باشد.

۴-۵- فروشنده مکلف است کلیه مالیاتها اعم از مالیات نقل و انتقال و مالیات حق واگذاری و عوارض شهرداری و به طور کلی هر نوع حقوق دولتی و شخصی و هزینه های دفترخانه اسناد رسمی مربوط به موضوع قرارداد را شخصاً پرداخت نماید و خریدار هیچ گونه تعهدی در این خصوص تا تاریخ انتقال سند و تحویل مبيع نخواهد داشت .

۵-۵- فروشنده تعهد می نماید نسبت به موضوع معامله هیچ گونه دعوای حقوقی یا کیفری یا ثبتی در جریان رسیدگی نبوده و در صورت کشف خلاف تعهد، علاوه بر پرداخت وجه التزام پیش بینی شده در ماده ۴ این قرارداد ، پاسخگویی در برابر مدعی و هرگونه هزینه مرتبط در محاکم قضایی یا نهادهای دولتی یا غیر دولتی بر عهده فروشنده بوده و در صورتیکه هزینه های مربوطه از سوی خریدار پرداخت شود فروشنده متعهد به تسویه حساب با خریدار می باشد.

۶-۵- فروشنده قبول نمود که خریدار تا قبل از تنظیم سند رسمی، موضوع معامله را به هر شخص و با هر شرایطی منتقل نماید در اینصورت پرداخت کلیه مالیاتها مشاغل ، واگذاری و در آمد بر عهده انتقال دهنده خواهد بود.

ماده ۶) فسخ قرارداد :

هرگاه فروشنده خارج از موارد فورس ماژور به هر دلیلی به تعهدات قراردادی یا قانونی خویش عمل ننموده یا در اسناد و مدارک و اظهارات و اقدامات فروشنده خلاف واقعی کشف گردد، خریدار حق خواهد داشت بدون نیاز به حکم مقام قضایی قرارداد را فسخ نموده و موضوع فسخ را با ارسال نامه از طریق پست سفارشی یا تسلیم اظهارنامه به اطلاع فروشنده برساند. تاریخ تحویل نامه فسخ به اداره پست یا تسلیم اظهارنامه به دوایر اظهار نامه دادگستری، تاریخ فسخ تلقی خواهد شد.

تبصره: فسخ قرارداد موجب اخذ خسارات قانونی و وجه التزام موضوع ماده ۴ این قرارداد خواهد بود.

ماده ۷) فورس ماژور :

در مواردی که به تشخیص و تأیید کارشناس رسمی مرضی الطرفین انجام تمام یا قسمتی از تعهدات قرارداد به عللی خارج از اراده و اقتدار طرفین برای مدت معینی امکان پذیر نباشد ، تا زمانیکه حالت مذکور ادامه داشته باشد عدم انجام تعهداتی که صرفاً متأثر از شرایط فورس ماژور باشد تخلف از مفاد قرارداد محسوب نگردیده و طرفین می توانند نسبت به ادامه قرارداد یا اقاله آن توافق نمایند

ماده ۸) محل عقد قرارداد :

این قرارداد در تاریخ در محل اقامتگاه قانونی خریدار منعقد و به امضاء نمایندگان قانونی متعاملین رسیده و مطابق قانون مدنی ایران برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ماده ۹) 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 لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱۰) تعداد نسخ قرارداد :

این قرارداد در یک مقدمه و ۱۰ ماده و ۲ تبصره در ۳ نسخه متحد المتن تنظیم و بین متعاملین مبادله گردید که کلیه نسخ آن در حکم واحد بوده و دارای ارزش و اعتبار یکسان می باشند.

۱-امضاء نمایندگان خریدار

۲-امضاء فروشنده (اصالتاً، وکالتاً، و لایتاً)