قرارداد پیش فروش واحدهای مجتمع تجاری - اداری

این قرارداد به عنوان یکی از قراردادهای تقریباً کامل پیش فروش واحدهای تجاری و اداری یک مجتمع بزرگ می باشد که مالکیت و سرقفلی واحد پیش فروش به صورت یکجا و در قالب نقد و اقساط واگذار می شود از کلیات این قرارداد در پیش فروش واحدهای اداری و تجاری مجتمع های بسیار بزرگ کشور در شهرهای مختلف استفاده شده است.

شماره قرارداد : .................

قرارداد پيش فروش واحدهاي " مجتمع تجاري، اداري ........................... <(نام مجتمع )"

مقدمه

اين قرارداد بموجب ماده 10 قانون مدني كشور جمهوري اسلامي ايران در تاريخ …….......................… در شهرستان تهران فيمابين شركت ...................... با نمايندگي و امضاء مجاز آقايان ........................................ كه از اين پس در اين قرارداد « پيش فروشنده » ناميده مي شود اصالتاً و وكالتاً بر اساس وكالتنامه شماره ................................ مورخه .............................. تنظيمي دفتر اسناد رسمي شماره........................ تهران و وكالتنامه شماره ................ مورخه .......................... تنظيمي دفتر اسناد رسمي شماره ......................... تهران مبني بر فروش واحدهاي تجاري و اداري ..................... سهمي موكلين از يك سو و آقاي ............................... فرزند................. متولد.................با کد ملی ....................... به شماره شناسنامه ................... به نشانی ........................................................................................... کد پستی ..................... به شماره تماس ........................... كه از اين پس در اين قرارداد به اختصار « پيش خريدار » ناميده مي شود منعقد گرديد و مفاد اين قرارداد براي طرفين لازم الاجرا مي باشد.

تبصره: كليه ابلاغها و مكاتبات موضوع اين قرارداد اعم از ابلاغ فسخ، تحويل واحد و غيره بوسيله پست سفارشي دو قبضه به نشاني خريدار با درج عنوان بر روي پاكت نامه انجام خواهد شد. تغيير نشاني كه بدون اطلاع كتبي قبلي صورت گرفته باشد و همچنين استنكاف از دريافت نامه منتج به عدم ابلاغ يا عدم حضور به هر نحو ديگر خدشه به اعتبار ابلاغ محسوب نخواهد شد.

ماده 1) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از پيش فروش تمامي ششدانگ سرقفلي و عرصه و اعيان و منافع و حقوق عرفي و قانوني يك واحد تجاري به شماره ....................( طبق كروكي پيوست) واقع در طبقه همكف به مساحت تقريبي ............... مترمربع جزء پلاك ثبتي..................... واقع در مجتمع مجتمع تجاري/ اداري .................. به نشاني : ............................................................................................. و بدون توقفگاه كه پيش خريدار از كميت، كيفيت، موقعيت و ساير خصوصيات مورد معامله استحضار كامل دارد و آن را رويت نموده و با رضايت و آگاهي كامل اقدام به انعقاد اين قرارداد نمود.

تبصره 1 : مجتمع تجاري/ اداري ....................... فاقد انباري بوده و پيش فروشنده هيچگونه تعهدي نسبت به تأمين انباري بر عهده ندارد.

تبصره 2: پيش خريدار اقرار و اعلام نمود كه محل عرصه و اعيان مجتمع را بازديد و موقعيت واحد موضوع قرارداد را رويت نموده و از كليه ضوابط و شرايط تعهد به فروش پيش فروشنده آگاهي و اطلاع كامل دارد و تمامي شرايط مزبور به شرح مندرج در قرارداد حاضر و اوصاف مندرج در ضميمه آن را بدون هيچگونه قيد و شرطي قبول و بر اين اساس كافه خيارات و حق فسخ را از خود سلب و ساقط نمود. مشخصات فني اختصاصي واحد موضوع قرارداد، طبق پيوست ضميمه بوده و جزء لاينفك قرارداد حاضر محسوب مي شود و به امضاي طرفين رسيده است.

تبصره 3: مساحت واحد پيش فروش بر اساس نقشه ها و تقريبي بوده و چنانچه اداره ثبت اسناد و املاك يا مراجع ذيصلاح ديگر هنگام تفكيك واحدها مساحتي بيشتر يا كمتر از آنچه كه در اين قرارداد ذكر شده است تعيين نمايد، مساحت مندرج در صورتمجلس تفكيكي مورد قبول طرفين خواهد بود و مابه التفاوت اضافه يا كسري متراژ ناشي از مساحت جديد موضوع قرارداد بر اساس قيمت قطعي هر مترمربع اعمال شده در قرارداد حاضر در زمان انتقال سند قابل دريافت و پرداخت مي باشد.

تبصره 4: مورد معامله و متعلقات و منضمات آن صرفاً هماني است كه در اين قرارداد و منضمات آن قيد و تصريح گرديده است لذا حسب توافق و تفاهم طرفين اين قرارداد، نحوه استفاده پيش خريدار از قسمت هاي مشترك بر اساس رويه مندرج در قانون تملك آپارتمان ها و اساسنامه و مصوبه هاي مديريت نگهداري مجتمع يا كانون مديريت مالكين مشخص مي گردد.

تبصره 5: شيوه بهره برداري از آسانسورها و سيستمهاي حرارتي و برودتي و روشنايي و فضاهاي مربوطه و غيره كه بصورت مشترك مورد بهره برداري قرار مي گيرد و بوسيله مديريت مجتمع يا انجمن مالكين تعيين مي گردد مورد قبول قطعي پيش خريدار خواهد بود.

تبصره 6: مجتمع تجاري و اداري......بر اساس استانداردهاي متعارف در كشور ساخته شده و مصالح و تجهيزات بكار رفته در مجتمع بصورت عرف رايج كشور بوده و پيش خريدار با علم به اين شرايط اقدام به امضاء قرارداد نموده است.

تبصره 7: پيش خريدار يا پيش خريداران اعم از حقيقي و حقوقي ( در صورت تعدد) مسئوليت تضامني در قبال پيش فروشنده داشته و ملزم به اجراي كامل مفاد قرارداد خواهند بود. در مورد اشخاص حقوقي پيش خريدار، مسئوليت تضامني متوجه شخص حقوقي و مديران صاحب امضاء در زمان امضاء اين قرارداد خواهد بود.

ماده 2) مدت تكميل كارهاي ساختماني:

واحدهاي تجاري اداري مجتمع تا تاريخ .................................. تكميل مي گردد. از آنجا كه بخشي از عمليات تكميل ساختمان به ارائه خدمات و نظارت سازمانهاي رسمي و غير رسمي( سازمانهاي آب، برق، گاز، مخابرات، فاضلاب، شهرداري و ....) و پيمانكاران و نظاير آن برمي گردد كه ممكن است بدليل خارج از حيطه اختيار پيش فروشنده عمل كردن به آنها موجب بروز تأخيراتي در تكميل مجتمع گردد، لذا چنانچه به علل و جهاتي، تأخيري در زمان تكميل واحد موضوع قرارداد بوجود آيد، پيش خريدار، اين تغيير را براي مدت حداكثر 3 ماه موجه و تمديد شده تلقي و حق هرگونه اعتراض و ادعايي را نسبت به آن از خود سلب و اسقاط نمود.

ماده 3) مبلغ موضوع قرارداد:

مبلغ موضوع قرارداد با توجه به متراژ ذکر شده در ماده یک جمعاً معادل ................................ ریال و به حروف ...................................... ریال می باشد. پیش خریدار تعهد می نماید مبلغ موضوع قرارداد را به شرح ماده 4 پرداخت نماید.

ماده 4) شرايط و نحوه پرداخت مبلغ موضوع قرارداد:

كل ثمن موضوع قرارداد، توسط پيش خريدار به ترتيب زير به پيش فروشنده پرداخت مي شود.

الف) پیش خریدار همزمان با امضای این قرارداد مبلغ ...................................ريال و به حروف ...................................................... ريال از مبلغ موضوع قرارداد را طی چک به شماره .................. به مبلغ ............................. ریال و به حروف .................................................. ریال عهده بانک .............. شعبه .......... کد .............. از حساب جاری شماره ............................... به پیش فروشنده پرداخت نمود.

ب) پیش خریدار مبلغ .............................. ريال و به حروف ...................................................... ريال را بابت بخشي از مبلغ موضوع قرارداد به شرح ذیل به پیش فروشنده پرداخت نمود :

1ـ ب) چك شماره ..................... به تاریخ ..................... به مبلغ ..............................ريال و به حروف ................................................... ريال عهده بانك .................. شعبه میدان ................ كد ............ از حساب جاري شماره 0..................

2ـ ب)

3ـ ب)

ج) پیش خریدار یک فقره چک بدون تاریخ به شماره ................... به مبلغ ........................... ریال و به حروف ...................................... ریال عهده بانک .............. شعبه میدان ................ کد .............. از حساب جاری شماره ............................ را بابت تضمین موارد مذکور به شرح ذیل به پیش فروشنده تحویل و مقرر گردید پیش خریدار تا قبل از سررسید آخرین چک تحویل

شده، با جلب نظر پیش فروشنده نسبت به تجزیه چک تضمین مذکور طی چک های مجزا از بابت هر یک از موارد ذیل به پیش فروشنده، اقدام نماید. در صورت عدم انجام این تعهد، پیش فروشنده مخیر است طبق شرایط این قرارداد نسبت به فسخ معامله اقدام نماید.

ج-1) ) مبلغ ................................... ریال و به حروف.....................................................ریال از بابت 15 درصد تحویل موضوع قرارداد

ج- 2. مبلغ.................................. ریال و به حروف ................................................... ریال از بابت تنطیم سند رسمی موضوع مورد معامله

تبصره 1: چنانچه پيش خريدار به هر دليل و علتي از پرداخت هاي به موقع مبالغي از بندهاي موضوع ماده 4 خودداري نموده و به هر دليلي به تعهدات قانوني و قراردادي خود در مقابل پيش خريدار عمل ننمايد و در نتيجه آن وجوه چك ها وصول نگردد، پيش خريدار مكلف است نسبت به مبلغي كه در پرداخت آن تأخير شده جريمه اي معادل ماهانه 3% به نسبت روزهاي تأخير بابت خسارت عدم انجام تعهد به پيش فروشنده بپردازد. در صورتي كه تأخير مزبور بيش از چهار ماه باشد، پيش فروشنده حق فسخ قرارداد را مطابق ماده 11 اين قرارداد خواهد داشت.

تبصره 2: چنانچه پيش فروشنده به هر دليلي از حق فسخ ياد شده استفاده ننمايد، پيش خريدار متعهد گرديد نسبت به پرداخت وجه التزام به نرخ ماهيانه 4% كل مبلغ چك وصول نشده از تاريخ مندرج در متن چك تا زمان پرداخت مبلغ چك اقدام نمايد. در اين مورد پيش خريدار حق هرگونه اعتراضي را از خود سلب و اسقاط نموده و ملاك احراز تخلف پيش خريدار در اين مورد، گواهي عدم پرداخت بانك محال عليه خواهد بود.

تبصره 3: در صورتيكه پيش فروشنده پس از تحويل موضوع قرارداد بنا به دلايل قراردادي يا قانوني قرارداد را فسخ نمايد متصرف مكلف است ظرف حداكثر 15 روز از تاريخ ابلاغ نامه فسخ، موضوع قرارداد را تخليه و همراه با مدارك مفاصا حسابهاي مربوط به زمان تصرف، تحويل پيش فروشنده نمايد در غير اينصورت پيش فروشنده مي تواند كليه خدمات رفاهي مجتمع اعم از آب، برق، گاز، تلفن و ساير امكانات مجتمع را قطع و جهت جلوگيري از هرگونه نقل و انتقال، موضوع فسخ قرارداد را به هر نحوي كه تشخيص دهد به اطلاع عموم برساند.

ماده5) شرايط تحويل موضوع قرارداد:

پيش فروشنده متعهد است واحد موضوع قرارداد را حداقل تا 20 روز از تاريخ تكميل موضوع قرارداد منوط به تسويه حساب كامل كليه بدهي هاي سررسيد شده به پيش خريدار تحويل نمايد.

تبصره1: پيش فروشنده تغيير احتمالي زمان تحويل واحد موضوع قرارداد را كتباً بوسيله پست سفارشي دو قبضه به نشاني پيش خريدار مندرج در اين قرارداد اعلام مي نمايد.

تبصره 2: منظور از تحويل موضوع قرارداد، صرفاً تحويل واحد موضوع قرارداد مي باشد و عدم تكميل قسمت هاي عمومي ساختمان به منزله عدم تحويل موضوع قرارداد تلقي نمي شود.

تبصره 3: چنانچه واحد موضوع قرارداد مستنداً به قصور و تخلف پيش فروشنده تا مهلت تعيين شده در ماده 5 تكميل و تحويل نشود، پيش فروشنده متعهد است به ازاي هر ماه تأخير بيش از مهلت مقرر در قرارداد و با در نظر گرفتن ماده 2، معادل يك و نيم درصد وجوه وصول شده از پرداختهاي پيش خريدار به نسبت تاريخ واريز وجوه موضوع قرارداد در هر مرحله را تا زمان تحويل به عنوان تخفيف به حساب پيش خريدار منظور و در زمان تنظيم سند از حساب بدهي نامبرده كسر و تسويه نمايد.

تبصره 4: پيش خريداران واحدهاي تجاري حداكثر تا سه ماه پس از تحويل واحد موضوع قرارداد، موظف به فعال نمودن واحد تجاري يا اشتغال به كسب كاربري تصريح شده در بند (هـ) از ماده 10 اين قرارداد مي باشند. در صورت فعال نشدن واحد تجاري وفق كاربري تصريح شده در موعد مقرر، پيش خريدار موظف به پرداخت ماهيانه نيم درصد ارزش روز موضوع قرارداد طبق نظريه كارشناس رسمي دادگستري منتخب پيش فروشنده، از زمان قيد شده در اين تبصره تا تاريخ فعال كردن واحد مزبور مي باشند.

تبصره 5: در صورتي كه پيش خريدار يا نماينده قانوني وي حداكثر ظرف مدت 30 روز از تاريخ اعلام پيش فروشنده بصورت اعلام به نشاني پيش خريدار مندرج در تبصره ذيل مقدمه اين قرارداد جهت تسويه بدهي و تحويل گرفتن موضوع قرارداد به پيش فروشنده مراجعه ننموده و اخطار 20 روزه دوم نيز موثر واقع نگردد پيش فروشنده حق فسخ يك جانبه قرارداد را خواهد داشت.

ماده 6) تغييرات و اضافات:

نظر به اينكه در جريان تكميل بنا ممكن است تغييراتي در نقشه هاي ساختماني بعمل آيد، پيش فروشنده مجاز است عندالزوم تغييراتي را كه ضروري بداند و در متراژ و اوصاف اساسي مورد معامله موثر نباشد بدون آنكه به اذن پيش خريدار نيازي باشد بعمل آورده و اجرا نمايد.

تبصره 1: پيش خريدار از زمان تحويل گرفتن موضوع قرارداد از پيش فروشنده تا زمان اخذ سند رسمي، كه مراتب اخذ آن كتباً به اطلاع پيش خريدار خواهد رسيد، حق هيچگونه تغييري در موضوع قرارداد را نداشته و در صورت تخلف، مكلف به پرداخت 2% از كل ثمن قرارداد به عنوان وجه التزام به پيش فروشنده و پاسخگويي در مقابل اشخاص و مراجع ذيربط مي باشد. در عين حال مطالبه وجه التزام منافاتي با تقديم دادخواست الزام به قلع و نزع تغيير بنا يا اضافه بنا نخواهد داشت. بديهي است در صورتيكه عمليات و اقدامات پيش خريدار موجب تأخير در صدور مجوزهاي مربوطه بنا و يا ورود خسارت به پيش فروشنده گردد پيش فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده خواهد بود.

تبصره 2: چنانچه پيش خريدار تا قبل از تحويل موضوع قرارداد مايل به انجام تغييراتي در محدوده واحد موضوع قرارداد باشد بايد مراتب را كتباً به اطلاع پيش فروشنده برساند تا در صورت موافقت و وجود امكانات لازم براي پيش فروشنده و با اخذ هزينه مربوطه از پيش خريدار، تغييرات مزبور توسط پيش فروشنده انجام شود.

ماده 7) ماليات ها و عوارض حق الثبت و هزينه هاي مشترك:

الف) كليه عوارض و هزينه هاي قانوني (نوسازي، ماليات بر مستغلات و ...) و پرداخت هرگونه ماليات و عوارض و همچنين حق بيمه مربوط به شغل خريداران و همچنين هزينه هاي مشترك (تأسيسات حرارتي، برودتي و اشتراك آب و برق و دفع فاضلاب، نظافت، حفاظت و سرايداري و تعمير و نگهداري و به طور كلي تمامي هزينه هاي شارژ مجتمع و ....) كه بر طبق قانون و حسب مورد از تاريخ اعلام تحويل به واحد مورد معامله تعلق مي گيرد، بعهده پيش خريدار است.

ب) ماليات نقل و انتقال بر عهده پيش فروشنده مي باشد.

ج) هزينه حق الثبت و حق التحرير دفتر خانه بالمناصفه توسط پيش خريدار و پيش فروشنده پرداخت مي گردد.

ماده 8) تنظيم سند رسمي:

الف) تنظيم سند رسمي و انتقال آن به پيش فروشنده پس از انجام كليه عمليات ساختماني مجتمع و صدور گواهي پايان كار، صورتمجلس تفكيكي و تهيه و اخذ مدارك و اسناد لازم جهت انتقال رسمي مورد معامله و منوط به انجام كليه تعهدات قانوني و قراردادي از جمله تسويه حساب كامل بدهيها ( پرداخت حداقل 95% از كل ثمن قرارداد) مي باشد. به هر حال در هيچ زمان پيش فروشنده تعهدي در تنظيم سند رسمي انتقال تا زمان وجود هرگونه بدهي از ناحيه پيش خريدار ندارد.

ب) پيش فروشنده مراتب آمادگي تنظيم سند رسمي به نام پيش خريدار را كتباً بوسيله پست سفارشي دوقبضه به پيش خريدار اعلام و وي موظف است در تاريخ تعيين شده توسط پيش فروشنده در دفترخانه اسناد رسمي به انتخاب پيش فروشنده، حضور يابد. بديهي است چنانچه پيش خريدار در تاريخ اعلام شده از سوي پيش فروشنده در دفترخانه حاضر نگردد، پيش فروشنده براي حضور مجدد خود در دفتر اسناد رسمي و تنظيم سند ، 1% از 5% مبلغ موضوع بند (ج-3) ماده 4 اين قرارداد را به عنوان حق حضور از پيش خريدار دريافت خواهد نمود. در صورت عدم پرداخت وجه مزبور، پيش فروشنده تعهدي به تنظيم سند رسمي نخواهد داشت.

ماده 9) انتقال موضوع قرارداد به غير قبل از انتقال رسمي:

اين قرارداد مشروط به رعايت و انجام موارد زير، و فقط در صورت تحقق تمامي شرايط زير قابل واگذاري ( چه بصورت جزئي يا كلي و يا واگذاري رسمي و يا غير رسمي و عملي) به شخص ثالث خواهد بود و در غير اينصورت هرگونه سند و نوشته فيمابين پيش خريدار و شخص ثالث، بلااثر بوده و كان لم يكن تلقي مي گردد و پيش فروشنده مي تواند دادخواست ابطال كليه قراردادها و مكتوبات احتمالي بعدي را مطرح نمايد.

الف) پيش فروشنده كتباً با انتقال مورد معامله به غير و حسب درخواست كتبي پيش خريدار، موافقت نمايد.

ب) مراتب موافقت انتقال واحد مورد معامله، به امضاء انتقال دهنده، انتقال گيرنده و پيش فروشنده برسد.

ج) انتقال گيرنده اجراي اين قرارداد و كليه مصوبات پيش فروشنده و احياناً مجمع مالكين را كتباً تعهد و تقبل نمايد.

د) انتقال دهنده كليه تعهدات مالي و غير مالي ناشي از اين قرارداد را در قبال پيش فروشنده تا تاريخ انتقال، تمام و كمال انجام داده و تسويه حساب نموده باشد.

هـ) كليه عمليات نقل و انتقال مجدد بين انتقال دهنده و انتقال گيرنده حتماً بايد در دفتر فروش و زيرنظر دفتر مذكور صورت گيرد.

تبصره 1: در صورت واگذاري اين قرارداد ( به شرط رعايت موارد فوق)، انتقال گيرنده جانشين انتقال دهنده شده و تمامي تعهدات ناشي از اين قرارداد و منضمات آن را تعهد و تقبل مي نمايد. بديهي است در صورت واگذاري موضوع قرارداد به اشخاص ثالث، پيش خريدار حق درخواست و مطالبه هيچ گونه وجه يا چك تسليمي به پيش فروشنده را نخواهد داشت.

تبصره 2: كليه هزينه هاي مربوط به واگذاري قبل از انتقال ثبتي به عهده پيش خريدار بوده و پيش فروشنده معادل دو درصد ارزش روز موضوع قرارداد بر مبناي نظريه كارشناس رسمي منتخب پيش فروشنده در زمان انتقال را در ازاي تجويز نقل و انتقال از طرفين انتقال دهنده و انتقال گيرنده ( هركدام 1 درصد) دريافت خواهد نمود. پيش بيني هرگونه قيمتي پايين تر از ارزش روز معامله تأثيري در حقوق پيش فروشنده در اخذ مبلغ ياد شده نخواهد داشت.

ماده 10) شرايط عمومي:

الف) همزمان با تحويل موضوع قرارداد، پيش خريدار بايد مبلغي كه مديريت مجتمع يا انجمن مالكين ( در صورت تشكيل) به ازاء هر متر مربع مساحت مفيد خريداري شده تعيين مي نمايد به عنوان علي الحساب شارژ شش ماهه و هزينه هاي مشترك و عمومي به مديريت مجتمع پرداخت نمايد تا در مورد امور جاري به مصرف برسد و اين مبلغ به حساب هزينه هاي مشترك واحدهاي مجتمع منظور خواهد شد.

ب) اخذ مجوز كسب (اشتغال) از مبادي ذيربط و بر طبق كاربري تعييين شده در اين قرارداد به عهده پيش خريدار بوده و پيش فروشنده هيچگونه تعهدي از اين بابت ندارد ضمناً نصب هرگونه تابلو بر سر در واحد تجاري منوط به كسب مجوز كتبي از اماكن عمومي و مديريت مجتمع خواهد بود. به هر تقدير، از لحاظ رعايت نماي خارجي ساختمان، نصب تابلو و اندازه آن طبق ضوابطي كه مديريت مجتمع يا انجمن مالكين (در صورت تشكيل) تعيين مي كنند امكان پذير است.

ج) تا قبل از تنظيم سند رسمي، مديريت مجتمع و رياست انجمن مالكين بر عهده پيش فروشنده بوده و مديريت مجتمع نسبت به ترتيب و نحوه تشكيل انجمن مالكين مجتمع، تشريفات رأي گيري، تعيين هزينه هاي عمومي و غيره اقدام خواهد نمود. بديهي است وصول كليه هزينه هاي عمومي مجتمع از جمله هزينه هاي مرتبط با موضوع بند (الف) اين ماده به عهده مديريت مجتمع بوده و مديريت مجتمع مي تواند حق مديريت و رياست خود را بنا به تشخيص خود تفويض يا واگذار نمايد.

د) نقاشي داخل واحد، دكوراسيون و تزئينات مشمول اين قرارداد نبوده و در صورت اتخاذ تصميم كلي پيش فروشنده، مبني بر تخصيص موارد ياد شده در سطح مجتمع تجاري اداري مرمر، پيش خريدار موظف به پرداخت مبلغ اعلامي مربوطه از سوي پيش فروشنده خواهد بود.

هـ) با توجه به اينكه مالكيت پيش خريدار پس از انتقال سند رسمي قطعيت خواهد يافت و پيش خريدار مورد معامله را به منظور داير كردن شغل .............. ( مثلاً زیور آلات و نقره جات ) خريداري نموده تحت هيچ عنوان و بدون موافقت كتبي پيش فروشنده حق تغيير شغل يا كاربري موضوع قرارداد را تا تنظيم سند رسمي ندارد. در صورت بروز تخلف توسط پيش خريدار، پيش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و مي تواند نسبت به واگذاري موضوع قرارداد به هر شخص ديگر اقدام نمايد. در اين مورد مبلغ پرداختي توسط پيش خريدار پس از كسر دو درصد از مبلغ كل قرارداد، به وي مسترد خواهد شد و وي حق هرگونه ادعا و اعتراضي را از خود سلب نمود.

و) پيش خريدار اعلام و اقرار نمود كه از افراد ممنوع المعامله نمي باشد.

ماده 11) فسخ قرارداد:

پيش خريدار قبول نمود عدم ايفاي تمام يا بخشي از تعهدات، موجد حق فسخ براي پيش فروشنده بوده و پس از فسخ قرارداد علاوه بر اينكه هيچ گونه ادعاي حقي ( اعم از مادي يا معنوي و غيره) نسبت به پيش فروشنده يا موضوع قرارداد نداشته و در مقابل منتقل اليهم يا حقوق ادعايي آنان شخصاً پاسخگو خواهد بود، در هر يك از مواد اين قرارداد كه براي پيش فروشنده حق فسخ پيش بيني شده است پيش فروشنده مي تواند 25% از كل مبلغ دريافتي را بعنوان وجه التزام به نفع خود ضبط و بهره برداري نموده و 75% باقيمانده را پس از 6 ماه از تاريخ تخليه و تحويل موضوع قرارداد به پيش خريدار مسترد نمايد.

تبصره: كليه موارد فسخ در اين قرارداد به تشخيص پيش فروشنده و بدون نياز به مراجعه به مراجع قضايي بوده و پيش خريدار هرگونه حق از جمله اقامه دعوي و اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده 12) اقامتگاه طرفين قرارداد:

از لحاظ اجراي مفاد قرارداد، كليه اخطارها و مكاتباتي كه به نشاني هاي مذكور در اين قرارداد ارسال گردد، ابلاغ قانوني تلقي مي شود. هر يك از طرفين پس از تغيير نشاني مكلفند حداكثر ظرف 10 روز نشاني جديد خود را توسط نامه از طريق پست سفارشي براي اطلاع طرف ديگر ارسال دارند. در غير اينصورت اقدام مطابق تبصره (1) اين قرارداد در حكم ابلاغ واقعي خواهد بود.

ماده 13) فورس ماژور و ساير شرايط عدم امكان انجام تعهدات:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلاياي طبيعي يا وقايعي نظير جنگ و آتش سوزي و ساير شرايطي كه با پيش آمدن جزئي يا كلي آن، انجام تعهد موضوع قرارداد براي دوره هاي زماني غيرممكن مي گردد به نحوي كه دفع آن از عهده پيش فروشنده خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان مي باشد، زمان هاي ناشي از آن، بر زمان اين قرارداد اضافه مي شود.

ماده 14) مرجع 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 15) تعداد نسخ قرارداد:

اين قرارداد در 15 ماده در 2 نسخه تنظيم، امضاء و مبادله شده كه کلیه نسخ، حكم واحد را دارا مي باشد.

امضاء پیش خریدار امضاء پیش فروشنده

 امضاء شهود