

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 پیش فروش واحدهای " مجتمع تجاری، اداری >(نام مجتمع)"

مقدمه

این قرارداد بموجب ماده ۱۰ قانون مدنی کشور جمهوری اسلامی ایران در تاریخ در شهرستان تهران فیما بین شرکت با نمایندگی و امضاء مجاز آقایان که از این پس در این قرارداد « پیش فروشنده » نامیده می شود اصالتاً و وکالتاً بر اساس وکالتنامه شماره مورخه تنظیمی دفتر اسناد رسمی شماره تهران و وکالتنامه شماره مورخه تنظیمی دفتر اسناد رسمی شماره تهران مبنی بر فروش واحدهای تجاری و اداری سهمی موکلین از یک سو و آقای فرزند متولد با کد ملی به شماره شناسنامه به نشانی کد پستی به شماره تماس که از این پس در این قرارداد به اختصار « پیش خریدار » نامیده می شود منعقد گردید و مفاد این قرارداد برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

تبصره: کلیه ابلاغها و مکاتبات موضوع این قرارداد اعم از ابلاغ فسخ، تحویل واحد و غیره بوسیله پست سفارشی دو قبضه به نشانی خریدار با درج عنوان بر روی پاکت نامه انجام خواهد شد. تغییر نشانی که بدون اطلاع کتبی قبلی صورت گرفته باشد و همچنین استنکاف از دریافت نامه منتج به عدم ابلاغ یا عدم حضور به هر نحو دیگر خدشه به اعتبار ابلاغ محسوب نخواهد شد.

ماده (۱) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از پیش فروش تمامی ششدانگ سرقفلی و عرصه و اعیان و منافع و حقوق عرفی و قانونی یک واحد تجاری به شماره (طبق کروکی پیوست) واقع در طبقه همکف به مساحت تقریبی مترمربع جزء پلاک ثبتی واقع در مجتمع مجتمع تجاری/ اداری به نشانی : و بدون توقفگاه که پیش خریدار از کمیت، کیفیت، موقعیت و سایر خصوصیات مورد معامله استحضار کامل دارد و آن را رویت نموده و با رضایت و آگاهی کامل اقدام به انعقاد این قرارداد نمود.

تبصره ۱ : مجتمع تجاری/ اداری فاقد انباری بوده و پیش فروشنده هیچگونه تعهدی نسبت به تأمین انباری بر عهده ندارد.

تبصره ۲: پیش خریدار اقرار و اعلام نمود که محل عرصه و اعیان مجتمع را بازدید و موقعیت واحد موضوع قرارداد را رویت نموده و از کلیه ضوابط و شرایط تعهد به فروش پیش فروشنده آگاهی و اطلاع کامل دارد و تمامی شرایط مزبور به شرح مندرج در قرارداد حاضر و اوصاف مندرج در ضمیمه آن را بدون هیچگونه قید و شرطی قبول و بر این اساس کافه خیارات و حق فسخ را از خود سلب و ساقط نمود. مشخصات فنی اختصاصی واحد موضوع قرارداد، طبق پیوست ضمیمه بوده و جزء لاینفک قرارداد حاضر محسوب می شود و به امضای طرفین رسیده است.

تبصره ۳: مساحت واحد پیش فروش بر اساس نقشه ها و تقریبی بوده و چنانچه اداره ثبت اسناد و املاک یا مراجع ذیصلاح دیگر هنگام تفکیک واحدها مساحتی بیشتر یا کمتر از آنچه که در این قرارداد ذکر شده است تعیین نماید، مساحت مندرج در صورتجلس تفکیکی مورد قبول طرفین خواهد بود و مابه التفاوت اضافه یا کسری متراژ ناشی از مساحت جدید موضوع قرارداد بر اساس قیمت قطعی هر مترمربع اعمال شده در قرارداد حاضر در زمان انتقال سند قابل دریافت و پرداخت می باشد.

تبصره ۴: مورد معامله و متعلقات و منضمات آن صرفاً همانی است که در این قرارداد و منضمات آن قید و تصریح گردیده است لذا حسب توافق و تفاهم طرفین این قرارداد، نحوه استفاده پیش خریدار از قسمت های مشترک بر اساس رویه مندرج در قانون تملک آپارتمان ها و اساسنامه و مصوبه های مدیریت نگهداری مجتمع یا کانون مدیریت مالکین مشخص می گردد.

تبصره ۵: شیوه بهره برداری از آسانسورها و سیستمهای حرارتی و برودتی و روشنایی و فضاهای مربوطه و غیره که بصورت مشترک مورد بهره برداری قرار می گیرد و بوسیله مدیریت مجتمع یا انجمن مالکین تعیین می گردد مورد قبول قطعی پیش خریدار خواهد بود.

تبصره ۶: مجتمع تجاری و اداری..... بر اساس استانداردهای متعارف در کشور ساخته شده و مصالح و تجهیزات بکار رفته در مجتمع بصورت عرف رایج کشور بوده و پیش خریدار با علم به این شرایط اقدام به امضاء قرارداد نموده است.

تبصره ۷: پیش خریدار یا پیش خریداران اعم از حقیقی و حقوقی (در صورت تعدد) مسئولیت تضامنی در قبال پیش فروشنده داشته و ملزم به اجرای کامل مفاد قرارداد خواهند بود. در مورد اشخاص حقوقی پیش خریدار، مسئولیت تضامنی متوجه شخص حقوقی و مدیران صاحب امضاء در زمان امضاء این قرارداد خواهد بود.

ماده (۲) مدت تکمیل کارهای ساختمانی:

واحدهای تجاری اداری مجتمع تا تاریخ تکمیل می گردد. از آنجا که بخشی از عملیات تکمیل ساختمان به ارائه خدمات و نظارت سازمانهای رسمی و غیر رسمی (سازمانهای آب، برق، گاز، مخابرات، فاضلاب، شهرداری و) و پیمانکاران و نظایر آن برمی گردد که ممکن است بدلیل خارج از حیطه اختیار پیش فروشنده عمل کردن به آنها موجب بروز تأخیراتی در تکمیل مجتمع گردد، لذا چنانچه به علل و جهاتی، تأخیری در زمان تکمیل واحد موضوع قرارداد بوجود آید، پیش خریدار، این تغییر را برای مدت حداکثر ۳ ماه موجه و تمدید شده تلقی و حق هرگونه اعتراض و ادعایی را نسبت به آن از خود سلب و اسقاط نمود.

ماده (۳) 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 ۴ پرداخت نماید.

ماده (۴) شرایط و نحوه پرداخت مبلغ موضوع قرارداد:

کل ثمن موضوع قرارداد، توسط پیش خریدار به ترتیب زیر به پیش فروشنده پرداخت می شود.

الف) پیش خریدار همزمان با امضای این قرارداد مبلغ ریال و به حروف ریال 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 ریال و به حروف ریال را بابت بخشی از مبلغ موضوع قرارداد به شرح ذیل به پیش فروشنده پرداخت نمود :

۱- ب) چک شماره به تاریخ به مبلغ ریال و به حروف ریال عهده بانک شعبه میدان کد از حساب جاری شماره ۰.....

۲- ب)

۳- 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-۱) مبلغ ریال و به حروف ریال از بابت ۱۵ درصد تحویل موضوع قرارداد

ج-۲. مبلغ ریال و به حروف ریال از بابت تنظیم سند رسمی موضوع مورد معامله
تبصره ۱: چنانچه پیش خریدار به هر دلیل و علتی از پرداخت های به موقع مبالغی از بندهای موضوع ماده ۴ خودداری نموده و به
هر دلیلی به تعهدات قانونی و قراردادی خود در مقابل پیش خریدار عمل ننماید و در نتیجه آن وجوه چک ها وصول نگردد، پیش
خریدار مکلف است نسبت به مبلغی که در پرداخت آن تأخیر شده جریمه ای معادل ماهانه ۳٪ به نسبت روزهای تأخیر بابت خسارت
عدم انجام تعهد به پیش فروشنده بپردازد. در صورتی که تأخیر مزبور بیش از چهار ماه باشد، پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را
مطابق ماده ۱۱ این قرارداد خواهد داشت.

تبصره ۲: چنانچه پیش فروشنده به هر دلیلی از حق فسخ یاد شده استفاده ننماید، پیش خریدار متعهد گردید نسبت به پرداخت
وجه التزام به نرخ ماهیانه ۴٪ کل مبلغ چک وصول نشده از تاریخ مندرج در متن چک تا زمان پرداخت مبلغ چک اقدام نماید. در
این مورد پیش خریدار حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و اسقاط نموده و ملاک احراز تخلف پیش خریدار در این مورد، گواهی
عدم پرداخت بانک محال علیه خواهد بود.

تبصره ۳: در صورتیکه پیش فروشنده پس از تحویل موضوع قرارداد بنا به دلایل قراردادی یا قانونی قرارداد را فسخ نماید متصرف
مکلف است ظرف حداکثر ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ نامه فسخ، موضوع قرارداد را تخلیه و همراه با مدارک مفصلاً حسابهای مربوط به زمان
تصرف، تحویل پیش فروشنده نماید در غیر اینصورت پیش فروشنده می تواند کلیه خدمات رفاهی مجتمع اعم از آب، برق، گاز، تلفن
و سایر امکانات مجتمع را قطع و جهت جلوگیری از هرگونه نقل و انتقال، موضوع فسخ قرارداد را به هر نحوی که تشخیص دهد به
اطلاع عموم برساند.

ماده ۵) شرایط تحویل موضوع قرارداد:

پیش فروشنده متعهد است واحد موضوع قرارداد را حداقل تا ۲۰ روز از تاریخ تکمیل موضوع قرارداد منوط به تسویه حساب کامل
کلیه بدهی های سررسید شده به پیش خریدار تحویل نماید.

تبصره ۱: پیش فروشنده تغییر احتمالی زمان تحویل واحد موضوع قرارداد را کتباً بوسیله پست سفارشی دو قبضه به نشانی پیش
خریدار مندرج در این قرارداد اعلام می نماید.

تبصره ۲: منظور از تحویل موضوع قرارداد، صرفاً تحویل واحد موضوع قرارداد می باشد و عدم تکمیل قسمت های عمومی ساختمان
به منزله عدم تحویل موضوع قرارداد تلقی نمی شود.

تبصره ۳: چنانچه واحد موضوع قرارداد مستنداً به قصور و تخلف پیش فروشنده تا مهلت تعیین شده در ماده ۵ تکمیل و تحویل
نشود، پیش فروشنده متعهد است به ازای هر ماه تأخیر بیش از مهلت مقرر در قرارداد و با در نظر گرفتن ماده ۲، معادل یک و نیم

درصد وجوه وصول شده از پرداختهای پیش خریدار به نسبت تاریخ واریز وجوه موضوع قرارداد در هر مرحله را تا زمان تحویل به عنوان تخفیف به حساب پیش خریدار منظور و در زمان تنظیم سند از حساب بدهی نامبرده کسر و تسویه نماید.

تبصره ۴: پیش خریداران واحدهای تجاری حداکثر تا سه ماه پس از تحویل واحد موضوع قرارداد، موظف به فعال نمودن واحد تجاری یا اشتغال به کسب کاربری تصریح شده در بند (هـ) از ماده ۱۰ این قرارداد می باشند. در صورت فعال نشدن واحد تجاری وفق کاربری تصریح شده در موعدهای مقرر، پیش خریدار موظف به پرداخت ماهیانه نیم درصد ارزش روز موضوع قرارداد طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری منتخب پیش فروشنده، از زمان قید شده در این تبصره تا تاریخ فعال کردن واحد مزبور می باشند.

تبصره ۵: در صورتی که پیش خریدار یا نماینده قانونی وی حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ اعلام پیش فروشنده بصورت اعلام به نشانی پیش خریدار مندرج در تبصره ذیل مقدمه این قرارداد جهت تسویه بدهی و تحویل گرفتن موضوع قرارداد به پیش فروشنده مراجعه ننموده و اخطار ۲۰ روزه دوم نیز موثر واقع نگردد پیش فروشنده حق فسخ یک جانبه قرارداد را خواهد داشت.

ماده ۶) تغییرات و اضافات:

نظر به اینکه در جریان تکمیل بنا ممکن است تغییراتی در نقشه های ساختمانی بعمل آید، پیش فروشنده مجاز است عندالزوم تغییراتی را که ضروری بداند و در متراژ و اوصاف اساسی مورد معامله موثر نباشد بدون آنکه به اذن پیش خریدار نیازی باشد بعمل آورده و اجرا نماید.

تبصره ۱: پیش خریدار از زمان تحویل گرفتن موضوع قرارداد از پیش فروشنده تا زمان اخذ سند رسمی، که مراتب اخذ آن کتباً به اطلاع پیش خریدار خواهد رسید، حق هیچگونه تغییری در موضوع قرارداد را نداشته و در صورت تخلف، مکلف به پرداخت ۲٪ از کل ثمن قرارداد به عنوان وجه التزام به پیش فروشنده و پاسخگویی در مقابل اشخاص و مراجع ذیربط می باشد. در عین حال مطالبه وجه التزام منافاتی با تقدیم دادخواست الزام به قلع و نزع تغییر بنا یا اضافه بنا نخواهد داشت. بدیهی است در صورتیکه عملیات و اقدامات پیش خریدار موجب تأخیر در صدور مجوزهای مربوطه بنا و یا ورود خسارت به پیش فروشنده گردد پیش فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده خواهد بود.

تبصره ۲: چنانچه پیش خریدار تا قبل از تحویل موضوع قرارداد مایل به انجام تغییراتی در محدوده واحد موضوع قرارداد باشد باید مراتب را کتباً به اطلاع پیش فروشنده برساند تا در صورت موافقت و وجود امکانات لازم برای پیش فروشنده و با اخذ هزینه مربوطه از پیش خریدار، تغییرات مزبور توسط پیش فروشنده انجام شود.

ماده ۷) مالیات ها و عوارض حق الثبت و هزینه های مشترک:

الف) کلیه عوارض و هزینه های قانونی (نوسازی، مالیات بر مستغلات و ...) و پرداخت هرگونه مالیات و عوارض و همچنین حق بیمه مربوط به شغل خریداران و همچنین هزینه های مشترک (تأسیسات حرارتی، برودتی و اشتراک آب و برق و دفع فاضلاب، نظافت، حفاظت و سرایداری و تعمیر و نگهداری و به طور کلی تمامی هزینه های شارژ مجتمع و ...) که بر طبق قانون و حسب مورد از تاریخ اعلام تحویل به واحد مورد معامله تعلق می گیرد، بعد از پیش خریدار است.

ب) مالیات نقل و انتقال بر عهده پیش فروشنده می باشد.

ج) هزینه حق الثبت و حق التحریر دفتر خانه بالمناصفه توسط پیش خریدار و پیش فروشنده پرداخت می گردد.

ماده ۸) تنظیم سند رسمی:

الف) تنظیم سند رسمی و انتقال آن به پیش فروشنده پس از انجام کلیه عملیات ساختمانی مجتمع و صدور گواهی پایان کار، صورتمجلس تفکیکی و تهیه و اخذ مدارک و اسناد لازم جهت انتقال رسمی مورد معامله و منوط به انجام کلیه تعهدات قانونی و

قراردادی از جمله تسویه حساب کامل بدهیها (پرداخت حداقل ۹۵٪ از کل ثمن قرارداد) می باشد. به هر حال در هیچ زمان پیش فروشنده تعهدی در تنظیم سند رسمی انتقال تا زمان وجود هرگونه بدهی از ناحیه پیش خریدار ندارد.

ب) پیش فروشنده مراتب آمادگی تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار را کتباً بوسیله پست سفارشی دوقبضه به پیش خریدار اعلام و وی موظف است در تاریخ تعیین شده توسط پیش فروشنده در دفترخانه اسناد رسمی به انتخاب پیش فروشنده، حضور یابد. بدیهی است چنانچه پیش خریدار در تاریخ اعلام شده از سوی پیش فروشنده در دفترخانه حاضر نگردد، پیش فروشنده برای حضور مجدد خود در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند، ۱٪ از ۵٪ مبلغ موضوع بند (ج-۳) ماده ۴ این قرارداد را به عنوان حق حضور از پیش خریدار دریافت خواهد نمود. در صورت عدم پرداخت وجه مزبور، پیش فروشنده تعهدی به تنظیم سند رسمی نخواهد داشت. ماده ۹) انتقال موضوع قرارداد به غیر قبل از انتقال رسمی:

این قرارداد مشروط به رعایت و انجام موارد زیر، و فقط در صورت تحقق تمامی شرایط زیر قابل واگذاری (چه بصورت جزئی یا کلی و یا واگذاری رسمی و یا غیر رسمی و عملی) به شخص ثالث خواهد بود و در غیر اینصورت هرگونه سند و نوشته فیما بین پیش خریدار و شخص ثالث، بلاثر بوده و کان لم یکن تلقی می گردد و پیش فروشنده می تواند دادخواست ابطال کلیه قراردادهای و مکتوبات احتمالی بعدی را مطرح نماید.

الف) پیش فروشنده کتباً با انتقال مورد معامله به غیر و حسب درخواست کتبی پیش خریدار، موافقت نماید.

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

ج) انتقال گیرنده اجرای این قرارداد و کلیه مصوبات پیش فروشنده و احياناً مجمع مالکین را کتباً تعهد و تقبل نماید.

د) انتقال دهنده کلیه تعهدات مالی و غیر مالی ناشی از این قرارداد را در قبال پیش فروشنده تا تاریخ انتقال، تمام و کمال انجام داده و تسویه حساب نموده باشد.

ه) کلیه عملیات نقل و انتقال مجدد بین انتقال دهنده و انتقال گیرنده حتماً باید در دفتر فروش و زیر نظر دفتر مذکور صورت گیرد. تبصره ۱: در صورت واگذاری این قرارداد (به شرط رعایت موارد فوق)، انتقال گیرنده جانشین انتقال دهنده شده و تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد و منضمات آن را تعهد و تقبل می نماید. بدیهی است در صورت واگذاری موضوع قرارداد به اشخاص ثالث، پیش خریدار حق درخواست و مطالبه هیچ گونه وجه یا چک تسلیمی به پیش فروشنده را نخواهد داشت.

تبصره ۲: کلیه هزینه های مربوط به واگذاری قبل از انتقال ثبتی به عهده پیش خریدار بوده و پیش فروشنده معادل دو درصد ارزش روز موضوع قرارداد بر مبنای نظریه کارشناس رسمی منتخب پیش فروشنده در زمان انتقال را در ازای تجویز نقل و انتقال از طرفین انتقال دهنده و انتقال گیرنده (هر کدام ۱ درصد) دریافت خواهد نمود. پیش بینی هرگونه قیمتی پایین تر از ارزش روز معامله تأثیری در حقوق پیش فروشنده در اخذ مبلغ یاد شده نخواهد داشت.

ماده ۱۰) شرایط عمومی:

الف) همزمان با تحویل موضوع قرارداد، پیش خریدار باید مبلغی که مدیریت مجتمع یا انجمن مالکین (در صورت تشکیل) به ازاء هر متر مربع مساحت مفید خریداری شده تعیین می نماید به عنوان علی الحساب شارژ شش ماهه و هزینه های مشترک و عمومی به مدیریت مجتمع پرداخت نماید تا در مورد امور جاری به مصرف برسد و این مبلغ به حساب هزینه های مشترک واحدهای مجتمع منظور خواهد شد.

ب) اخذ مجوز کسب (اشتغال) از مبادی ذریبط و بر طبق کاربری تعیین شده در این قرارداد به عهده پیش خریدار بوده و پیش فروشنده هیچگونه تعهدی از این بابت ندارد ضمناً نصب هرگونه تابلو بر سر در واحد تجاری منوط به کسب مجوز کتبی از اماکن

عمومی و مدیریت مجتمع خواهد بود. به هر تقدیر، از لحاظ رعایت نمای خارجی ساختمان، نصب تابلو و اندازه آن طبق ضوابطی که مدیریت مجتمع یا انجمن مالکین (در صورت تشکیل) تعیین می کنند امکان پذیر است.

ج) تا قبل از تنظیم سند رسمی، مدیریت مجتمع و ریاست انجمن مالکین بر عهده پیش فروشنده بوده و مدیریت مجتمع نسبت به ترتیب و نحوه تشکیل انجمن مالکین مجتمع، تشریفات رأی گیری، تعیین هزینه های عمومی و غیره اقدام خواهد نمود. بدیهی است وصول کلیه هزینه های عمومی مجتمع از جمله هزینه های مرتبط با موضوع بند (الف) این ماده به عهده مدیریت مجتمع بوده و مدیریت مجتمع می تواند حق مدیریت و ریاست خود را بنا به تشخیص خود تفویض یا واگذار نماید.

د) نقاشی داخل واحد، دکوراسیون و تزئینات مشمول این قرارداد نبوده و در صورت اتخاذ تصمیم کلی پیش فروشنده، مبنی بر تخصیص موارد یاد شده در سطح مجتمع تجاری اداری مرمر، پیش خریدار موظف به پرداخت مبلغ اعلامی مربوطه از سوی پیش فروشنده خواهد بود.

هـ) با توجه به اینکه مالکیت پیش خریدار پس از انتقال سند رسمی قطعیت خواهد یافت و پیش خریدار مورد معامله را به منظور دایر کردن شغل (مثلاً زیور آلات و نقره جات) خریداری نموده تحت هیچ عنوان و بدون موافقت کتبی پیش فروشنده حق تغییر شغل یا کاربری موضوع قرارداد را تا تنظیم سند رسمی ندارد. در صورت بروز تخلف توسط پیش خریدار، پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و می تواند نسبت به واگذاری موضوع قرارداد به هر شخص دیگر اقدام نماید. در این مورد مبلغ پرداختی توسط پیش خریدار پس از کسر دو درصد از مبلغ کل قرارداد، به وی مسترد خواهد شد و وی حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب نمود.

و) پیش خریدار اعلام و اقرار نمود که از افراد ممنوع معامله نمی باشد.

ماده (۱۱) فسخ قرارداد:

پیش خریدار قبول نمود عدم ایفای تمام یا بخشی از تعهدات، موجب حق فسخ برای پیش فروشنده بوده و پس از فسخ قرارداد علاوه بر اینکه هیچ گونه ادعای حقی (اعم از مادی یا معنوی و غیره) نسبت به پیش فروشنده یا موضوع قرارداد نداشته و در مقابل منتقل الیه یا حقوق ادعایی آنان شخصاً پاسخگو خواهد بود، در هر یک از مواد این قرارداد که برای پیش فروشنده حق فسخ پیش بینی شده است پیش فروشنده می تواند ۲۵٪ از کل مبلغ دریافتی را بعنوان وجه التزام به نفع خود ضبط و بهره برداری نموده و ۷۵٪ باقیمانده را پس از ۶ ماه از تاریخ تخلیه و تحویل موضوع قرارداد به پیش خریدار مسترد نماید.

تبصره: کلیه موارد فسخ در این قرارداد به تشخیص پیش فروشنده و بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی بوده و پیش خریدار هرگونه حق از جمله اقامه دعوی و اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده (۱۲) اقامتگاه طرفین قرارداد:

از لحاظ اجرای مفاد قرارداد، کلیه اخطارها و مکاتباتی که به نشانی های مذکور در این قرارداد ارسال گردد، ابلاغ قانونی تلقی می شود. هر یک از طرفین پس از تغییر نشانی مکلفند حداکثر ظرف ۱۰ روز نشانی جدید خود را توسط نامه از طریق پست سفارشی برای اطلاع طرف دیگر ارسال دارند. در غیر اینصورت اقدام مطابق تبصره (۱) این قرارداد در حکم ابلاغ واقعی خواهد بود.

ماده (۱۳) فورس ماژور و سایر شرایط عدم امکان انجام تعهدات:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی یا وقایعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایطی که با پیش آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد موضوع قرارداد برای دوره های زمانی غیرممکن می گردد به نحوی که دفع آن از عهده پیش فروشنده خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن، بر زمان این قرارداد اضافه می شود.

ماده ۱۴) 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 ۱۵) تعداد نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۱۵ ماده در ۲ نسخه تنظیم، امضاء و مبادله شده که کلیه نسخ، حکم واحد را دارا می باشد.

امضاء پیش خریدار

امضاء پیش فروشنده

امضاء شهود