مبایعه‌نامه

**با توجه به توافق طرفین، این مبایعه‌نامه فی مابین اشخاص ذیل و در قالب مقررات جمهوری اسلامی ایران منعقد و برای آنان الزام آور خواهد بود.**

ماده 1 : طرفين قرارداد

1-1 **فروشنده خانم/آقای/شرکت ...................................................... فرزند .............................. به شماره شناسنامه/ به شماره ثبت ......................................... صادره از ................................و کدملي/شناسه‌ملی ................................. متولد ............................ مقیم ............................................................................................. تلفن ...................................... با وکالت/قيموميت/ولايت/وصايت .................................. فرزند ...................... به شماره شناسنامه/به شماره ثبت ........................ و کدملی/شناسه­ملی................................... متولد .............................. مقیم.......................................................................................................... تلفن...............................**

2-1 **خريدار خانم/آقای/شرکت ...................................................... فرزند .............................. به شماره شناسنامه/به شماره ثبت ........................................... صادره از ................................ و کد ملي/شناسه ملی .................................................. متولد ............................ مقیم .................................................................... تلفن ...................................... با وکالت/قيموميت/ولايت/وصايت .................................. فرزند ...................... به شماره شناسنامه/ به شماره ثبت ..........................و کدملی/شناسه ملی........................... متولد .............................. مقیم................................................................................................ تلفن..............................**

ماده 2: مورد معامله

**مورد معامله و مشخصات آن که فروشنده به رؤیت خریدار رسانده و مورد قبول و تأیید خریدار می­باشد عبارتست از انتقال ......................... دانگ پلاک ثبتي شماره .................... فرعي از ............... اصلي واقـع در بخش ................ حوزه ثبتي .......................... به مساحت ................................... متر مربع دارای سند مالکیت به شماره سریال .................. صفحه .............. دفتر .............. به­نام ............................................................................................ و شامل مستحدثاتی به شرح ذیل:**

**.......................................................................................................................................................................... به نشانی................................................................................................................................................**

ماده 3 : ثمن معامله

**ثمن معامله به­طور مقطوع ........................................... ريال به حروف ........................................................ ريال تعيين گرديد که میزان ................................... ریال به صورت نقدی مطابق مقررات و رویه‌های اتاق پایاپای بورس کالای ایران و الباقی به میزان...................................... ریال براساس مندرجات اطلاعیه عرضه شماره .......... مورخ ............... به فروشنده پرداخت می­شود. در صورت تأخیر خریدار در پرداخت هر یک از بخش های ثمن معامله، روزانه میزان.................................. به عنوان خسارت لحاظ و وی مکلف به پرداخت آن به عنوان وجه التزام خواهد بود. این خسارت بدل از انجام اصل تعهد نمی باشد.**

تبصره: **قطعیت معامله منوط به احراز شرایط مندرج در دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران می باشد.**

ماده 4 : شرايط مربوط به تنظيم سند

1-4 **طرفين متعهد شدند جهت تنظيم سند در تاريخ................................راس ساعت.................. در دفتر اسناد رسمي شماره .......................... واقع در شهر............................ حاضر شوند و فروشنده متعهد گرديد سند را به نام خريدار انتقال دهد. در صورت عدم حضور هر يک از طرفين در دفترخانه­ی اسناد رسمي براي تنظيم سند، گواهي سردفتر مثبت تخلف نامبرده مي­باشد.**

2-4 **عدم ارائه­ی مستندات و مدارک لازم جهت تنظيم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خريدار در حکم عدم­حضور است و سردفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهي عدم حضور مي­باشد.**

ماده 5 : شرايط تسليم مورد معامله

1-5 **فروشنده موظف است مورد معامله را در تاريخ................................ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسليم خريدار کند و هر گونه موانع در استيفاء و بهره برداري کامل از مورد معامله را برطرف کند و در غیر این صورت، باید به­ازاء هر روز تأخیر مبلغ........................... ریال به عنوان خسارت تأخیر تخلیه به خریدار بپردازد.**

2-5 **در صورتي­که معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه­ی قاهره قابليت انتقال نداشته و اين عامل مربوط به زمان انعقاد مبايعه­نامه باشد، عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دريافتي را به خريدار عودت نمايد.**

3-5 **در صورتي­که معلوم گردد مورد معامله به هر علتي غير از عامل قوه­ی قاهره مانند رهن، مصادره، عمليات اجرائي دادگستري و يا اجراي اسناد رسمي، مستحق للغير و غصبـي بودن، وجود محدودیت قانونی در نقل­وانتقال ملک، وجود هرگونه پرونده­ی قضائی یا شبه­قضائی در مورد ملک یا وجود هرگونه حکم لازم­الاجراء از مراجع ذیصلاح قانونـاً قابل انتقــال به خريـدار نبوده، یا بعد از استعلام از شهرداری مشخص شود که ملک مورد معامله در محدوده طرح­های مختلف شهرداری قرار دارد، علاوه بر عدم تحقق معامله، استرداد ثمن و پرداخت خسارات موضوع ماده 30 دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، از طرف فروشنده به خریدار، فروشنـده موظف به پرداخت خسارت به مبلغ .............. یا به مأخذ ...... درصد از بهای ملک می باشد.**

5-5 **چنان­چه مورد معامله دارای وام های بانکی باشد، فروشنده قبل از تنظیم سند متعهد و ملزم به فک رهن می­باشد.**

6-5 **هر نوع ادعایی که فی­الحال یا در آینده در مورد ملک وجود داشته باشد که منشأآن به قبل از انعقاد این قرارداد بازگشت نماید، فروشنده مسئول و پاسخگو می­باشد.**

7-5 **کليه هزينه هاي ناشي از تسليم مورد معامله بر عهده فروشنده است، مگر اينکه به صورت ديگري توافق شده باشد.**

ماده 6 : سایر شرایط

1-6 **اين قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دليل به غير از خريدار منع مي­کند. در صورت تخلف و انتقال به غير، خريدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نماید.**

2-6 **چنان­چه هریک از متعاملین در تاریخ مقرر در دفترخانه حاضر نشده یا از تنظیم سند خودداری نماید، علاوه­بر این­که طرف دیگر حق مراجعه به مراجع قضائی و الزام طرف دیگر را خواهد داشت، می­تواند روزانه میزان..................... را به­عنوان خسارت از طرف مقابل دریافت نماید.**

3-6 **فروشنده مکلف است کليه­ی بدهي­هاي احتمالي در خصوص توابع، اعيان، مستحدثات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظيم سند رسمي تصفيه نمايد.**

4-6 **انجام کلیه­ی اموری که برای تنظیم سند رسمی لازم است از قبیل اخذ مفاصا حساب مالیات نقل و انتقال، اداره­ی اوقاف، اداره­ی آب و فاضلاب، تأمین اجتماعی، شهرداري، عوارض نوسازی، بیمه و پایان کار و کلیه­ی هزینه­های ناشی از آن­ها به­عهده­ی .................. است و هزينه­های نقل و انتقال در دفترخانه از قبیل حق­الثبت و حق­التحرير و بهای اوراق رسمی دفترخانه و نیز مالیات بر ارزش افزوده بر عهده­ی ........................... مي­باشد.**

5-6 **قيمت توافق­شده براي معامله در بند 1 ماده 3 به­هيچ عنوان، حتی نوسانات قیمتی شدید، قابل تغيير نيست و از اين حيث حق و ادعايي براي فروشنده يا خريدار متصور نيست.**

6-6 **کليه خيارات از جمله خيار غبن ولو فاحش به استثناي خيار تدليس با اقرار طرفين اسقاط گرديد.**

ماده 7-پیوست های قرارداد

**7-1-تصویر اسناد مالکیت**

**7-2-تصویرمدارک شناسایی طرفین(اساسنامه و آخرین روزنامه رسمی اشخاص حقوقی، کارت ملی اشخاص حقیقی)**

**7-3-تصویر نظریه کارشناس رسمی**

ماده 8-نسخ قرارداد

**این قرارداد در 8 ماده و ....تبصره در 3 نسخه متحد المتن و با اعتبار یکسان در تاریخ...............................بین طرفین امضاء و مبادله گردید.**

|  |  |
| --- | --- |
| **محل امضای فروشنده** | **محل امضای خریدار** |