

## نمونه قرارداد فروش

توجه: این قرارداد به صورت نمونه تنظیم شده و قرارداد نهائی از سوی موسسه اعتباری ملل (فرو شنده) حسب مورد برای هر ملک تنظیم خواهد شد.

### ماده ۱- طرفین قرارداد:

#### فروشنده:

موسسه اعتباری ملل (سهامی عام) ثبت شده به شماره ۳۶۰۷۴۷ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیرتجاری (تهران) به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۲۵۲۳۴۳ بانماینده آقایان سید امین جوادی به شماره ملی ۶۳۵۹۴۱۰۲۹۱ به سمت مدیرعامل و محمد رضا مروجی به شماره ملی ۶۳۵۹۴۱۵۶۸۲ به سمت قائم مقام به موجب آگهی شماره ۱۱۰۱۱۰۸۲/۱۳۹۲۳۰۴۰۰۹۰۱۰۱۱۰۸۲ مقیم تهران - خیابان شیراز جنوبی - پایین تر از بزرگراه همت- نبش کوچه رضوان - پلاک ۷ کدپستی ۱۴۳۶۹۵۴۳۸۱ تلفن تماس: ۴۱۶۳۹۰۰۰ - ۰۲۱

#### خریدار:

#### اشخاص حقیقی:

آقای/خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از .....  
متولد ..... دارای کد ملی شماره ..... به نشانی .....  
کد پستی ..... تلفن ..... که از این پس خریدار نامیده می شود.

#### اشخاص حقوقی:

شرکت / سازمان ..... به شماره ثبت ..... محل ثبت ..... به شناسه ملی .....  
کد اقتصادی ..... به نشانی ..... کد پستی .....  
به نمایندگی آقای/ خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از .....  
متولد ..... دارای کد ملی شماره ..... به نشانی ..... تلفن .....  
و آقای/ خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... متولد .....  
دارای کد ملی شماره ..... به نشانی ..... تلفن .....  
صاحبان امضای مجاز وفق اساسنامه و آخرین تغییرات مندرج در روزنامه رسمی متضمن درج صاحبان امضاء شماره ..... مورخ .....  
که از این پس خریدار نامیده می شود.

### ماده ۲- مورد معامله:

شش دانگ یک دستگاه آپارتمان / ساختمان / مغازه / زمین واقع در طبقه ..... از پلاک ثبتی شماره فرعی ..... از اصلی ..... مجزی و مفروز شده واقع در بخش ..... شهر ..... دارای مساحت ..... متر ..... دارای کد پستی ..... با حق استفاده از .....  
سند مالکیت به شماره چابی / سریال ..... صفحه ..... دفتر که با اوصاف فوق به رویت کامل خریدار رسیده است.

محل امضاء (مهر)

### ماده ۳- بهای مورد معامله و نحوه پرداخت:

بهای مورد معامله مبلغ به عدد ..... ریال (به حروف ..... ریال) می باشد که مبلغ ..... ریال معادل ..... درصد ثمن معامله (با احتساب ۵٪ سپرده شرکت در مزایده) به هنگام امضاء این قرارداد طی چک بین بانکی شماره ..... مورخ ..... / ..... / ۱۳۹۶ بانک ..... شعبه ..... در وجه فروشنده پرداخت گردید. مابقی که مبلغ ..... ریال است بر ذمه خریدار، دین ثابت است که خریدار متعهد به پرداخت آن به شرح ذیل است:

مبلغ ..... ریال معادل ..... در صد ثمن معامله که طی چک شماره ..... عهده بانک ..... تسلیم فروشنده نمود تا همزمان با اعلام آمادگی تنظیم سند رسمی در دفتر خانه اسناد رسمی نقداً به فروشنده پرداخت یا نسبت به وصول آن اقدام نماید.

### ماده ۴- شرایط:

۴-۱- صیغه عقد بیع متعاملین صحیحاً و شرعاً و قانوناً جاری شد و کلیه اختیارات منجمله خیار غبن ولو فاحش و افحش از خریدار ساقط گردید.

۴-۲- مورد معامله پس از ایفای تعهدات مذکور ماده ۳ و وصول وجه چک موضوع ماده ۳ و واریز آن به حساب فروشنده طی صورتجلسه تنظیمی فیما بین، تحویل خریدار خواهد شد.

۴-۳- سند رسمی در دفتر خانه اسناد رسمی مورد نظر فروشنده و در تاریخی که توسط فروشنده اعلام خواهد شد تنظیم و امضاء میگردد. لذا در این راستا، با آماده شدن مقدمات تنظیم سند رسمی در دفتر خانه، شماره دفتر خانه و تاریخ و ساعت حضور، کتباً توسط فروشنده به خریدار اعلام میگردد خریدار متعهد است راس موعده اعلام شده در دفتر خانه اسناد رسمی مربوطه با همراه داشتن اصل چک بانکی بین بانکی (تضمینی) در وجه فروشنده به میزان الباقی ثمن معامله جهت امضای قرارداد و پرداخت الباقی ثمن به فروشنده و نیز پرداخت هزینه های متعلقه (به نسبت سهم خود) حضور بهم رساند. حاضر شدن خریدار در دفتر خانه بدون همراه داشتن چک بانکی مذکور در حکم عدم حضور می باشد و دفترخانه بنا به تقاضای فروشنده گواهی عدم حضور صادر خواهد نمود. در صورت تاخیر خریدار در حضور دفترخانه خساراتی وفق بند ۴-۴ به عهده و ذمه وی تعلق می گیرد.

۴-۴- چنانچه خریدار نسبت به پرداخت ثمن معامله در راس مواعید مقرر مذکور در ماده ۳ اقدام ننماید یا چک صادر شده خریدار به هر دلیلی و صول نگردد یا منتج به گواهی عدم پرداخت گردد و یا اینکه به تشخیص منحصر فروشنده، خریدار از هر یک از تعهدات خود به موجب این قرارداد خودداری یا تخلف کند و یا خریدار در موعد مقرر در دفتر خانه حاضر نگردد یا از امضای سند خودداری کند، فروشنده حق خواهد داشت، این قرارداد را بدون نیاز به هیچگونه اقدام قضائی یا اداری صرفاً و منحصرماً با ارسال نامه به نشانی خریدار مندرج در این قرارداد، مبنی بر اعلام فسخ قرارداد، قرارداد را بصورت یک طرفه فسخ نماید و همچنین نسبت به دریافت وجه التزام و خسارت عدم انجام تعهد، معادل مبلغ معامله اقدام کند. در صورتی که فروشنده تمایلی به اعمال فسخ خود به موجب این بند نداشته باشد خریدار متعهد خواهد بود که به ازای هر روز اخیر در ایفای تعهدات خود به تشخیص فروشنده معادل یک درصد از ثمن معامله را بعنوان وجه التزام و خسارت تاخیر در ایفای تعهد به فروشنده پرداخت نماید و فروشنده مجاز خواهد بود که مبالغ موصوف را از مبالغ پرداخت شده خریدار نیز برداشت نماید. وجه التزام های توافق شده در این قرارداد بدل از اصل تعهد نیست و مانع از اعمال حق فسخ فروشنده هم نمی شود. خریدار با امضاء این قرارداد ضمن قبول، حق هر گونه ایراد و اعتراضی را به طور برگشت ناپذیر از خود سلب و ساقط کرد.

۴-۵- پرداخت کلیه هزینه های قانونی مالیات، عوارض شهرداری و سایر هزینه های احتمالی قانونی تا تاریخ تحویل مورد معامله به عهده فروشنده و هزینه اخذ کد رهگیری بعهده خریدار و پرداخت حق الثبت و حق التحریر (هزینه های محضر) بالمناصفه به عهده طرفین می باشد.

۴-۶- خریدار تا زمان تنظیم سند رسمی حق هر گونه انتقال یا واگذاری مورد معامله اعم از عین و منفعت و یا حقوق مالی و ... مشاعاً یا مفروضاً، جزئاً یا کلاً به هیچ صورت حتی به صورت نمایندگی، صلح، اجاره، رهن، وکالت و غیره را بدون موافقت قبلی و کتبی فروشنده به شخص ثالث تحت هیچ عنوان ندارد.

۴-۷- مورد معامله از هر جهت به رویت خریدار رسیده و خریدار با علم و اطلاع کامل از وضع موجود و کم و کیف اوصاف و مشخصات و وضعیت قانونی و ثبتی مورد معامله اقدام به امضاء این قرارداد کرد لذا حق هر گونه اعتراض و ایرادی را در هر مورد و تحت هر عنوان به طور برگشت ناپذیر از خود سلب و ساقط کرد. و طرفین اقرار و اذعان کردند که در مفاد این قرارداد هیچ گونه اختلافی ندارند.

۴-۸- اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد به شرح مندرج در ماده یک این قرارداد بوده و هر گونه ار سال یا اخطار به نشانی فوق ابلاغ شده به شمار می آید مگر آنکه مراتب تغییر نشانی به صورت مکتوب به طرف دیگر اعلام که در این صورت ابلاغ و یا اخطاریه ها به محل اعلام شده ارسال و ابلاغ می گردد.

۴-۹- با توجه به اینکه مبیع در تصرف ثالث قرارداد و خریدار نیز بر کمیت و کیفیت موضوع و نحوه تصرف وی آگاهی وافی و کامل دارد لذا خریدار اعلام نمود که راساً توانائی تخلیه یا خلع ید از متصرف را دارد و مسئولیت تخلیه و تحویل ملک را شخصاً تقبل نمود فروشنده نیز در این راستا به تشخیص خود و عنداللزوم و عندالاقضاء و کالت نامه لازم را در این خصوص به خریدار اعطا خواهد نمود، لذا خریدار تمامی تبعات و مسئولیت های مربوطه را با پذیرش پرداخت کلیه هزینه های مربوطه از هر جهت و بابت مورد پذیرش قرار داد.

۴-۱۰- پرداخت کلیه هزینه های مربوط به اخذ رضایت مالک (پرداخت حق مالکانه) و نیز هزینه های مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت به عهده خریدار می باشد.

قرارداد حاضر در ۳ صفحه و ۳ نسخه با متن و شکل یکسان و دارای اعتبار واحد، در تاریخ / / ۱۳۹۶ تنظیم، امضاء و بین طرفین مبادله گردید.

این قرارداد به صورت تیپ و نمونه تنظیم شده و قرارداد نهائی از سوی اداره املاک و ساختمان موسسه اعتباری ملل حسب مورد برای هر ملک تنظیم خواهد شد.