

فروشنده : بانک ایران زمین

شماره قرارداد :

محل الصاق لوگوی بانک

## قرارداد فروش

.....

به خانم/آقا .....

به نام خدا

## قرارداد

### ماده اول: طرفین قرارداد

الف ( فروشنده : بانک ایران زمین به شماره ثبت ..... و کد اقتصادی ..... به نمایندگی ..... (مدیرعامل) و ..... (رئیس هیئت مدیره) به نشانی:

ب) خریدار:

(در صورتی که شخص حقیقی باشد)

آقای / خانم فرزند: تاریخ تولد: شماره شناسنامه: محل

صدور: شماره سریال شناسنامه: شماره ملی:

کد پستی: به نشانی:

شماره تلفن ثابت: شمار تلفن همراه: پست الکترونیک:

(در صورتی که شخص حقوقی باشد)

شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکتهای

شماره اقتصادی شناسه ملی با امضای آقای/خانم فرزند

شماره شناسنامه: تاریخ تولد: شماره ملی: به عنوان:

آقای / خانم فرزند: شماره شناسنامه: تاریخ تولد:

شماره ملی: به عنوان شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره

روزنامه رسمی شماره: مورخ: کد پستی:

نشانی:

شماره تلفن:

## ماده دوم: مورد معامله

عبارت است از شش دانگ یک دستگاه آپارتمان/ساختمان/مغازه/زمین دارای پلاک ثبتی..... فرعی از..... اصلی مفروز و مجزی شده از..... فرعی از اصلی مذکور در بخش..... حوزه ثبتی..... قطعه تفکیکی به مساحت..... مترمربع به نشانی :..... دارای کد پستی :..... دارای انباری به شماره :..... و پارکینگ به شماره :..... و به قدرالسهمی از مشترکات و مشاعات طبق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن که برابر سند انتقال قطعی شماره..... مورخ... تنظیمی در دفترخانه اسناد رسمی شماره..... شهرستان..... به بانک ایران زمین انتقال یافته است. با جمیع توابع شرعیه و عرفیه آن اعم از متصل و منفصل و نیز امتیاز آب به شماره :..... گاز به اشتراک :..... و برق به شماره :..... دارای سند مالکیت به شماره :..... که با اوصاف فوق به رویت کامل خریدار رسیده و از کم و کیف آن مطلع است.

## ماده سوم : ثمن معامله

کل مبلغ قرارداد..... ریال (.....ریال) می باشد که به شرح ذیل از سوی خریدار به فروشنده پرداخت شده یا خواهد شد.

- ۱) ۹۰٪ ثمن معامله (با احتساب مبلغ سپرده شرکت در مزایده) ۱۰ روز بعد از اعلام برنده شدن، طی چک تضمین شده بانکی شماره..... مورخ..... بانک..... شعبه..... در وجه بانک ایران زمین.
- ۲) ۵٪ ثمن معامله در هنگام تحویل ملک (حداکثر ۲۰ روز بعد از اعلام برنده شدن) طی چک شماره..... مورخ..... بانک..... شعبه..... در وجه بانک ایران زمین.
- ۳) ۵٪ ثمن معامله در هنگام انتقال سند (حداکثر ۹۰ روز پس از آماده شدن اسناد و استعلام بانک) طی چک شماره..... مورخ..... بانک..... شعبه..... در وجه بانک ایران زمین.

تبصره ۱- اخذ چک برای وصول اقساط ثمن معامله از خریدار به منزله ی پرداخت وجه اقساط نبوده و صرفاً پس از وصول چک به منزله ایفای تعهدات خریدار محسوب می گردد.

تبصره ۲- چنانچه خریدار در پرداخت هریک از اقساط فوق و سایر مبالغی که برای پرداخت آن زمان مشخص گردیده تاخیر نماید و یا چک های موضوع این ماده به هر علت از بانک برگشت بخورد، فروشنده مخیر است نسبت به فسخ قرارداد از تاریخ سررسید / تاریخ چک به مدت ۵ ماه یا "بقای قرارداد با دریافت ماهانه ۳٪ (سه درصد)

به صورت روز شمار به عنوان خسارت تاخیر و وجه التزام " اقدام نماید. ضمناً اقدام قانونی در جهت وصول هریک از چکهای موضوع قرارداد مانع از اعمال فسخ پیش‌بینی شده در این قرارداد نخواهد بود و در صورت فسخ، طبق شرایط بند ۵-۴ اقدام خواهد شد. خریدار ضمن تایید اقدامات فروشنده و قبول موارد فوق، حق طرح هرگونه ادعا و اعتراض در خصوص نحوه اقدام و تشخیص و تصمیم بانک، از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۳: مورد معامله در تاریخ ..... به خریدار تحویل می گردد. از تاریخ مزبور، هزینه های نگهداری و سایر هزینه های مرتبط به عهده وی خواهد بود.

تبصره ۴: صرفنظر از مکانیزم انعقاد معامله (مزایده)، فروشنده تا زمان تنظیم سند رسمی انتقال ملک بنام خریدار دارای اختیار غبن می باشد.

#### ماده چهارم: شروط و تعهدات:

۱-۴- قرارداد حاضر در راستای آگهی مزایده مورخ ..... مندرج در روزنامه کثیرالانتشار مورخ ..... که خریدار به موجب برگ پیشنهادی و تعهد نامه شرکت در مزایده مورخ ..... و با قبول کلیه شرایط مندرج در برگ مزبور، برنده مزایده شناخته شده است، تنظیم گردید و طرفین توافق نمودند علاوه بر شرایط قرارداد حاضر، تعهدات و شرایط مندرج در برگ پیشنهادی و تعهد نامه شرکت در مزایده که جزء لاینفک این قرارداد است، برای طرفین لازم الرعایه می باشد و در صورت تخلف خریدار، فروشنده می تواند علاوه بر مفاد قرارداد حاضر، به استناد مفاد برگ پیشنهاد و تعهدنامه شرکت در مزایده مورخ ..... همچنین برگ شرایط مزایده اقدام نماید. خریدار حق هرگونه اعتراض و ادعایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۲-۴- مورد معامله پس از ایفای کامل تعهدات مذکور در ماده ۳ به خریدار انتقال قطعی داده خواهد شد.

۳-۴- فروشنده حق فسخ قرارداد را تا مدت زمان تنظیم سند رسمی قطعی خواهد داشت.

۴-۴- متعاملین توافق نمودند، فروشنده پس از دریافت کل ثمن معامله، تهیه مفاسد حسابهای لازم و فراهم شدن مقدمات تنظیم سند انتقال در دفتر اسناد رسمی، مراتب را به خریدار و به نشانی مندرج در این قرارداد اطلاع دهد، خریدار متعهد گردید ظرف مدت ده روز از تاریخ اعلام کتبی فروشنده، در دفترخانه تعیین شده حاضر شده و سند انتقال را امضاء نماید.

۵-۴- چنانچه خریدار در پرداخت هریک از اقساط فوق و سایر مبالغی که برای پرداخت آن زمان مشخص گردیده تأخیر نماید و یا چکهای صادره بابت ثمن قرارداد به هر علت از بانک برگشت بخورد، فروشنده مخیر است نسبت به فسخ قرارداد یا ابقای آن با دریافت ماهانه ۱۰٪ (ده درصد) مبلغ مجموع مانده ثمن معامله به عنوان وجه التزام و خسارت تأخیر اقدام نماید. ضمناً اقدام قانونی در جهت وصول چک مانع از

اعمال حق فسخ پیش‌بینی شده در این قرارداد نخواهد بود و در صورت فسخ، فروشنده مبلغ دریافتی از خریدار تا تاریخ اعلام فسخ را بعد از کسر ۱۰٪ (ده درصد) مبلغ قرارداد به عنوان خسارت، حداکثر ظرف ۳ ماه بعد از اعلام فسخ، به خریدار مسترد خواهد نمود.

۴-۶- پس از تهیه مفصاحساب های لازم و فراهم شدن مقدمات تنظیم سند انتقال در دفتر اسناد رسمی ..... متعاملین توافق نمودند ظرف مدت ۱۰ روز پس از اعلام کتبی بانک در دفترخانه مذکور حضور یافته ، سند انتقال را امضاء نمایند. خریدار مکلف است ثمن متعلق به مرحله تنظیم سند را قبل از تنظیم سند رسمی به فروشنده پرداخت نماید و خریدار حق اعتراض و انصراف از این معامله را ندارد و هرگاه به هر علتی در موعد مقرر برای امضای سند در دفترخانه مربوط حاضر نشود و یا از امضای سند انتقال در موعد مقرر، استنکاف نماید و همچنین در صورت تخلف یا امتناع از تحویل گرفتن ملک به شرح این قرارداد، فروشنده حق دارد عقد بیع و معامله موضوع این قرارداد را بدون انجام هرگونه تشریفات اداری و یا قضائی فسخ نماید، در این صورت فروشنده ضمن اعلام کتبی فسخ معامله به خریدار که به نشانی وی مندرج در این قرارداد ارسال خواهد شد، حق و اختیار دارد از بابت تخلف و یا امتناع خریدار از انجام تعهدات و همچنین به منظور جبران خسارت وارده به خود، ۳۰٪ (سی درصد) از مبلغ معامله را به عنوان ضرر و زیان وارده به نفع خود منظور نماید و حق دارد مورد معامله را به شخص دیگری واگذار کند و در این خصوص نیاز به هیچگونه مجوزی ندارد. خریدار ضمن عقد لازم حاضر، حق هرگونه ایراد و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود و از تاریخ اعلام تخلیه، ید خریدار غاصبانه خواهد بود. ضمناً در صورت اعمال حق فسخ بانک به شرح این قرارداد، خریدار می بایست نسبت به تخلیه و تحویل کامل مورد معامله اقدام نماید.

۴-۷- پرداخت هزینه های قانونی، اخذ استعلامهای لازم جهت ثبت سند انتقال ملک به نام خریدار، از قبیل مالیات، عوارض شهرداری به عهده فروشنده می باشد. همچنین هزینه های شارژ، قبوض آب و برق و گاز تا قبل از تحویل به عهده فروشنده و بعد از آن به عهده خریدار می باشد. هزینه های ثبت سند انتقال شامل حق الثبت و حق التحریر و استعلامات ثبتی بالمناصفه از سوی متعاملین پرداخت می شود.

۴-۸- اسقاط کافه اختیارات، خصوصاً خیار غبن فاحش به هر درجه و مقداری که باشد، از خریدار بعمل آمد و خریدار با آگاهی کامل از کم و کیف مورد معامله، مبادرت به امضای این قرارداد نمود.

۴-۹- خریدار تا زمان ثبت معامله در دفتر اسناد رسمی، حق هرگونه انتقال یا واگذاری مورد معامله اعم از عین یا منفعت مشاعاً یا مفروضاً جزئاً یا کلاً ، به هیچ صورت حتی به صورت نمایندگی، صلح اجاره ، رهن، وکالت ، و غیره را بدون اخذ موافقت قبلی و کتبی فروشنده به شخص ثالث تحت هیچ عنوان ندارد.

۴-۱۰- خریدار ضمن امضای این قرارداد اظهار و اقرار نمود با علم و اطلاع کامل از کم و کیف و اوصاف، موقعیت مکانی و مشخصات و وضعیت قانونی و ثبتی شهرداری (نوع، کاربری، اصلاحی و ....) مورد معامله

کلیه نقل و انتقالات و موضوعات مربوط به مسائل ثبتی و شهرداری و مالیاتی و تأمین اجتماعی اطلاع کامل و کافی دارد و حق هرگونه اعتراضی از خود سلب و ساقط نمود. ضمن آنکه عدم اطلاع یا علم اجمالی درخصوص تمام یا بعضی از مراتب فوق درخصوص سوابق ثبتی، شهرداری، مالیاتی تأمین اجتماعی از نظر طرفین کفایت داشته و خریدار نمی تواند به عذر عدم اطلاع کامل از آن، از انجام وظایف و تکالیف خود سرباز زند.

۴-۱۱- طرفین اقرار و اذعان دارند که در مفاد این قرارداد هیچگونه اختلافی ندارند.

۴-۱۲- خریدار اقرار نمود از افراد ممنوع معامله نمی باشد.

۴-۱۳- در صورت بروز هرگونه حادثه خارج از اراده متعاملین و غیر مترقبه (فورس ماژور) و یا وضع قانون و مصوبات دولتی که انجام تشریفات تنظیم سند رسمی انتقال را غیر ممکن سازد، فروشنده اختیار فسخ معامله را خواهد داشت.

۴-۱۴- اقامتگاه طرفین همان است که در ماده اول قرارداد حاضر مشخص شده است ، در صورت تغییر اقامتگاه طرفین متعهد هستند اقامتگاه جدید خود را به اطلاع طرف دیگر برسانند در غیر اینصورت ارسال هرگونه مکاتبه ، اخطاریه و اظهارنامه و مراسله به نشانی یاد شده ابلاغ شده محسوب خواهد شد. این قرارداد متعاقب اجرای صیغه عقد شرعی و با قصد و رضای طرفین و یا جمیع جهات شرایط صحت انجام معامله در چهار ماده و چهار تبصره، در سه نسخه با متن و شکل یکسان و دارای اعتبار واحد در تاریخ ..... تنظیم و امضاء گردید.

فروشنده:

خریدار: