

# نمونه قرارداد پیش فروش / پیش خرید آپارتمان

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱ فروشنده/فروشنندگان ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی .....  
..... متولد ..... ساکن ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب .....

۱-۲ خریدار/خریداران ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی .....  
..... متولد ..... ساکن ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب .....

ماده ۲ - موضوع قرارداد

پیش فروش شش دانگ یک دستگاه آپارتمان با کاربری : مسکونی / اداری / تجاری به مساحت تقریبی ..... متر مربع در طبقه ..... (سمت شرقی / غربی / جنوبی / شمالی) واحد ..... در حال ساخت توسط فروشنده در شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ..... متر مربع ملکی و دارای پلاک ثبتی ..... فرعی از اصلی ..... به نشانی تهران خیابان ..... کوچه ..... پلاک آبی/ ..... قطعه ..... از سمت راست / چپ و از محدوده ..... جلد سند مالکیت شماره ..... مورخ / / در صفحه ..... دفتر املاک جلد ..... به شماره / شماره های چاپی ..... صادره به نام فروشنده / صادره به نام ..... انتقالی قطعی به پیش فروشنده طبق سند قطعی / صلح قطعی / سند انتقال اجرائی دادگاه / سند انتقال اجرائی ثبتی / سند انتقال اجرائی مالیاتی / سند انتقال اجرائی سازمان تأمین اجتماعی شماره ..... مورخه ..... تنظیمی دفترخانه شماره ..... شهر ..... دارای پروانه ساخت کل ساختمان به شماره ..... مورخه ..... صادره از شهرداری منطقه ..... شهر ..... به انضمام کلیه حقوق آتی پیش فروشنده ناشی از یک رشته برق اختصاصی تماماً و بقدرالحصه از آب و برق و گاز مشترک و یک جریان تلفن ثابت (تماماً) که باید در زمان تکمیل و تحویل مورد پیش فروش از جانب پیش فروشنده در مورد پیش فروش نصب و مورد بهره برداری قرار گیرد به علاوه مورد پیش فروش دارای یک / ..... واحد پارکینگ اختصاصی به مساحت متر مربع در طبقه پیلوت / زیرزمین / زیرزمین اول / زیرزمین دوم و دارای یک/ ..... واحد انباری اختصاصی به مساحت متر مربع در طبقه پیلوت / زیرزمین / زیرزمین اول / زیرزمین دوم می باشد و مورد پیش فروش با قدرالسهم از عرصه کل و از سایر قسمت های مشاعی و مشترک طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرائی آن است.

ماده ۳- مشخصات آپارتمان

آپارتمان پیش فروش شده دارای مشخصات زیر است:

۱-۳ - علاوه بر یک هال (تی وی روم) دارای سالن پذیرائی و سالن غذاخوری و تعداد ..... اتاق خواب.

۲-۳ - آشپزخانه با کابینت از نوع ..... و هود به عرض و طول ..... و سینک ظرفشویی دو لگنه از نوع ..... و گاز توکار از مارک .....

۳-۳ - تعداد ..... سرویس های بهداشتی و دستشویی، کاشی کاری تا سقف با استفاده از کاشی ..... و توالیت ایرانی و فرنگی از نوع چینی ..... با حمام با دوش / وان که تمامی شیرآلات از نوع ..... ایرانی/ خارجی ساخت کشور ..... از نوع درجه یک .

۴-۳ - تعداد ..... دستگاه کولر گازی/ آبی ..... هزار سلولزی / پوشال دار.

۵-۳ - فیوز مرکزی برق و تمام کلید و پریزهای منصوبه و دیجیتال و کلیدها و پریزهای درجه یک ساخت ایران از کارخانه .....

۳-۶ - کمدهای لباس به اندازه .....×.....×..... در همه اطاق خواب ها.

۳-۷ - در های داخلی از چوب از نوع ..... و لولاهای درجه یک.

۳-۸ - درب ورود به آپارتمان تک لنگه / دو لنگه از چوب ..... با دستگیره و قفل ایرانی ساخت کارخانه ..... و قفل شب بند و نرده فلزی به ضخامت ..... سانتی متر تاشو و کرکره ای با قفل و کلید مربوطه درجه یک.

۳-۹ - آپارتمان را با رنگ آمیزی آستری و رویه پلاستیکی / روغنی از نوع رنگ ..... ساخت کارخانه .....

۳-۱۰ - سیم کشی داخلی برق و تلفن و آنتن های رادیو و تلویزیون و کانال های کولر در سالن پذیرائی و سالن غذاخوری ..... و در هال ( تی وی روم) و در اطاق های خواب و آشپزخانه و سرویس ها.

۳-۱۱ - رادیاتور های ..... پره شوفاژ در سالن پذیرائی و سالن غذاخوری و به تعداد ..... و در هال و اطاق های خواب از نوع رادیاتور های ساخت کارخانه .....

۳-۱۲ - پوشش کف سالن ها سنگ/ سرامیک یا پارکت مرغوب از نوع .....

۳-۱۳ - پوشش کف اطاقهای خواب.....

۳-۱۴ - قرنیز دور اطاقها در اطاق خوابها و در سالن سنگ.....

۳-۱۵ - پوشش کف راهرو ها.....

۳-۱۶ - پنجره های دوجداره ساخت کارخانه.....

۳-۱۷ - پوشش کف پارکینگ و انباری .....

۳-۱۸ - آیفون تصویری از نوع.....ساخته شرکت.....

۳-۱۹ - سایر موارد.....

ماده ۴ - مشخصات فنی و معماری ساختمان

مشخصات فنی و معماری ساختمان که مورد پیش فروش در آن در حال ساخت است عبارت از موارد مشروحه ذیل می باشد :

۴-۱ - کاربری زمین پلاک ثبتی مرقوم ..... و مساحت کل عرصه ..... مترمربع.

۴-۲ - زیربنای کل ساختمان با عنایت به پروانه ساخت شماره فوق که تصویر آن از سوی پیش فروشنده مطابقت آن با اصل پروانه گواهی گردیده و ضمیمه این سند و جزء لاینفک آنست به مقدار..... متر مربع .

۴-۳ - تعداد طبقات ساختمان به تعداد ..... طبقه و هر طبقه به تعداد ..... واحد آپارتمان / مسکونی / اداری / تجاری و کل واحدهای مسکونی ...../تعداد ..... واحد اداری و تعداد ..... واحد تجاری .

۴-۴ - نوع مصالح مصرفی ساختمان از هر حیث به شرح تعداد ..... برگ صورت و فهرست ضمیمه امضاء شده از جانب طرفین که جزء لایتنجای این سند است .

۴-۵ - شناسنامه فنی هر واحد به شرح برگ ضمیمه امضاء شده طرفین که از ارکان این سند و جزء لاینفک آنست .

۴-۶ - نمای بیرونی ساختمان عبارتست از .....

۴-۷ سیستم گرمایش و سرمایش ساختمان و آپارتمان مورد پیش فروش عبارتست از.....

۴-۸ - درب پارکینگ و ساختمان از جنس.....با ریموت کنترل برقی

۴-۹ - تعداد.....خط آسانسور با تمام لوازم آن از شرکت.....

۴-۱۰ - فروشنده مکلف است برای آپارتمان موصوف برق مستقل، آب لوله کشی، انشعاب گاز (در صورتیکه تا موقع تنظیم سند رسمی به منطقه گاز داده شود)، تاسیسات کامل شوفاژ (دیگ و مشعل و موتورخانه و غیره) تهیه نمایند و هزینه جمیع این موارد در قیمت محاسبه شده است.

۴-۱۱ - شناسنامه فنی مورد پیش فروش جزئی از شناسنامه فنی ساختمان پیش قید شده به علاوه موارد مشروحه در این سند رسمی باید باشد .

ماده ۵- ثمن معامله:

۵-۱ - ثمن معامله بابت هر متر مربع مفید بنا پس از تکمیل به شرح و با مشخصاتی که در این قرارداد آورده شده عبارت است از ..... ریال معادل ..... تومان می باشد که پس از تعیین مساحت دقیق، مبلغ کل ثمن تعیین خواهد شد.

|            |            |                                                |      |
|------------|------------|------------------------------------------------|------|
| ۵-۲ - مبلغ | ریال معادل | تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک شماره | عهده |
| بانک       | مورخ       | از طرف خریدار به فروشنده پرداخت شد.            |      |

|            |            |                                                |                                           |
|------------|------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ۵-۳ - مبلغ | ریال معادل | تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک شماره | عهده                                      |
| بانک       | مورخ       | در تاریخ                                       | از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد. |

|            |            |                                                |                                           |
|------------|------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ۵-۴ - مبلغ | ریال معادل | تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک شماره | عهده                                      |
| بانک       | مورخ       | در تاریخ                                       | از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد. |

|            |            |                                                                  |                                           |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ۵-۵ - مبلغ | ریال معادل | تومان از ثمن معامله به هنگام تنظیم سند در دفترخانه نقداً / طی چک | عهده                                      |
| شماره      | مورخ       | در تاریخ                                                         | از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد. |

ماده ۶ - تکمیل و تسلیم ملک

فروشنده/فروشنندگان مکلف است در تاریخ / / ملک را با تمام توابع و ملحقات و منضمات ذکر شده در این قرارداد تکمیل کرده و به خریدار/خریداران تسلیم کند. وجه الالتزام تاخیر تسلیم روزانه ..... ریال می باشد که در صورت عدم تسلیم به موقع، فروشنده موظف است آن را به خریدار پرداخت کند.

منظور از تکمیل آنست که آپارتمان مورد معامله از نظر ظاهری و از لحاظ تجهیزات و لوله کشی و سیم کشی، آب و برق و وسایل گرمایش و سرمایش و نقاشی و نظافت نهایی کاملاً قابل استفاده بوده و قسمتهای مشاعی نیز در شرایطی باشد که عرفاً استفاده از آپارتمان عملی باشد. تعریف تکمیل، انباری و پارکینگ را هم شامل می شود.

در صورتیکه آپارتمان موصوف- به شرح شق ۳-۵ در موعد مقرر تکمیل نشده باشد خریدار می تواند به حساب فروشنده و بشرح شق ۱-۵ راساً اقدام به تکمیل نماید و هزینه های انجام شده را از اموال فروشنده تامین نماید. در اینحالت خریدار مکلف به تهیه ملزومات و تجهیزات به نرخ دولتی نمی باشد و چنانچه برای تکمیل بنا بیش از متری ..... ریال هزینه شود، فروشنده مکلف به تادیه خواهند بود.

ماده ۷ - سایر الزامات قرارداد

۷-۱ - فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و ساختمان و علی الخصوص ناشی از عیب بنای آپارتمان و ضمایم مورد پیش فروش و تجهیزات ساختمان و مورد پیش فروش و هم چنین خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهات و با هزینه خود نزد، یکی از شرکت های بیمه ایرانی به نفع پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار بیمه نماید.

۷-۲ - در صورت بروز خسارات مرقوم چنانچه میزان خسارات وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق شرکت بیمه پرداخت می شود ، فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

۷-۳ - تعهدات فروشنده که به مرجع صادر کننده پروانه ساختمان از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی و بهداشتی و نظایر آن با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد کماکان به عهده و با هزینه فروشنده خواهد بود که از این بابت هیچگونه وجهی را خریدار نباید بپردازد .

۷-۴ - در صورتی که پیش فروشنده در تاریخ مقرر مرقوم مورد پیش فروش را تخلیه و تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرای بند (۳) سایر الزامات متعهد و مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش خریدار بپردازد و اجرای مقررات این بند ( بند چهارم ) مانع از اعمال اختیارات برای پیش خریدار نیست و جرائم تأخیر مذکور عبارتست از :.....

۷-۵ - چنانچه واحد مورد پیش فروش و بخش های اختصاصی نظیر پارکینگ و انباری اختصاصی در زمان مقرر قابل بهره برداری نباشد تا زمان تحویل مورد پیش فروش به خریدار ، معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده به شرح زیر پرداخت خواهد شد.

الف) در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت های مشاعی و مشترک ، روزانه به میزان ..... درصد ( که کمتر از نیم درصد نباشد ) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار .

ب) در صورت عدم انجام تعهدات پیش فروشنده در قسمت های خدمات عمومی مرقوم موضوع بند چهارم فوق از قبیل خیابان ، فضای سبز ، مسجد ، مدرسه و امثال آن روزانه میزان ..... در هزار ( که کمتر از یک در هزار نباشد ) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار .

ج) در صورت عدم اقدام به موقع به تنظیم و امضای سند رسمی انتقال به نام پیش خریدار یا به نام ایادی قانونی بعدی پیش خریدار ، روزانه به میزان ..... در هزار ( که کمتر از یک در هزار نباشد ) مبلغ قرارداد متن .

د) نرخ های جرائم مذکور بنا به توافق و تراضی طرفین تعیین گردیده است .

۷-۶ - چنانچه مساحت آپارتمان و پارکینگ مورد پیش فروش براساس صورت مجلس تفکیکی کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در بالا باشد ، مابه التفاوت بر مبنای نرخ مندرج در قسمت بها ( قیمت ) این سند رسمی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت . لیکن در صورتی که مساحت مزبور مورد پیش فروش تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای هر بخش از مورد پیش فروش باشد ، هیچ یک از طرفین حق فسخ این سند را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً و فقط پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار حق فسخ این سند را دارد .

۷-۷ - چنانچه مساحت آپارتمان و بخش های منضم به آن ( پارکینگ اختصاصی ) کمتر از نود و پنج درصد (۹۵٪) مورد پیش فروش باشد ، پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار حق فسخ این قرارداد را دارد یا می تواند از حق خود در فسخ این سند صرفنظر کرده و خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و بر اساس نظر کارشناسی توسط یک نفر کارشناس رسمی راجعه دادگستری از پیش فروشنده یا قائم مقام پیش فروشنده مطالبه و وصول کند .

۷-۸ - در کلیه مواردی که پیش خریدار به دلیل تخلف پیش فروشنده ناشی از این سند رسمی از حق فسخ استفاده و آن را اعمال می نماید ، فروشنده باید خسارات وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا بر مبنای برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد .

۷-۹ - در صورت عدم تراضی در انتخاب کارشناس مرضی الطرفین مذکور مبنای برآورد یک نفر کارشناس راجعه رسمی دادگستری خواهد بود که به حکم قرعه از بین سه نفر کارشناس راجعه رسمی دادگستری انتخاب خواهد شد.

تبصره : در صورت عدم توافق طرفین در رابطه با اجرای مفاد ۷-۸ و ۷-۹ مزبور ، فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی پیش خریدار را براساس قیمت روز بنا طبق نظر کارشناس راجعه منتخب مراجع قضائی به همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید .

۷-۱۰ - در مواردی که بانک ها به خریدار بر اساس این قرارداد ، تسهیلات خرید می پردازند ، وجه تسهیلات از طرف خریدار توسط بانک پرداخت کننده به حساب فروشنده بابت اقساط اولیه بها ( قیمت ) مرقوم در این سند که پیش خریدار آن را نپرداخته باشد ضمن دریافت قبوض اقساطی مربوطه واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم مورد پیش فروش مندرج در این سند و نیز حقوق خریدار نسبت به واحد مورد پیش فروش به عنوان تضمین اخذ می گردد .

۷-۱۱ - در صورتی که پرداخت تسهیلات بانکی بیش از اقساط اولیه باشد مازاد به پیش خریدار خواهد شد .

۷-۱۲ - طرفین حق هیچگونه ادعا و اعتراضی در رابطه با تغییر بها ( قیمت ) و تغییر مشخصات مورد معامله را ندارند و ضمن العقد لازم چنین حق احتمالی فعلی ، بعدی و آتی را از خود ساقط نمودند .

۷-۱۳ - در صورتی که عملیات ساختمان پلاک ثبتی مذکور متناسب با مفاد این قرارداد پیش فروش بنا به اعلام و تشخیص خریدار به دفترخانه پیشرفت نداشته باشد پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط بها ( قیمت ) را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر ساختمان که به شهرداری منطقه مربوطه معرفی شد ، مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مربوطه مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف مدت یک ماه از تاریخ تقاضا گزارش پیشرفت کار را به متقاضی ارائه نماید .

۷-۱۴ - خریدار یا قائم مقام وی به نسبت اقساط پرداخت شده ، مالک ملک مورد پیش فروش می گردد و در پایان مدت قرارداد حاضر و اتمام ساختمان با تأیید مهندس ناظر ( که مهندس ناظر به شرح مندرج در بند هشتم مرقوم مکلف به انجام آن است ) در صورتی که تمام اقساط اعم از اولیه و آخریه را پرداخته ، با ارائه مدارک مبنی بر ابقاء تعهدات ، می تواند با مراجعه به این دفترخانه یا به دفترخانه قائم مقام این دفترخانه تنظیم سند رسمی انتقال قطعی مورد پیش فروش را به نام خود درخواست نماید.

۷-۱۵ - چنانچه فروشنده یا قائم مقام وی حداکثر ظرف مدت ده ( ۱۰ ) روز از تاریخ رؤیت یا ابلاغ قانونی پس از اخطار قانونی این دفترخانه یا دفترخانه قائم مقام این دفترخانه از تنظیم و امضاء انتقال مال پیش فروش شده این سند رسمی خودداری نماید این دفترخانه یا دفترخانه قائم مقام این دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم و امضاء سند رسمی به نام خریدار یا ابدی قانونی بعدی خریدار با قائم مقامی خریدار یا ابدی قانونی بعدی خریدار از جانب فروشنده ( ایجاباً و قبولاً ) می نماید.

در این راستا این پیش فروشنده به ادارات ثبت اسناد و املاک و امور مالیاتی و شهرداری و سازمان تأمین اجتماعی بر حسب مورد علاوه بر حقی که به شرح بالا به پیش خریدار یا به قائم مقام وی داده نیز حق داده و می دهد که پاسخ استعلامیه های راجعه دفترخانه مربوطه را صادر و ارسال کند. هم چنین به اداره ثبت اسناد و املاک راجعه حق می دهد که بدون ارائه و ملاحظه سند مالکیت در صورتی که مورد پیش فروش خروجی نداشته باشد اقدام به تنظیم و امضاء سند پیش قید شده گردد.

۷-۱۶ - بدیهی است اداره محترم ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک پلاک ثبتی موصوفه به تقاضای ذینفع ( پیش خریدار یا ابدی قانونی بعدی پیش خریدار ) در رابطه با اجرای مفاد بند ( ۹-۱ ) مذکور نسبت به تفکیک یا افزای مورد پیش فروش حسب مفاد ذیل ماده ( ۱۳ ) قانون پیش فروش ساختمان اقدام می نماید.

۷-۱۷ - در صورت انجام کامل تعهدات از سوی خریدار ، چنانچه فروشنده تا زمان انقضای مدت بیان قرارداد پیش فروش موفق به تکمیل پروژه ساختمان پلاک ثبتی ذکر شده نگردد با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر اینکه صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است ( کمتر از ده درصد « ۱۰٪ » پیشرفت فیزیکی مانده باشد ) پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به این دفترخانه یا به قائم مقام این دفترخانه مراجعه کرده و خواستار تنظیم و امضاء سند رسمی انتقال قطعی مورد پیش فروش به قدرالسهم خود گردد .

تبصره: در اجرای مفاد بند ( ۷-۱۷ ) مزبور مفاد بندهای ( ۷-۱۶ ) و ( ۷-۱۵ ) مذکورین نیز متسری است . و به هر حال اجرای مفاد بند ( ۷-۱۵ ) مرقوم مانع اجرای بند ( ۶-۱۵ ) نخواهد بود.

۷-۱۸ - حقوق دولتی و هزینه ها از قبیل مالیات نقل و انتقال ، مالیات مشاغل ( در صورتی که مورد پیش فروش با کاربری غیر مسکونی باشد ) ، مالیات سرقفلی بر حسب مورد ، عوارض نوسازی ، پسماند ، خدمات ، مشاغل و آموزش و پرورش و نصف خرج محضر اعم از حق الثبت ، حق التحریر ، بهای اوراق مصرفی و احتمالی پاداش کارکنان دفترخانه و کل هزینه های مربوط به اخذ پایان کار ، استعلامیه ها به عهده فروشنده است .

۷-۱۹ - بهای مندرج در سند رسمی انتقال قطعی مطابق با ارزش معاملاتی موضوع گواهی مالیاتی خواهد بود و اگر خریدار خواسته باشد که طبق بها ( قیمت ) مندرج در این سند رسمی بهای واقعی آن قید شود چنانچه اضافه هزینه ای علاوه بر آنچه برابر قیمت گذاری ارزش معاملاتی مرقوم احتمالاً در برگیرد مابه التفاوت به عهده پیش خریدار خواهد بود.

۷-۲۰ - چنانچه حقوق دولتی و هزینه هائی که طبق مقررات با عنایت به شرح بالا بر عهده فروشنده بوده و توسط خریدار پرداخت شده باشد مانع استیفای مبلغ هزینه شده اخیر با ارائه قبوض مثبتیه از محل بها ( قیمت ) مذکور در این سند رسمی با کسب نظر هیأت داورى مندرج در ذیل نخواهد بود.

توجه — عرصه و اعیان مورد پیش فروش با التفات به ماده پانزده ( ۱۵ ) قانون پیش فروش ساختمان نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن ، قبل از انتقال رسمی قطعی مورد پیش فروش به پیش خریدار یا به ابدی قانونی بعدی پیش خریدار قابل توقیف و تأمین به نفع فروشنده یا طلبکار او نیست.

۷-۲۱ - در صورت عدم پرداخت اقساط بها ( قیمت ) در مواعد مقرر جزئاً یا کلاً پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه یا قائم مقام قانونی دفترخانه اعلام کند. در این صورت این دفترخانه یا قائم مقام قانونی این دفترخانه ظرف مهلت یک هفته از تاریخ اعلام مرقوم به پیش خریدار اخطار می نماید تا ظرف یک ماه از تاریخ رؤیت یا ابلاغ نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ این سند را با رد وجوه دریافتی خواهد داشت .

تذکر - اقدام اجرائی پیش فروشنده نسبت به وصول اقساط معوقه مانع از اجرای حق فسخ این سند توسط پیش فروشنده خواهد بود.

۷-۲۲ - واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات فروشنده نسبت به مورد پیش فروش این سند رسمی و عرصه آن پس از اخذ رضایت رسمی خریدار یا قائم مقام قانونی خریدار بلامانع است .

۷-۲۳ - پس از تنظیم و امضاء سند انتقال قطعی موصوفه به نام پیش خریدار یا به نام قائم مقام پیش خریدار و انجام کلیه تعهدات ، قرارداد حاضر از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می باشند .

ماده ۸ - مدت اعتبار قرارداد

مدت این سند از تاریخ زیر لغایت تنظیم و امضاء سند رسمی قطعی مربوطه خواهد بود.

ماده ۹ - داور

۹-۱ - کلیه اختلافات ناشی از تعبیر ، تفسیر و اجراء مفاد این سند رسمی توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی پیش فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر انتخاب داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهر تهران انجام می پذیرد .

۹-۲ - داوران ، در صورت نیاز می توانند از نظریه کارشناسان راجعه رسمی دادگستری تهران استفاده نمایند.

۹-۳ - داورى موضوع این سند رسمی تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی خواهد بود.

۹-۴ - خریدار داور منتخب خود را خانم / آقای ..... فرزند ..... ش.ش. .... صادره از ..... متولد ..... با کد ملی ..... مقیم تهران ساکن ..... کوچه ..... پلاک ..... طبقه ..... واحد ..... .

و فروشنده داور منتخب خود را خانم / آقای ..... فرزند ..... ش.ش. .... صادره از ..... متولد ..... با کد ملی ..... ساکن تهران خیابان ..... کوچه ..... پلاک آبی ..... طبقه ..... واحد ..... .

منصوب کرده اند که هر داور فوق با امضاء ذیل این سند قبولی داورى خویش را در رابطه با مفاد این سند قبول نمودند و نیز حق استعفاى خویش را از این داورى اسقاط کرده اند.

۹-۵ - در صورت فوت یا محرومیت از حقوق اجتماعى یا ورشکستگی به تقصیر یا محجوریت یا ابتلای به بیماری فراموشی هر یک از داوران منتخب مزبور ( در مورد محجوریت یا ابتلای به بیماری فراموشی گواهی پزشک قانونی تهران که به تقاضای ذینفع اخذ خواهد شد ، الزامی است ) برحسب مورد با اعلام کتبی ذینفع طی اظهار نامه رسمی ارسالی برای طرف دیگر داور جدیدی با مشخصات کامل سجلی و محل اقامت داور جدید ضمن تحصیل قبولی داور جدید جایگزین خواهد شد .

۱۰ - نسخ و تصدیق قرارداد

این سند در تاریخ زیر و در ۵ نسخه متحدالمتن و الاعتبار در شهر تهران تنظیم و ثبت و امضاء و تکمیل شده که نسخه ای از آن به پیش خریدار و نسخه دیگر به پیش فروشنده و دو نسخه دیگر به هر یک از داوران منتخب مزبور تسلیم شده و نسخه ای ویژه آرشیو این دفتر می باشد که همه نسخ یکسان و لازم الاجراء است .

سایر مستندات :

۱- تصاویر پروانه ساخت کل ساختمان به شماره مزبور و شناسنامه فنی مستقل هر واحد.....

۲- بیمه نامه مربوط به شماره ..... مورخ ..... صادره از شرکت .....

۳- تصویر تأییدیه مورخه ..... مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان .

۴- پاسخ استعلامیه.....

تاریخ : ( روز ، ماه ، سال به حروف) ..... محل امضاء :

نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت داور نخست

محل امضاء و اثر انگشت فروشنده/فروشنندگان

نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت داور دوم

محل امضاء و اثر انگشت خریدار/خریداران