

نمونه قرارداد خرید و فروش خانه و آپارتمان در رهن بانک مسکن

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 و مشخصات ملک

مورد معامله : تمامی ششدانگ یک باب به پلاک و شماره فرعی از اصلی واقع در بخش به مساحت متر مربع با جمیع متعلقات / مختصات / مشاعات و لواحق آن ثبت شده در صفحه دفتر تحت شماره با حفظ سند رهنی همین دفترخانه و با امتیازات و اشتراکات و انشعابات آب ، برق و گاز متصله و منصوبه در مورد معامله بدون استثناء چیزی که از هر جهت به رؤیت کامل خریدار رسید و از کمیت و کیفیت آن آگاه گردیده و کاملاً واقف و بصیر و خبیر هستند . متعامل و خریدار این سند ، با قبول کلیه شرایط و مندرجات سند رهنی فوق الذکر و تعهد به پرداخت کلیه اقساط بانک تا آخرین قسط و اطلاع نسبت به این موضوع که در صورت عدم پرداخت بدهی مربوطه ، بانک حق صدور اجرائیه نسبت به سند رهنی مذکور را خواهد داشت ، ذیل سند و دفتر مربوطه را امضاء نموده ، علاوه آنکه خریدار اقرار نمود که از تاریخ تنظیم سند رهنی و این سند هیچ گونه تغییری در وضعیت اعیانی پلاک مورد وثیقه بوجود نیامده و نیاورده و باقراره و وضعیت اعیانی مورد وثیقه برابر پایان کار شماره می باشد ، بنابر این در صورت احراز هرگونه تخلفی در پایان کار اخذ شده ، خریدار مکلف به پرداخت عوارض و جرائم متعلقه خواهد بود و به هر حال طبق مندرجات سند رهنی مسبوق الذکر پلاک و ملک مورد وثیقه بدون استثناء چیزی در رهن بانک قرار دارد . محدوده و حدود و مشخصات مورد معامله برابر سند مالکیت چاپی شماره می باشد و منافع مورد معامله حسب الاظهارهما قبلاً به کسی واگذار نشده است.

ماده ۳ - ثمن معامله و نحوه پرداخت

۳-۱ کل ثمن معامله عبارت است از مبلغ به عدد ریال به حروف تومان وجه رایج مملکتی تعیین که مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت که به ترتیب ذیل از سوی خریدار / خریداران به فروشنده / فروشنندگان پرداخت می گردد.

۳-۲ مبلغ ریال معادل تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک شماره عهده بانک مورخ از طرف خریدار به فروشنده پرداخت شد.

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

۳-۴ مبلغ ریال معادل تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک شماره عهده بانک مورخ از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

۳-۵ مبلغ ریال معادل تومان از ثمن معامله به هنگام تنظیم سند در دفترخانه نقداً / طی چک شماره عهده بانک مورخ از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

ماده ۴- تنظیم سند رسمی

۴-۱) به منظور تنظیم سند رسمی طرفین متعهدند که در ساعت تاریخ در دفترخانه اسناد رسمی شماره معرفي نماید حاضر شده و کلیه تشریفات قانونی معامله را انجام دهند .

۴-۲) پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد طرف دیگر باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفترخانه ثبت کند. فروشنده فتوکپی کلیه اسناد و اوراقی را که آماده کرده ضمیمه خواهد نمود . اگر خریدار حامل ثمن معامله به صورت وجه نقد باشد باید به رویت سردفتر برسد و در حضور او شمرده و مراتب در نامه مورد اشاره درج شود. در صورتی که خریدار چک تضمین شده بانکی همراه داشته باشد کپی آن را ضمیمه کند.

۴-۳) هریک از طرفین که در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشوند و یا از آن قسمت از مقدمات ثبت معامله را که مربوط به اوست را فراهم نکند مکلف است مبلغ ریال بابت جریمه عدم حضور به موقع به طرف دیگر بپردازد این جریمه بدل اصل تعهد نیست و پرداخت آن لطمه به اصل معامله انجام شده نمی زند و طرف پرداخت کننده را نیز از انجام تعهداتش بری نمی سازد.

ماده ۵ - تسلیم ملک

فروشنده/فروشنندگان مکلف است در تاریخ کند وجه التزام عدم تخلیه روزانه خریدار پرداخت کند. ملک را با تمام توابع و ملحقات و منضمات به خریدار/خریداران تسلیم ریال می باشد که در صورت عدم تسلیم به موقع، فروشنده موظف است آن را به خریدار پرداخت کند.

ماده ۶- شرایط و آثار قرارداد

۶-۱) مخارج تنظیم سند حق التحریر و حق الثبت و هزینه محضر بر مبنای قیمت منطقه بندی به عهده طرفین است.

۶-۲) در صورتی که برای انتقال قطعی ملک مورد مبادیه نامه ارانه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به ارانه آن به دفترخانه می باشد.

۶-۳) پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین مالیات و عوارض تا پایان روز معامله بر مبنای قیمت منطقه ای به عهده فروشنده است.

۶-۴) فروشنده مکلف است آخرین قبول آب و برق و تلفن و گاز در صورت مستقل بودن و در غیر این صورت تسویه حساب با هیأت مدیره مسنول ساختمان را در دفترخانه به خریدار تحویل نماید . پرداخت این وجوه تا تحویل مورد معامله بر عهده فروشنده خواهد بود , همچنین هزینه های قانونی دیگر از جمله جرائم ساختمانی , حق مرغوبیت , پذیره , حق مشرفیت عوارض , دیون به اشخاص ثالث - اخذ پایان کار , فک رهن و تفکیکی به عهده فروشنده می باشد.

۶-۵) فروشنده / فروشنندگان اقرار نمودند که مورد معامله مشمول مصادره اموال , سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد و در صورت رهن بودن مکلفند قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به فک رهن اقدام نمایند چنانچه فروشنده / فروشنندگان نسبت به فک رهن اقدام نکنند خریدار می تواند با مراجعه به مرتهن , ملک را از رهن خارج کند و با امضاء این قرارداد, خریدار وکیل و قائم مقام قانونی فروشنده در مورد فک رهن محسوب می گردد.

۶-۶) چنانچه خریدار و به هرنحوی از انحاء از انجام معامله استنکاف ورزد موظف به پرداخت وجه التزام ریال می باشند که باید به طرف مقابل پرداخت گردد.

۶-۷) در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد قرارداد باشد . قرارداد باطل است و فروشنده موظف است مبلغ دریافتی را به منتقل الیه مسترد کند.

۶-۸) در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن بودن , مستحق الغیر بودن , عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی , غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نباشد, فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله , معادل ریال به عنوان خسارت به انتقال گیرنده بپردازد.

ماده ۷- اسقاط خيارات

كليۀ اختيارات ولو اختيار غبن به استثناء اختيار تدليس از طرفين ساقط گرديد.

ماده ۸- مقررات ناظر

اين قرارداد در ساير موارد تابع مقررات قانون مدني خواهد بود.

ماده ۹- نسخ و تصديق قرارداد

اين قرارداد با علم و اطلاع و رضائت كامل خريدار و فروشنده نسبت به مفاد و شروط آن در ۹ ماده و نسخۀ برابر تنظيم شده است و به امضا طرفين رسيده و توسط دو شاهد تصديق و امضا شده است.

نام و نام خانوادگي و محل امضاء و اثر انگشت شاهد نخست

محل امضاء و اثر انگشت فروشنده/فروشندهگان

نام و نام خانوادگي و محل امضاء و اثر انگشت شاهد دوم

محل امضاء و اثر انگشت خريدار/خريداران