

نمونه قرارداد خرید و فروش یک باب آپارتمان / خانه (قولنامه مسکونی)

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

بیع تمامی دانگ یک دستگاه آپارتمان دارای پلاک ثبتی فرعی از اصلی به مساحت
اعیانی مترمربع و به صورت خوابه و مساحت عرصه متر به نشانی محل وقوع
ملک طبقه واحد و با جمیع توابع شرعی و لواحق
عرفیه آن بدون استثنا عرصتاً و اعیاناً به انضمام برق به شماره پرونده و آب به شماره اشتراک و
گاز شهری به شماره شناسایی و یک رشته تلفن دانه به شماره و انباری به مساحت متر مربع
واقع در و تعداد عدد پارکینگ به شماره های و دارای پایان کار ساختمان
شماره مورخ صادره از سوی شهرداری منطقه می باشد. تأسیسات گرمایی شوفاژ
روشن , پکیج حرارتی , گاز شهری , فن کویل , بخاری نفت سوز , شومینه و وسیله سرمایی آن کولر , چیلر , فن کویل , تهیه مطبوع , سایر
لوازم و ملحقات مربوطه با حق استفاده از مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه های اجرایی آن که عیناً بطور کامل
به رؤیت خریدار رسید و از کمیت، کیفیت و وضعیت ملک کاملاً مطلع شده است.

ماده ۳ - ثمن معامله و نحوه پرداخت

۳-۱ کل ثمن معامله عبارت است از مبلغ به عدد ریال به حروف ریال
معادل تومان وجه رایج مملکتی تعیین که مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت که به ترتیب ذیل
از سوی خریدار / خریداران به فروشنده / فروشندگان 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 در تاریخ 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 در تاریخ 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 در تاریخ 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 ای که بانک و سازمان های تابعه در دفترخانه اسناد رسمی شماره معرفی 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 الالتزام 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 مباحثه نامه ارائه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به ارائه 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 الالتزام 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
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