

قرارداد واگذاری مالکیت (عین و منافع)

مجتمع تجاری و اداری بیرجند

این قرارداد با استناد مالکیت قانونی و رسمی فروشنده بر پلاک ثبتی فرعی از اصلی به نشانی استان در خصوص واگذاری مالکیت واحدهای تجاری / اداری مجتمع هلال بیرجند با مشخصات به شرح ذیل :

ماده (۱): فروشنده :

شرکت سرمایه گذاری هلال احمر ایران به شماره ثبت ۲۸۸۵۲۲ با نمایندگی آقای بعنوان مدیرعامل و آقای بعنوان بنشانی تهران، خیابان شهید دکتر بهشتی، خیابان قائم مقام فراهانی، کوچه شهید میرزاحسنی، پلاک ۱۶، شرکت سرمایه گذاری هلال احمر ایران با شماره تماس ۰۲۱-۸۸۷۰۱۰۱۰ که از این پس فروشنده نامیده می شود .

ماده (۲): خریدار:

آقای/خانم فرزند به شماره شناسنامه صادره از شماره ملی به نشانی تلفن ثابت تلفن همراه پست الکترونیکی به شماره حساب خریدار دانگ شرکت به شماره ثبت ثبت شده در با کد اقتصادی و شناسه ملی به نشانی تلفن ثابت کد پستی پست الکترونیکی به شماره حساب خریدار دانگ که از این پس خریدار واحد تجاری نامیده می شوند .

ماده (۳): مورد معامله :

موضوع مورد معامله در این قرارداد عبارتست از واگذاری تمامی مالکیت شش دانگ یک باب واحد تجاری / اداری به مساحت مترمربع حادثی در مجتمع تجاری شامل عین و منافع، با حق استفاده از امکانات منصوبه با توجه به عرف و قانون تملک آپارتمانها در واحد تجاری مورد معامله به شماره واقع در طبقه مجتمع براساس نقشه پیوست که خریدار از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل داشته و کلیه جزئیات بدون هیچگونه ابهامی به اطلاع و رؤیت خریدار رسیده و نقشه مذکور جزء اسناد لاینفک این قرارداد می باشد.

ماده (۴): ثمن مورد معامله و شرایط و نحوه پرداخت :

ثمن مورد معامله طبق توافق طرفین به ازای هر مترمربع ریال و کل مبلغ معامله براساس مساحت واحد تجاری مترمربع، معادل ریال تعیین و مورد موافقت طرفین قرار گرفت.

۴-۱ % ثمن معامله به مبلغ ریال طی چک شماره از حساب جاری مورخ بنام نزد بانک شعبه بعنوان پیش پرداخت می باشد که در وجه فروشنده صادر گردیده است.

۴-۲ الباقی ثمن قرارداد معادل % ریال به شرح ذیل به صورت اقساط توسط خریدار در وجه فروشنده پرداخت می گردد:

ردیف	سرسید (هویک از اقساط چک)	شماره چک	شماره حساب	نام صاحب حساب	نام بانک	کد شعبه	مبلغ به ریال
۱							
۲							
۳							
۴							
۵							
۶							
جمع کل:							

۴-۳ مبلغ ریال طی چک شماره از حساب جاری نزد بانک شعبه کد به نام بدون تاریخ معادل % ثمن معامله قبل از تحویل واحد تجاری به فروشنده پرداخت خواهد شد.

۴-۴ مبلغ ریال طی چک شماره از حساب جاری نزد بانک شعبه کد به نام بدون تاریخ معادل % ثمن معامله بعد از دریافت پایان کار و تهیه صورت مجلس تفکیکی هنگام تنظیم سند رسمی انتقال واحد تجاری به فروشنده پرداخت خواهد شد.

تبصره ۱: ملاک محاسبه دقیق ثمن معامله بر اساس صورت مجلس تفکیکی اداره ثبت تعیین می گردد. در صورتیکه هنگام تحویل واحد تجاری مورد معامله، مترآژ اعلام شده در این قرارداد به دلایل فنی و اجرایی ساختمان کاهش یا افزایش داشته باشد، تفاوت مترآژ بر مبنای هر مترمربع مذکور در ماده ۴ این مبایعه نامه محاسبه می گردد و طرفین می بایست قبل از تنظیم و امضاء سند مذکور تسویه حساب لازم را در این خصوص معمول نمایند. بدیهی است انتقال سند مالکیت پس از تسویه حساب کامل خریدار با فروشنده انجام می پذیرد.

تبصره ۲: چنانچه خریدار در ایفای تعهدات خود وفق ماده ۴ و یا در پرداخت هر یک از اقساط ثمن معامله در مهلت های مقرر مورد توافق مندرج در همان ماده به هر دلیلی تأخیر ورزد یا هر یک از چک های تحویلی خریدار به فروشنده (مذکور در ماده ۴) منجر به صدور گواهی عدم پرداخت گردد فروشنده این قرارداد حق فسخ مبایعه نامه حاضر را داشته که با اعلام کتبی مراتب فسخ

از طریق اظهارنامه یا ارسال نامه پست سفارشی به نشانی خریدار، قرارداد حاضر بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی فسخ شده قلمداد گردیده و معامله انجام شده از تاریخ فسخ در مقابل فروشنده فاقد اعتبار خواهد بود و فروشنده با کسر ... درصد از کل ثمن مبیع، الباقی ثمن پرداختی خریدار این قرارداد را طی شش ماه به حساب شماره بانک شعبه به نام خریدار و یا به صندوق دادگستری واریز می نماید و خریدار با امضای این مبایعه نامه حق هرگونه ادعا و حق مراجعه به مراجع قضایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود و ملاک احراز تخلف خریدار در عدم پرداخت وجه هریک از چک های موضوع ماده ۴ در سررسیدهای مقرر در این مبایعه نامه، گواهی عدم پرداخت بانک محال علیه خواهد بود.

تبصره ۳: چنانچه خریدار قبل از تسویه کامل درخواست تحویل ملک را بنماید (در صورت امکان تحویل واحد تجاری موضوع قرارداد) می بایست حداقل ۸۰٪ از بهای ملک را تسویه نموده باشد.

تبصره ۴: در صورتی که خریدار در هر زمان پیش از تنظیم سند رسمی، بخواهد واحد تجاری موضوع قرارداد را به شخص ثالثی انتقال دهد، انتقال مذکور در صورتی که خریدار بابت اقساط ثمن معامله، جرائم تاخیر احتمالی در پرداخت وجوه چک های موضوع ثمن معامله و یا ... تا زمان وقوع انتقال هیچ گونه بدهی نداشته باشد منوط به موافقت کتبی فروشنده خواهد بود و در صورت موافقت فروشنده، انتقال با پرداخت ۵٪ ثمن معامله خریدار (انتقال موضوع این بند) به عنوان کارمزد در وجه فروشنده معتبر تلقی خواهد گردید.

ماده ۵: زمان تحویل مورد معامله :

فروشنده متعهد گردید که واحد مورد معامله را با مشخصات و کیفیت تعهد شده در این قرارداد تا تاریخ آماده و طی صورت جلسه رسمی جهت تحویل موقت بهره برداری به خریدار واگذار نماید و خریدار موظف است حداکثر ظرف مدت نسبت به انجام دکوراسیون و تجهیز فروشگاه اقدام و براساس برنامه اعلام شده از سوی فروشنده نسبت به افتتاح فروشگاه فوق اقدام نماید. در صورت تاخیر بیش از ۶ ماه در تحویل مورد معامله، خریدار صرفاً حق فسخ داشته که در صورت اعمال حق فسخ، فروشنده مکلف به استرداد مبلغ پرداخت شده از ثمن ظرف مدت ۶ ماه می باشد.

تبصره ۱: به منظور تسریع در انجام طراحی، خریدار می تواند با هماهنگی فروشنده نسبت به بازدید از واحد فروشگاه در حین ساخت و اندازه گیری و تهیه طرح قبل از تحویل موقت مورد معامله اقدام نماید.

تبصره ۲: با توجه به ضرورت هماهنگی بهره برداری از واحدها در مجتمع تجاری تا تاریخ و برنامه ریزی فروشنده جهت افتتاح رسمی مجتمع تجاری، خریدار متعهد به تکمیل و تجهیز واحد فروشگاه خود طی مدت زمان حداکثر پس از تحویل موقت واحد تجاری بوده و در صورت عدم تکمیل و راه اندازی واحد تجاری مورد معامله در زمان افتتاح پروژه مشمول روزانه مبلغ ریال جریمه می گردد. در صورت تطویل تأخیرات بیش از یک ماه، فروشنده مختار به فسخ قرارداد بوده و مطابق تبصره ۲ ماده ۴ این قرارداد عمل خواهد نمود.

تبصره ۳: چنانچه در واحد احدی بواسطه ضرورتهای اجرایی، کاهش و افزایش مترها یا ارتفاع و یا تغییر در نقشه و ستون و یا

در نما، ویتیرین یا ورودی ایجاد گردد، خریدار حق اعتراض نخواهد داشت و مالک تعهدی نسبت به تجدید معامله یا اصلاحات نخواهد داشت.

ماده ۶: سایر شرایط و جزئیات قرارداد :

۱) نظر به اینکه مجتمع تجاری و اداری هلال بیرجند با واحدهای متعدد و فضاهای عمومی و تأسیسات مرکزی و مشخصات ویژه و مجهز به امکانات مراکز تجاری و اماکن عمومی مشاعی احداث و بهره‌برداری می‌گردد، لذا خریدار متعهد است کلیه مقررات و ضوابط و دستورالعمل‌های نگهداری و حفاظت و پرداخت هزینه‌های مشاعی مجتمع از قبیل آسانسورها، پله برقی‌ها و هزینه‌های تأسیساتی و برق و خدمات و نگهداری مجتمع را که به نسبت قدرالسهم اختصاصی واحد مورد معامله برای هر خریدار محاسبه و مشخص می‌گردد را رعایت و اجرا نماید.

لذا با توجه به ضرورت اداره صحیح مجتمع، فروشنده مختار است به مدت حداکثر شش ماه مدیریت و اداره و نگهداری مجتمع را براساس شرح توضیحات فوق به هزینه خریدار واحدهای تجاری برعهده گرفته و پس از اتمام مدت شش ماهه مذکور و با توجه به آشنایی خریدار و تعیین مدیریت جدید که از طریق انتخابات و تشکیل هیأت امناء مشخص خواهد شد، مدیریت مجتمع را به منتخب هیأت امناء واگذار نماید. در این رابطه خریدار مکلف و متعهد به تبعیت و قبول و اجرای مقررات تعیین شده توسط فروشنده در مدت شش ماهه فوق خواهد بود و پرداخت هزینه‌های مشاعی متعلقه را پذیرفته و هیچگونه اعتراضی به ضوابط و مقررات تعیین شده توسط فروشنده و یا هیأت امناء نخواهد داشت.

۲) با توجه به بند ۱ ماده ۶ این قرارداد، خریدار متعهد است کلیه هزینه‌های مربوط به نگهداری و شارژ مجتمع که از طرف فروشنده اعلام می‌گردد را پرداخت نماید. در صورت عدم بهره‌برداری از واحد مورد معامله، این موضوع مانع از پرداخت حق شارژ نخواهد بود.

۳) پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی تفکیک اسناد مالکیت مجتمع بر عهده فروشنده می‌باشد.

۴) پرداخت مالیات و عوارض صنفی، حق بیمه، جرائم تعزیرات، شارژ ساختمان (طبق میزان اعلامی مدیر ساختمان، بهای آب، برق، گاز و تلفن در صورت موجود بودن و غیره) از تاریخ تحویل مورد معامله به خریدار، تماماً برعهده خریدار خواهد بود.

۵) در صورت عدم پرداخت هزینه‌های شارژ فروشگاه مورد معامله توسط خریدار، امکانات و تجهیزات و سرویس‌دهی عمومی به واحد با تشخیص و دستور فروشنده در مدت ۶ ماهه و بعداً به تشخیص و دستور هیأت امناء منتخب مجتمع قطع و تا تسویه حساب کامل و دریافت گواهی مفصاحساب از مرجع مذکور برقرار نمی‌گردد. در این صورت خریدار حق اعتراض بعدی نداشته و مکلف به پرداخت هزینه‌های واحد خود می‌باشد.

۶) پرداخت مالیات مورد مطالبه داری و عوارض شهرداری در خصوص واگذاری مالکیت واحد تجاری/اداری موضوع این قرارداد برعهده فروشنده است و هزینه و مخارج تنظیم سند و حق‌التحریر بر عهده خریدار است.

۷) حق استفاده و بهره‌برداری از پشت‌بام مجتمع متعلق به فروشنده خواهد بود.

۸) خریدار متناسب با ویتترین و درب ورودی واحد تجاری/ اداری خود می تواند تابلو سردرب خود را نصب نماید و لیکن سایر اماکن عمومی متعلق به مالک و متعاقباً هیأت‌امناء بوده و خریدار بدون اجازه کتبی فروشنده حق نصب و یا آگهی تبلیغاتی یا هرگونه استفاده دیگری در اماکن عمومی را ندارد.

۹) خریدار موافقت می نماید کلیه فضاهای مشاع (به غیر از پشت‌بام) جهت اجاره و بهره‌برداری تبلیغات در اختیار هیأت‌امناء منتخب مجتمع بوده و درآمدهای حاصل از آن صرف تبلیغات عمومی و اداره امور مجتمع می گردد.

۱۰) فروش و سرو نوشیدنی‌ها و خوراکی‌ها از هر نوع بدون موافقت کتبی فروشنده مجاز نیست.

۱۱) دکوراسیون داخلی واحد، روشنایی و تابلو بعهدہ خریدار می‌باشد. طراحی و اجرای دکوراسیون توسط خریدار، نمی‌بایست موجب آسیب رسیدن به نمای داخلی و خارجی مجتمع گردد.

۱۲) خریدار مکلف است پس از انجام تشریفات اداری و پرداخت کل ثمن و اعلام رسمی مالک حداکثر ظرف مدت یک ماه در دفترخانه ای که توسط فروشنده اعلام خواهد شد، جهت تنظیم سند رسمی حاضر گردد. هریک از طرفین در صورت عدم حضور در دفترخانه مشخص شده مکلف به پرداخت روزانه مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان خسارت به طرف مقابل می‌باشد. خسارت مذکور بدل از اصل تعهد نمی‌باشد و ملاک عدم حضور هریک از طرفین در دفترخانه فوق‌الذکر گواهی کتبی دفترخانه مذکور می‌باشد.

۱۳) خریدار مجاز خواهد بود به منظور ایجاد بورس در مجتمع از واحد خریداری شده در جهت صنف استفاده نماید و همکاری لازم با هیأت‌امناء و سایر فروشندگان جهت حفظ بازار بورس مجتمع به انجام رساند.

۱۴) در صورت بروز شرایط اضطراری که ناشی از عوامل قهری خارج از کنترل مالک باشد مانند زلزله، سیل، طوفان و غیره، طرفین توافق نمودند تابع قوانین جاری کشور در چنین شرایطی باشند و زمان تحویل به همان نسبت اضافه می‌گردد.

۱۵) مورد معامله فاقد انبار و پارکینگ و در حال حاضر فاقد صورت‌مجلس تفکیکی می‌باشد.

۱۶) طرفین با امضاء این مبایعه‌نامه کلیه اختیارات ولو خیار غبن به هر درجه و به هر میزان که باشد فاحش بل افحش را از خود سلب و ساقط نمودند.

۱۷) صیغه عقد بیع جاری شد و عقد به صورت صحیح قانونی و شرعی منعقد گردید و هیچ‌گونه ابهام و اجمال برای متعاملین وجود ندارد.

ماده ۷) اقامتگاه قانونی :

نشانی و تلفن مندرج در مقدمه این قرارداد اقامتگاه قانونی طرفین می‌باشد و کلیه مکاتبات و مراسلات با پست سفارشی به نشانی خریدار به منزله ابلاغ قانونی است و در صورت تغییر در نشانی، خریدار مکلف است ظرف مدت یک هفته مراتب را با ذکر نشانی جدید کتباً به طرف دیگر اطلاع داده و رسید دریافت نماید .

ماده ۸) حل اختلاف :

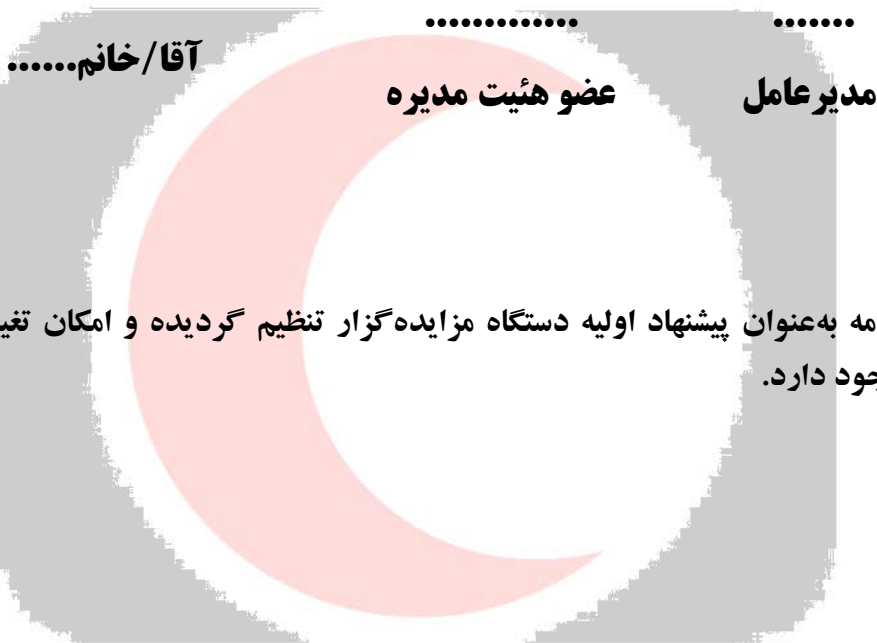
در مواردی که در این مبایعه‌نامه پیش‌بینی نشده‌است یا در صورت بروز اختلاف در مورد آن چه که در مفاد قرارداد شیوه عمل آن تصریح شده‌است موضوع بدو از طریق مذاکره فی‌مابین و در صورت عدم تفاهم بین متعاملین، به استثنای مواردی که به موجب

مفاد این مبیعه نامه حق مراجعه به مراجع قضایی ساقط شده است موضوع از طریق مراجع قضایی شهر تهران (مجتمع قضایی شهید بهشتی) مورد رسیدگی و حل و فصل قرار می گیرد.

این قرارداد در ۴ نسخه متحدالمتن شامل ۸ ماده و ۸ تبصره و ۱۷ بند به پیوست یک نقشه می باشد و پس از قرائت به امضای طرفین رسیده است.

امضاء خریدار

امضاء فروشنده



◆ این مبیعه نامه به عنوان پیشنهاد اولیه دستگاه مزایده گزار تنظیم گردیده و امکان تغییر از سوی دستگاه مزایده گزار وجود دارد.

شرکت سرمایه گذاری هلال احمر ایران