

## قرارداد واگذاری سرقفلی (صرفاً منافع)

### مجتمع تجاری مهاباد مال

این قرارداد با استناد مالکیت قانونی و رسمی فروشنده بر پلاک ثبتی ..... فرعی از ..... اصلی به نشانی استان ..... در خصوص واگذاری سرقفلی و اجاره واحدهای تجاری مجتمع مهاباد مال 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 میرزا حسنی، پلاک ۱۶، شرکت سرمایه گذاری هلال احمر ایران با شماره تماس ۰۲۱-۸۸۷۰۱۰۱۰ که از این پس فروشنده نامیده می شود .

#### ماده (۲) خریدار سرقفلی:

آقای/خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... شماره ملی ..... به نشانی ..... تلفن ثابت ..... تلفن همراه ..... پست الکترونیکی ..... به شماره حساب ..... خریدار ..... دانگ سرقفلی ..... 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 سرقفلی .

که از این پس خریدار سرقفلی واحد تجاری نامیده می شوند .

#### ماده (۳): مورد معامله :

موضوع مورد معامله در این قرارداد عبارتست از واگذاری سرقفلی ضمن اجاره منافع شش دانگ یک باب واحد تجاری به مساحت ..... مترمربع احدائی در مجتمع تجاری مهاباد مال، با حق استفاده از امکانات منصوبه با توجه به عرف و قوانین حاکم در واحد تجاری مورد معامله به شماره ..... واقع در طبقه ..... مجتمع براساس نقشه پیوست که مستاجر از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل داشته و کلیه جزئیات بدون هیچگونه ابهامی به اطلاع و رؤیت خریدار سرقفلی 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 قرارداد 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 هر یک از چک های موضوع ماده ۴ در سررسیدهای مقرر در این قرارداد، 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 سرقفلی، بخواهد سرقفلی 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 ..... درصد ثمن معامله خریدار (انتقال موضوع این بند) به عنوان حق مالکانه در وجه فروشنده معتبر تلقی خواهد گردید.

#### **ماده ۵: زمان تحویل مورد معامله :**

فروشنده سرقفلی 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.

**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 ضرورت های اجرایی، کاهش و افزایش مترهاژ یا ارتفاع و یا تغییر در نقشه و ستون و یا در نما، ویرین 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 مهابادمال 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 ثبتي تفكيك 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 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 خود می‌تواند تابلو سردرب خود را نصب نماید و لیکن سایر اماکن عمومی متعلق به مالک و متعاقباً هیأت امناء 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 پشت بام ) جهت اجاره و بهره برداری تبلیغات در اختیار هیأت امناء منتخب مجتمع بوده و درآمدهای حاصل از آن صرف تبلیغات عمومی و اداره امور مجتمع می گردد.

۱۰) فروش و سرو نوشیدنی ها و خوراکی ها از هر نوع بدون موافقت کتبی فروشنده مجاز نیست.

۱۱) دکوراسیون داخلی واحد، روشنایی و تابلو بعهدہ خریدار می باشد. طراحی و اجرای دکوراسیون توسط خریدار، نمی بایست 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 می باشد. خسارت مذکور بدل از اصل تعهد نمی باشد و ملاک عدم حضور هریک از طرفین در دفترخانه فوق الذکر گواهی کتبی دفترخانه مذکور می باشد.

۱۳) خریدار مجاز خواهد بود به منظور ایجاد بورس در مجتمع از واحد خریداری شده در جهت صنف ..... استفاده نماید و همکاری لازم با هیأت امناء 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 می گردد.

۱۵) مورد معامله فاقد انبار و پارکینگ و در حال حاضر فاقد صورت مجلس تفکیکی می باشد.

۱۶) طرفین با امضاء این مبایعه نامه 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 هیچ گونه ابهام و اجمال برای متعاملین وجود ندارد.

#### ماده ۷) اقامتگاه قانونی :

نشانی و تلفن مندرج در مقدمه این قرارداد اقامتگاه قانونی طرفین می باشد 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 مبایعه نامه پیش بینی نشده است یا در صورت بروز اختلاف در مورد آنچه که در مفاد قرارداد شیوه عمل آن تصریح شده است موضوع بدو از طریق مذاکره فی مابین و در صورت عدم تفاهم بین متعاملین، به استثنای مواردی که به موجب مفاد این مبایعه 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

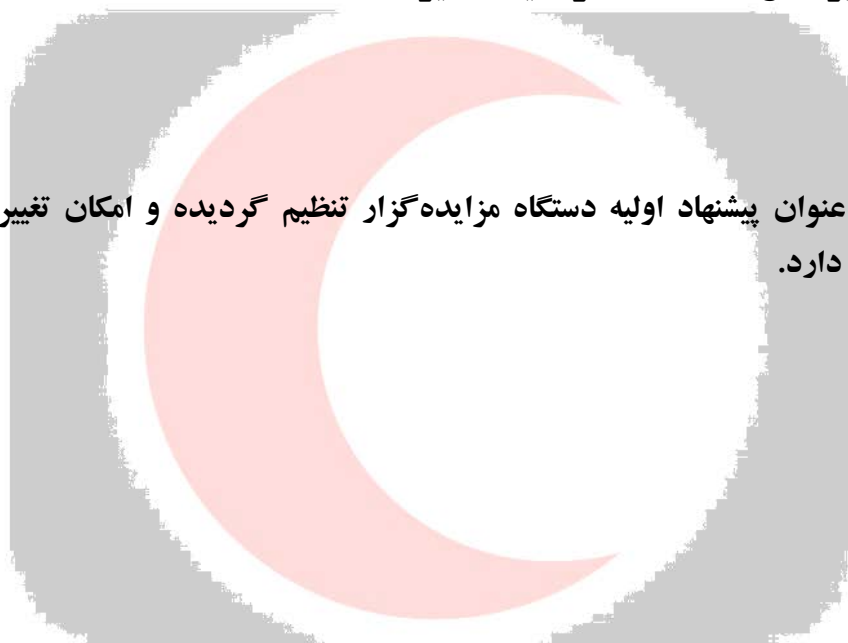
آقا/خانم.....

.....

.....

عضو هیئت مدیره

مدیرعامل



◆ این قرارداد 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