

## « نمونه قرارداد فروش اقساطی »

توجه: این قرارداد به صورت نمونه تنظیم شده و قرارداد نهائی از سوی شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان (فروشنده) حسب مورد برای هر ملک تنظیم خواهد شد.

### ماده ۱- طرفین قرارداد:

**فروشنده:** شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان به شماره ثبت..... اداره ثبت شرکتهای تهران به نمایندگی از بانک اقتصاد نوین با امضای آقایان: محمدرضا سیفی مدیرعامل و عضو هیأت مدیره و محمد سعادت راد رئیس هیات مدیره بنشانی تهران: شهرک غرب، فاز ۴، بلوار ایوانک، زرافشان شمالی، نبش خیابان درخشان، شماره ۴۱، طبقه سوم تلفن: ۷-۸۸۵۷۴۹۹۵ که از این پس **فروشنده** نامیده می شود.

### خریدار:

#### اشخاص حقیقی:

آقای/خانم ..... فرزند..... به شماره شناسنامه..... صادره از ..... متولد ..... دارای کد ملی شماره..... به نشانی ..... تلفن..... که از این پس خریدار نامیده می شود.

#### اشخاص حقوقی:

شرکت/سازمان ..... به شماره ثبت..... محل ثبت..... به شناسه ملی..... کد اقتصادی ..... شماره کارت بازرگانی ..... به نشانی..... فرزند..... به شماره شناسنامه..... صادره از ..... متولد ..... دارای کد ملی شماره..... به نشانی ..... تلفن ..... و آقای/خانم ..... فرزند..... به شماره شناسنامه..... صادره از ..... متولد ..... شناسنامه..... صادره از ..... متولد ..... دارای کد ملی شماره..... به نشانی ..... صاحبان امضای مجاز وفق اساسنامه و آخرین تغییرات مندرج در روزنامه رسمی متضمن درج صاحبان امضاء شماره ..... مورخ ..... که از این پس خریدار نامیده می شود.

### ماده ۲- مورد معامله:

ششدانگ یک دستگاه آپارتمان/ساختمان/مغازه/زمین واقع در طبقه..... از پلاک ثبتی شماره فرعی ..... از اصلی ..... مجزی و مفروز شده واقع در بخش ..... شهر..... دارای مساحت ..... متر ..... دارای کدپستی ..... با حق استفاده از ..... طبق سند مالکیت به شماره چاپی/اسریال ..... صفحه ..... دفتر که با اوصاف فوق به رویت کامل خریدار رسیده است.

### ماده ۳- بهای مورد معامله و نحوه پرداخت:

بهای مورد معامله بطور نقد و اقساط، مبلغ ..... ریال ( ..... ریال ) تعیین گردید، که مبلغ ..... ریال ( ..... ریال ) به هنگام امضاء این قرارداد طی فیش/چک شماره ..... مورخ ..... بانک ..... در وجه فروشنده پرداخت گردید. ما بقی که مبلغ ..... ریال

(.....ریال) است بر ذمه خریدار، دین ثابت است که خریدار متعهد به پرداخت آن به شرح پیوست شماره ۱ بوده که پس از وصول، پرداخت شده تلقی میگردد.

**تبصره ۱-** چنانچه «خریدار» به هر دلیل و علتی، از پرداختهای به موقع مبالغ مورد تعهد خود مندرج در پیوست شماره ۱ خودداری و یا آن را به تعویق بیندازد، نسبت به مبلغی که در پرداخت آن تاخیر شده است وجه التزامی معادل روزانه یک دهم درصد نسبت به هر پرداخت از بابت عدم انجام تعهدات قراردادی بر ذمه وی تعلق خواهد گرفت که تعهد نمود به «فروشنده» بپردازد و در صورتی که تأخیر مزبور بیش از ۳ ماه باشد «فروشنده» حق و اختیار دارد بنا به صلاحدید و تشخیص خود بدون نیاز به هیچگونه اقدام قضایی و طی تشریفات خاص اداری و صرفاً با اخطار کتبی به «خریدار» به آدرس مندرج در ماده ۱، قرارداد حاضر را به طور یک جانبه فسخ و بشرح بند ۴-۴ اقدام نماید.

«خریدار» ضمن تأیید اقدامات شرکت و قبول موارد فوق، حق طرح هرگونه ادعا و اعتراض در خصوص فسخ قرارداد و کسر مبلغ یاد شده را از هر حیث و جهت از خود سلب و ساقط نمود و این مطلب شرط شد.

**تبصره ۲-** در صورتیکه پس از تحویل واحد موضوع قرارداد، بنا به دلایل قراردادی یا قانونی، این قرارداد فسخ گردد خریدار مکلف است ظرف حداکثر ۳۰ روز از تاریخ اعلام فسخ، واحد مورد معامله را تخلیه و همراه با مدارک مفصلا حسابهای مربوط در زمان تصرف، تحویل فروشنده نماید در غیر اینصورت خریدار ملزم به اخذ مفصلا حسابهای مذکور و پرداخت اجرت المثل ایام تصرف در حق فروشنده خواهد بود.

وجه التزام تاخیر در پرداخت هر قسط ( در صورتیکه فروشنده از حق فسخ خود استفاده ننماید ) روزانه یک دهم درصد هر قسط از تاریخ سررسید تا تاریخ واریز خواهد بود که خریدار متعهد است علاوه بر پرداخت قسط وجه التزام مزبور را نیز به فروشنده بپردازد .

#### **ماده ۴- شرایط :**

۴-۱- صیغه عقد بیع بین متعاملین صحیحاً و شرعاً و قانوناً جاری شد و کلیه اختیارات منجمله خیار غبن ولو فاحش و افحش از خریدار ساقط گردید .

۴-۲- مورد معامله پس از ایفای تعهدات مذکور در ماده ۳ به خریدار انتقال قطعی داده خواهد شد.

۴-۳- سند رسمی در دفتر خانه اسناد رسمی مورد نظر فروشنده و در تاریخی که توسط فروشنده اعلام خواهد شد تنظیم و امضاء میگردد .

۴-۴- چنانچه به تشخیص منحصر فروشنده خریدار از هر یک از تعهدات خود به موجب این قرارداد خودداری یا تخلف کند و یا خریدار در موعد مقرر در دفتر خانه حاضر نگردد یا از امضای سند خودداری کند، فروشنده حق خواهد داشت ، این قرارداد را بدون نیاز به هیچگونه اقدام قضائی یا اداری صرفاً و منحصراً با ارسال نامه به نشانی خریدار مندرج در این قرارداد، بصورت یک طرفه فسخ نماید و همچنین نسبت به دریافت وجه التزام و خسارت عدم انجام تعهد ، معادل ده درصد مبلغ معامله که بر ذمه خریدار تعلق خواهد گرفت اقدام و مبلغ موصوف را از مبالغ پرداخت شده خریدار برداشت و باقی مانده وجوه را مسترد کند. در صورتی که فروشنده تمایلی به اعمال فسخ خود به موجب این بند نداشته باشد خریدار متعهد خواهد بود که به ازای هر روز تاخیر در ایفای تعهدات خود به تشخیص فروشنده معادل یک دهم درصد از مبلغی که در پرداخت آن تاخیر شده را بعنوان وجه التزام و خسارت تاخیر در ایفای تعهد به فروشنده پرداخت نماید. وجه التزام های توافق شده در این قرارداد بدل از اصل تعهد نیست و مانع از

اعمال حق فسخ فروشنده هم نمی شود. خریدار با امضاء این قرارداد ضمن قبول، حق هرگونه ایراد و اعتراضی را به طور برگشت ناپذیر از خود سلب و ساقط کرد.

۴-۵- پرداخت کلیه هزینه‌های قانونی مالیات، عوارض شهرداری و سایر هزینه‌های احتمالی قانونی تا تاریخ تنظیم این قرارداد به عهده فروشنده هزینه اخذ کد رهگیری بعهدہ خریدار و پرداخت حق الثبت و حق التحریر ( هزینه های محضر ) بالمناصفه به عهده طرفین می باشد .

۴-۶- خریدار تا زمان تنظیم سند رسمی حق هرگونه انتقال یا واگذاری مورد معامله اعم از عین و منفعت و یا حقوق مالی و..مشاعاً یا مفروزاً، جزئاً یا کلاً به هیچ صورت حتی به صور نمایندگی، صلح، اجاره، رهن، وکالت و غیره را بدون موافقت قبلی و کتبی فروشنده به شخص ثالث تحت هیچ عنوان ندارد.

۴-۷- مورد معامله از هر جهت به رویت خریدار رسیده و خریدار با علم و اطلاع کامل از کم و کیف و اوصاف و مشخصات و وضعیت قانونی و ثبتی مورد معامله اقدام به امضاء این قرارداد کرد لذا حق هرگونه اعتراض و ایرادی را در هر مورد و تحت هر عنوان به طور برگشت ناپذیر از خود سلب و ساقط کرد. و طرفین اقرار و اذعان کردند که در مفاد این قرارداد هیچ گونه اختلافی ندارند.

۴-۸- اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد به شرح مندرج در ماده یک این قرارداد بوده و هرگونه ارسال یا اخطار به نشانی فوق ابلاغ شده به شمار می آید مگر آنکه مراتب تغییر نشانی به صورت مکتوب به طرف دیگر اعلام که در این صورت ابلاغ و یا اخطاریه ها به محل اعلام شده ارسال و ابلاغ می گردد.

قرارداد حاضر در ۳ صفحه و ۳ نسخه با متن و شکل یکسان و دارای اعتبار واحد، در تاریخ / ۱۳۹۸ تنظیم، امضاء و بین طرفین مبادله گردید.

توضیح اینکه بند ۴-۵ ماده ۴ قرارداد در مورد واحد تخلیه نشده به شرح ذیل میباشد؛

۴-۵ با توجه به اینکه مورد معامله در تصرف و تحویل غیر میباشد لذا پرداخت هزینه های قانونی مالیات و عوارض نوسازی تا تاریخ امضای این قرارداد به عهده فروشنده و از آن به بعد به عهده خریدار میباشد. همچنین نیمی از هزینه تنظیم سند انتقال قطعی و نیمی از هزینه دفترخانه بعهدہ فروشنده و هزینه اخذ کد رهگیری و نیمی از هزینه دفترخانه (حق الثبت و حق التحریر) بعهدہ خریدار میباشد .

**این قرارداد به صورت تیپ و نمونه تنظیم شده و قرارداد نهائی از سوی امور فروش شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان حسب مورد برای هر ملک تنظیم خواهد شد .**