

تاریخ: ۹۳/۴/۲۳

شماره: ۲۶۴

پیوست:



قوه قضائیه کانون سردفتران و دفتریاران

قرارداد پیش فروش ساختمان

این قرارداد در اجرای قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی آن مصوب سال ۱۳۹۳ بین امضا کنندگان به شرح زیر منعقد می گردد و برای طرفین لازم الاجرا می باشد:

ماده ۱- طرفین قرارداد:

الف- پیش فروشنده (مالک- سرمایه گذار- مستاجر): مشخصات و نشانی کامل ذکر شود + میزان سهم هر یک در صورت تعدد افراد.

ب- پیش خریدار مشخصات و نشانی کامل ذکر شود + میزان سهم هر یک در صورت تعدد افراد

ماده ۲- مورد معامله

مقدار و میزان و نوع مورد معامله + اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد و منضعات (با ذکر مساحت و حدود و مشخصات و محل وقوع) + مشخصات فنی و معماری ساختمان مانند موقعیت، کاربری، مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی، سیستم گرمایش و سرمایش + مشاعات و مشترکات و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده و یا عرفاً در قیمت واحد مؤثر است جزء پلاک ثبتی فرعی از شماره اصلی واقع در بخش + عبارات ثابت مانند (با جمیع توابع شرعی و عرفیه آن بدون استثنا به نحوی که دیگر در مورد معامله حقی برای پیش فروشنده باقی نمانده و پیش خریدار جانشین شرعی و قانونی وی در مورد معامله می باشد و می تواند برابر مقررات به نفع خود قیام و اقدام نموده و هرگونه تصرفی در آن بنماید، پیش فروشنده ضامن کشف فساد در مورد معامله است حسب الاقرار پیش فروشنده منافع مورد معامله به غیر واگذار نشده است. پیش خریدار به قدرالسهم در مشاعات و مشترکات سهیم می باشد.

تهران، خیابان شهید استاد مطهری، روبروی خیابان سانی، پلاک ۲۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

www.notary.ir e-mail: info@notary.ir



قوه قضائیه کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۹۳/۴/۲۳

شماره: ۲۶۴۰

پیوست:

ماده ۳- بهای مورد معامله و نحوه پرداخت آن:

بهای مورد معامله از قرار هر متر مربع () ریال مبلغ () ریال می باشد که مبلغ () ریال از آن بابت پیش پرداخت نقداً به پیش فروشنده پرداخت گردیده و بقیه بها به شرح زیر بصورت اقساط به پیش فروشنده پرداخت خواهد شد.

پیش خریدار موظف است مبلغ ریال از آن را به موجب قبض رسمی شماره در تاریخ و مبلغ ریال آن را برابر قبض شماره در تاریخ بپردازد. در هر حال باقیمانده ثمن معامله معادل ده درصد بهای قرارداد هم زمان با انتقال قطعی مورد معامله در دفترخانه به پیش فروشنده پرداخت خواهد شد. ملاک محاسبه نهایی مساحت و قیمت مورد معامله صورت مجلس تفکیکی می باشد.

ماده ۴- حقوق و تعهدات طرفین:

الف- پیش فروشنده مکلف است مورد معامله را مطابق پروانه ساختمان و شناسنامه فنی آن احداث و تکمیل نموده و به موجب قبض رسمی شماره به پیش خریدار تسلیم نماید.

ب- پیش فروشنده مکلف است با ارائه مدارک و مستندات لازم جهت تنظیم سند در تاریخ در دفترخانه شماره حاضر و مورد معامله را بصورت قطعی به پیش خریدار یا قائم مقام قانونی وی منتقل نماید. در غیر این صورت پیش خریدار می تواند برابر ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان اقدام نماید.

پ- پیش فروشنده در برابر ادارات و مراجع دولتی و عمومی از قبیل شهرداری و سازمان تأمین اجتماعی مسئول و پاسخگو است. (در صورتی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادر کننده پروانه از قبیل آماده سازی و اجرای فضاهای عمومی و خدماتی یا پرداخت حقوق دولتی و عمومی نظارت داشته باشد باید در این قسمت درج شود)

ت چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر واحد پیش فروش شده را به پیش خریدار تحویل نداده و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرای مفاد بند ۹ ماده ۲ قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش خریدار بپردازد. به هر حال اجرای مقررات این بند مانع از اعمال اختیارات مقرر از سوی پیش خریدار نخواهد بود.

امضاء سردفتر

امضاء مشتری

امضاء سردفتر

تهران، خیابان شهید آستاد مظهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۲۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰



قوه قضائیه

کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۹۳/۴/۲۴

شماره: ۲۶۴۰

پیوست:

ث- چنانچه واحد پیش فروش شده و بخشهای اختصاصی ضمیمه آن نظیر توقف گاه و انباری در موعد مقرر قابل بهره برداری نباشد پیش فروشنده مکلف است تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده را به پیش خریدار بپردازد.

ج- در صورت عدم انجام تعهدات خود در احداث قسمتهای مشاعی و مشترک پیش فروشنده مکلف است روزانه به میزان نیم درصد بهای روز تعهدات انجام نشده را برابر قدرالسهم پیش خریدار به او بپردازد.

چ- در صورت عدم اجرای تعهدات خود در قسمتهای خدمات عمومی (موضوع بند ۹ ماده ۲ قانون) از قبیل احداث خیابان، فضای سبز، مسجد، مدرسه و امثال آنها پیش فروشنده مکلف است روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام نشده را برابر قدرالسهم پیش خریدار به او بپردازد.

ح- در صورت عدم اقدام به موقع برای انتقال قطعی مورد معامله پیش فروشنده مکلف است روزانه به میزان یک در هزار بهای مورد معامله را به پیش خریدار بپردازد.

خ- در صورتی که مساحت بنا بر اساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از میزان مشخص شده در قرارداد باشد مابه التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد اضافه بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد هیچ یک از طرفین حق فسخ قرارداد را نخواهد داشت ولی چنانچه بیش از پنج درصد باشد، صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. چنانچه مساحت واحد تحویل شده کمتر از ۹۵ درصد میزان مورد توافق باشد پیش خریدار حق فسخ قرارداد را داشته و یا می تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و بر اساس نظر کارشناس از پیش فروشنده مطالبه نماید.

د- در تمام مواردی که پیش خریدار به علت تخلف پیش فروشنده، حق فسخ خود را اعمال می نماید، پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای توافق طرفین (روزانه مبلغ ریال) و یا محاسبه و بر آورد کارشناس مورد توافق طرفین به پیش خریدار بپردازد. مراتب فسخ قرارداد باید با ارسال اظهارنامه از سوی دفترخانه به پیش فروشنده ابلاغ شود.

تبصره- در صورت عدم توافق طرفین، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداخت شده توسط پیش خریدار را بر

اساس قیمت روز و برابر نظر کارشناس منتخب هیئت داوران (مرجع قضایی) همراه با سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

مهر و امضاء

تهران، خیابان شهید استاد مطهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۲۷۳، تلفن: ۸۸۳۰۵۱۹۰

www.notary.ir

e-mail: info@notary.ir



قوه قضائیه

کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۹۲/۴/۲۴

شماره: ۲۶۴۰

پیوست:

ذ- پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت نزد شرکت بیمه..... به شرح آتی بیمه نموده است. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود پیش فروشنده ضامن پرداخت ماهه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

تبصره- حداقل مدت بیمه تا تاریخ تحویل ساختمان و حداکثر آن تا تاریخ (با توافق طرفین تعیین می شود) خواهد بود.

ر- در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تاییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

ز- پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی مالک واحد پیش فروش شده خواهد شد. در پایان مدت این قرارداد چنانچه مهندس ناظر تایید نماید که ساختمان اتمام یافته و پیش خریدار نیز تمام اقساط را پرداخت نموده و یا معوض قراردادی را تحویل داده باشد و با ارائه مدارک مثبت مبنی بر ایفاء تعهدات از دفترخانه درخواست تنظیم سند انتقال قطعی مورد معامله را بنام خود نماید دفترخانه مراتب را به پیش فروشنده اعلام خواهد نمود و پیش فروشنده مکلف است ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه جهت انتقال قطعی مورد معامله به پیش خریدار در دفترخانه حاضر شود در غیر این صورت دفترخانه می تواند با تصریح مراتب مبادرت به انتقال رسمی مورد معامله بنام پیش خریدار یا قائم مقام قانونی وی بنماید. اداره ثبت محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذینفع نسبت به تفکیک یا افراز واحد پیش فروش شده اقدام نماید.

ژ- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد پروژه را تکمیل ننماید با تایید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر اینکه صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقی مانده است (کمتر از ده درصد از پیشرفت فیزیکی باقی مانده باشد) پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل بقیه پروژه انتقال قطعی مورد معامله را به قدرالسهم خود از دفترخانه تقاضا نماید. هرگاه پیش خریدار حقوق دولتی و هزینه های قانونی

که بر عهده پیش فروشنده است را بپردازد می تواند هزینه های مزبور را با جلب نظر موافق هیأت داور از محل ده درصد بهای مورد معامله استیفا نماید.

تهران، خیابان شهید استاد مطهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۲۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

www.notary.ir e-mail: info@notary.ir

تاریخ: ۹۳، ۴، ۲۴

شماره: ۲۶۴۰

پیوست:

قوه قضائیه

کانون سردفتران و دفتریاران



س- پیش خریدار مکلف است اقساط بها یا عوض قراردادی را در مواعد مقرر به پیش فروشنده بپردازد در غیر این صورت پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه اعلام نماید و دفترخانه مکلف است ظرف یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید. در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ش- هرگاه پیش فروشنده رضایت تمام پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنها را جلب نماید می تواند تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات خود را نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن را به غیر منتقل نماید. رضایت نامه باید کتبی بوده و از سوی دفترخانه تصدیق امضا شود.

ص- هرگاه پیش خریدار بخواهد حقوق و تعهدات خود را نسبت به واحد پیش فروش شده به غیر واگذار کند مکلف است رضایت پیش فروشنده را جلب نماید در غیر این صورت باید بها یا عوض قرارداد را به پیش فروشنده پرداخت نماید. رضایت نامه باید کتبی بوده و در دفترخانه تصدیق امضا شود.

ض- پس از انتقال قطعی واحد پیش فروش شده و انجام کلیه تعهدات این قرارداد از درجه اعتبار ساقط می گردد و طرفین ملزم به استرداد نسخه خود به دفترخانه هستند.

ط- هر گونه تغییر در قیمت مصالح و سایر هزینه های جانبی تأثیری در قیمت مورد معامله نخواهد داشت. در صورتی که پیش خریدار درخواست تغییر نوع مصالح یا تغییر مشخصات مورد معامله را نماید به طوری که موجب افزایش هزینه و قیمت شود و مورد توافق پیش فروشنده واقع شود مبلغ مورد توافق به بهای قرارداد اضافه خواهد شد بدیهی است توافق مذکور باید بصورت رسمی ثبت شود.

ظ- داور: کلیه اختلافات ناشی از تعبیر و تفسیر و اجرای مفاد این قرارداد توسط هیئت داوران متشکل از یک داور به انتخاب پیش فروشنده (آقا/ خانم) و یک داور به انتخاب پیش خریدار (آقا/ خانم) و یک داور مورد توافق طرفین (سردفتر اسناد رسمی شماره.....) حل و فصل خواهد شد. در صورت لزوم داوران می توانند از نظر کارشناسان رسمی دادگستری استفاده نمایند. داورى موضوع این بند تابع آئین نامه اجرائی ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان و مقررات قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود.

تهران، خیابان شهید آوای مطهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۲۷۲، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

www.notary.ir e-mail:info@notary.ir



قوه قضائیه

کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۹۴/۶/۲۴

شماره: ۲۶۴۰

پیوست:

ع: چنانچه پیش خریدار قصد استفاده از تسهیلات بانکی داشته باشد مبلغ تسهیلات از طرف وی توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز خواهد شد و مالکیت عرصه نسبت به واحد پیش خریداری شده و حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین تعیین خواهد گردید.

غ- مستندات:

۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث ساختمان یا سند رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازای سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.

۲- پروانه ساختمان شماره شهرداری منطقه

۳- شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

۴- بیمه نامه موضوع ماده ۹ قانون به شماره شرکت بیمه

۵- تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان که در دفترخانه شماره طی شماره گواهی امضاء شده است.

۶- پاسخ استعلام اداره ثبت محل وقوع ملک

۷- اجازه پیش فروش ساختمان توسط مرجع صادر کننده پروانه در مجموعه هایی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادر کننده پروانه از قبیل آماده سازی و اجرای فضاهای عمومی و خدماتی یا پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد. /ز

Handwritten signatures and stamps, including a red stamp that reads 'اجرای پروانه' (Execution of License).

تهران، خیابان شهید استاد مطهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۲۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

www.notary.ir e-mail: info@notary.ir