

به نام خدا  
بایبها الذین امنوا اوفوا بالعقود

مبايعه نامه  
املاک

خلاصه این قرارداد در صفحه ..... دفتر ثبت  
مشاور ، جلد ..... به شماره ..... در  
تاریخ / / 13 ثبت شده است

شماره سریال .....  
مشاور املاک شماره .....  
حوزه ثبتی .....

ماده 1 : طرفین قرارداد

1-1- فروشنده/فروشنندگان ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه  
..... صادره از ..... کد ملی ..... متولد  
..... ساکن ..... تلفن ..... با  
وکالت/قیمومت/ولایت/وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد  
..... بموجب .....  
2-1- خریدار/خریداران ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه  
..... صادره از ..... کد ملی ..... متولد  
..... ساکن ..... تلفن ..... با  
وکالت/قیمومت/ولایت/وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد  
..... بموجب .....

ماده 2: موضوع و مشخصات مورد معامله

عبارتست از انتقال ..... دانگ یک ..... دارای پلاک ثبتی شماره .....  
فرعی از ..... اصلی قطعه ..... واقع در بخش ..... حوزه ثبتی ..... به مساحت  
..... متر مربع دارای سند مالکیت به شماره سریال ..... صفحه ..... دفتر .....  
بانضمام ..... دانگ پارکینگ شماره ..... فرعی و ..... دانگ انباری شماره .....  
فرعی از ..... اصلی طبق سند رهنی شماره ..... دفتر اسناد رسمی ..... مورد رهن بانک  
..... دارای حق اشتراک آب / برق / گاز / اختصاصی / اشتراکی / شوفاژ / روشن / غیرروشن / کولر / تلفن دایر/ غیر  
دایر به شماره .....  
به نشانی  
.....  
.....  
.....

ماده 3 : ثمن معامله

مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان وجه رایج مملکتی تعیین و مورد توافق و تراضی طرفین قرار گرفت که به شرح ذیل از سوی خریدار / خریداران پرداخت می گردد :

1-3- مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان نقداً به موجب چک شماره ..... عهده بانک ..... مورخ ..... فی المجلس از ناحیه خریدار / خریداران به فروشنده به عنوان قسمتی از ثمن معامله پرداخت و فروشنده / فروشندگان با امضاء این مبیعه نامه اقرار به اخذ مبلغ فوق نموده اند .

2-3- بقیه ثمن معامله که مبلغ ..... ریال تعیین گردید می باشد توافق گردید به شرح ذیل پرداخت گردد مبلغ:

..... و الباقی ثمن معامله که مبلغ ..... می باشد به هنگام تنظیم سند رسمی و انتقال قطعی / وکالتی در دفترخانه شماره ..... واقع در .....

**تبصره 1 :** عدم وصول چکها یا مطالبه مبلغ مندرج در بند 1-3 ماده 3 این مبیعه نامه از سوی فروشنده / فروشندگان تأثیری در صحت معامله ایجاد نخواهد کرد .

**تبصره 2 :** فروشنده متعهد گردید مورد معامله را در تاریخ ..... صحیح و سالم تخلیه کامل نموده و در قبال اخذ رسید کتبی به خریدار تحویل نماید .

ماده 4 : شرایط مربوط به تنظیم سند

1-4- طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند طبق قرارداد در تاریخ / / 13 در دفتر اسناد رسمی شماره ..... و یا دفترخانه ای که بانک یا سازمان متبوعه واقع در ..... پیشنهاد نماید حاضر شوند و با انجام کلیه تعهدات و شرایط مندرج در مبیعه نامه نسبت به تنظیم سند رسمی مورد معامله اقدام نماید و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد ، در ضمن اجرای تعهد به تنظیم سند از طرف فروشنده بنام انتقال گیرنده بعدی ، موکول به احراز انتقال از طریق ارائه قرارداد می باشد . در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفتر خانه اسناد رسمی برای تنظیم سند ، گواهی سر دفتر مثبت تخلف نامبرده می باشد .

2-4- عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سر دفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد .

## ماده 5 : شرایط تسلیم مورد معامله

- 1-5- فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ / / 13 با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار کند و هر گونه موانع در استیفاء و بهره برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند .
- 2-5- در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبیعه نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار عودت نماید .
- 3-5- در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن ، مصادره ، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی ، مستحق للغیر و غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله معادل ..... ریال بعنوان خسارت به خریدار بپردازد .
- 4-5- کلیه هزینه های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است ، مگر اینکه به صورت دیگری توافق شده باشد .

## ماده 6 : آثار قرارداد

- 1-6- این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند . در صورت تخلف و انتقال به غیر ، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه ، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد . در صورتیکه الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده بپردازد و معادل ..... ریال بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید .
- 2-6- فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاصاحساب شهرداری ، مالیاتی و غیره را اخذ نماید .
- 3-6- فروشنده مکلف است کلیه بدهیهای احتمالی در خصوص توابع ، اعیان ، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تصفیه نماید .
- 4-6- هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی ، شهرداری و غیره ، بعهده فروشنده است و هزینه حق الثبت و حق التحریر بر عهده ..... می باشد .
- 5-6- قیمت توافق شده برای معامله در بند 1 ماده 3 به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نیست .
- 6-6- کلیه خیارات از جمله خیار غبن به استثنای خیار تدلیس با اقرار طرفین اسقاط گردید .
- 7-6- در صورتیکه عدم اجرای تعهد از جانب فروشنده باشد وی مکلف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ ..... ریال بعنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد به طرف مقابل پرداخت نماید و در صورتیکه ممتنع خریدار باشد وی مکلف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ ..... ریال بعنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد در وجه طرف مقابل پرداخت نماید . خسارت مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است .

حق الزحمه مشاور املاك طبق تعرفه كميسيون نظارت شهرستان ..... به طور جداگانه به عهده طرفين است كه همزمان با امضاء اين قرارداد مبلغ ..... ريال پرداخت شده و رسيد دريافت نمايند . فسخ يا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت .

این قرارداد در تاریخ / / 13 در دفتر مشاور املاك ..... به نشانی ..... در سه نسخه بين طرفين تنظيم و امضاء و مبادله گردید . مشاور املاك موظف است ضمن مهور نمودن نسخ قرارداد به مهر مخصوص دفتر املاك ، نسخه اول و دوم را به خریدار و فروشنده تسليم نماید و نسخه سوم را در دفتر مخصوص بایگانی کند و هر سه نسخه دارای اعتبار یکسان است كه با تنظيم سند رسمي از درجه اعتبار ساقط است .

موارد حقيقي مفاد اين قرارداد مطابق با مقررات جاري است و تايد مي شود .  
توضیحات

نام و نام خانوادگی کارشناس حقيقي

با احراز هويت متعاملين و مدارك و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در اين مبايعه نامه به تأييد و گواهي اينجانب مي رسد.  
مهر و امضاء مشاور املاك

نام و نام خانوادگی  
شهود

نام و نام خانوادگی  
خریدار

نام و نام خانوادگی  
فروشنده