

بسمه تعالی

«فرمت قرارداد واگذاری واحد مسکونی، ساختمان پروژه چشم انداز مشهد»

مقدمه: نظر به مصوبه هیات مدیره صندوق بازنشستگی کشوری به شماره و مزایده شماره ۱۰۲-۴۰۳ و مصوبه شماره کمیته املاک صندوق بازنشستگی کشوری و مصوبه شماره کمیسیون معاملات شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری و مصوبات هیات مدیره به شماره های و صورتجلسه بازگشایی پاکات مورخ کمیسیون معاملات، از آنجا که صندوق بازنشستگی کشوری / شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری با مشخصات ذیل قصد واگذاری یک واحد مسکونی پروژه چشم انداز مشهد با مشخصات مندرج در این قرارداد و ضمایم پیوست را به متقاضیان دارد و آقای / خانم / شرکت با مشخصات ذیل، ضمن مراجعه به محل و شرکت و کسب اطلاع از پروژه و شرایط و ضمانت اجراهای فروش و محدودیت های آنها و مستحقات پروژه، متقاضی خرید یک واحد مسکونی از ساختمان فوق الذکر می باشد، لذا این قرارداد در تاریخ در تهران فی ما بین طرفین منعقد و مفاد آن برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می باشد.

ماده (۱) مشخصات طرفین:

۱-۱- **طرف اول: صندوق بازنشستگی کشوری / شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری** با نمایندگی شرکت (سهامی خاص) به شماره ثبت و شناسنامه ملی اداره ثبت شرکت های با مدیریت و امضای مجاز آقایان به ترتیب به عنوان مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت و رئیس هیات مدیره شرکت، به آدرس تلفن و شماره فکس که در این قرار داد به اختصار **فروشنده** نامیده می شود.

۱-۲- **طرف دوم: آقای / خانم** به شماره شناسنامه : شماره ملی : نام پدر : تاریخ تولد : صادره : به آدرس : تلفن منزل : و همراه : برنده مزایده شماره که در این قرارداد به اختصار **خریدار** نامیده می شود.

تبصره (۱) مطابق توافق طرفین و بنا به تجویز ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی اقامتگاه و آدرس اعلامی، به شرح فوق، اقامتگاه قانونی و منتخب طرفین در این قرارداد است و مادامی که تغییر آن کتباً به طرف مقابل اعلام نشده است، کلیه مکاتبات طرفین و ابلاغات قضایی و ابلاغات و مکاتبات داوری این قرارداد به نشانی و اقامتگاه مذکور، ابلاغ و اعلام شده محسوب می شود و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی شود.

ماده (۲) موضوع قرارداد:

۱-۲- موضوع قرارداد عبارتست از واگذاری یک واحد مسکونی با وضع موجود که به رویت کامل خریدار رسیده است و از هر حیث آن را مورد قبول قرار داده است به شماره مستحده در طبقه ساختمان / بلوک به مساحت تقریبی متر مربع، از مجموعه پروژه چشم انداز مشهد (بلوک آسمان) به آدرس مشهد بلوار دلاوران - مقابل دلاوران ۱۹ که سایر مشخصات و نقشه واحد مذکور به شرح پیوست این قرارداد می باشد و این پیوست همزمان با امضا قرارداد، به امضا طرفین می رسد. «این واحد دارای / فاقد تراس مسقف به مساحت تقریبی مترمربع می باشد که قسمتی از مساحت واحد را تشکیل داده است / این واحد دارای / فاقد تراس غیر مسقف به مساحت تقریبی مترمربع می باشد»

۲-۲- خریدار اعلام می دارد قبل از امضای این قرارداد به واسطه نمایندگان فروشنده به محل مراجعه نموده و از کم و کیف موضوع معامله، پروژه و ساختمان مذکور اطلاع حاصل نموده است و ضمن استفاده از نظر مشاوران فنی و مشاوران اقتصادی، اذعان دارد که از هر جهت نسبت به موضوع قرارداد و ارزش آن آگاهی کامل دارد لذا حق اعتراض بعدی، با وصف آگاهی فوق الذکر از ایشان ساقط شد و ضوابط فروش، شرایط این قرارداد و ضوابط مقرر جهت بهره برداری و راهبری ساختمان مورد تایید ایشان می باشد. واحد تکمیل است و به رویت خریدار رسیده است و با وضع موجود تحویل می گردد.

۳-۲- نظر به تکمیل بودن واحد موضوع قرارداد و لزوم انجام متره توسط اداره ثبت در زمان تنظیم سند رسمی، لذا مساحت واحد فوق الذکر، بر اساس نقشه ها، تقریبی بوده و چنانچه اداره ثبت اسناد و املاک یا مراجع ذی صلاح دیگر هنگام تفکیک مساحت بیشتر یا کمتر از آن چه که در این قرارداد ذکر شده را تعیین نماید مساحت مندرج در صورت مجلس تفکیکی یا سند صادره مورد قبول طرفین خواهد بود و ما به التفاوت اضافه یا کسری متراژ بر اساس قیمت قطعی هر متر مربع اعمال شده در این قرارداد، قابل دریافت و پرداخت می باشد.

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

ماده (۳) ملحقات، توابع، مشاعات:

۳-۱- کاربری واحد فوق الذکر صرفاً مسکونی است و نظر به اینکه واحد مذکور در یک پروژه ساختمانی و با ضوابط ویژه وجود دارد که خریداران موظف به رعایت ضوابط و آیین نامه راهبری و نگهداری پروژه که توسط شرکت عمارت هشتم شرق (از شرکتهای زیر مجموعه فروشنده) تهیه شده است می باشند، لذا هرگونه تغییر کاربری به صورت عملی یا با تنفیذ مراجع ذی صلاح تا قبل از تایید و تصویب فروشنده ممنوع بوده و خریدار حتی برای مصارف و مشاغل اختصاصی خود مانند اطباء، وکلا و دفاتر مهندسی و غیره نیز حق استفاده ی غیرمسکونی در هر شکل و قالب اعم از دفتر شرکت یا موسسه و غیره را از حال تا ده سال شمسی از خود سلب و ساقط نمود و در صورت اقدام خلاف آن مکلف به پرداخت مبلغ یک پنجم ثمن قرارداد به عنوان وجه التزام و خسارت عدم انجام تعهد در حق فروشنده و اعاده به وضع سابق می باشد و این امر می بایست در هر انتقال بعدی نیز قید گردد و در هر حال در مقابل همه منتقل الیهیم قابل استناد است و در هر حال دریافت سند رسمی منوط به تغییر وضع به حال سابق می باشد و تنظیم سند رسمی تا زمان اعاده به وضع سابق به تعویق خواهد افتاد. بدیهی است در صورتی که عملیات و اقدامات خریدار موجب تأخیر در صدور مجوزهای مربوطه و یا ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده خواهد بود.

۳-۲- خریدار حق دارد از پارکینگ صرفاً جهت پارک یک دستگاه خودروی سواری استفاده نماید و پارک وسایل نقلیه در اطراف ساختمان و داخل پروژه ممنوع می باشد ضمناً واحد فوق دارای یک انباری به مساحت تقریبی ////////////// مترمربع واقع در طبقه // است.

تبصره (۲) نظر به اینکه اداره ساختمانیها به هر حیث و جهت به صورت مجموعه ای و بر اساس آیین نامه راهبری است لذا فروشنده ضوابط مربوط به ورود و خروج وسایل نقلیه را کنترل می نماید و می تواند از ورود وسایل نقلیه غیر متعارف و یا موتورسیکلت بنا به تشخیص خود به داخل مجموعه چشم انداز ممانعت به عمل آورد.

۳-۳- مجموعه چشم انداز مشهد یک مجموعه غالباً مسکونی است و این قرارداد هیچ حقی برای خریداران نسبت به سایر فضاهای تجاری و اداری و اختصاصی ایجاد شده یا شونده در محل مذکور توسط فروشنده، ایجاد نمی نماید.

۳-۴- راه پله و آسانسور جزو مشاعات واحد مذکور حساب می شود، هم چنین فضای باقی مانده از لابی که پس از اتمام عملیات ساختمانی توسط فروشنده به عنوان مشاعات اختصاص داده می شود و پشت بام واحد مذکور بعد از قراردادن تجهیزات ضروری و لازم واحدها جزو مشاعات است و نحوه استفاده از آن ها به صورتی خواهد بود که در این قرارداد و ضوابط و آیین نامه فروشنده مشخص شده است و سهم مالکین از مشاعات بر اساس قانون تملک آپارتمان ها توزیع می شود و در اسناد مالکیت ایشان قید خواهد گردید. لذا در خصوص سایر اراضی وابسته و اطراف ساختمان محل استقرار واحد مذکور حقی برای خریداران ایجاد نشده است و در مالکیت مفروزی فروشنده است.

تبصره (۳) خریدار به غیر از موارد فوق نسبت به سایر بخش ها و وسایل پروژه حقی ندارد و در خصوص امور رفاهی و تفریحی و سرگرمی که امکان دارد در سایر بخش های پروژه احداث بشود صرفاً حسب ضوابط مجموعه و با اذن فروشنده، اجازه استفاده خواهد داشت.

۳-۵- فروشنده و سایر پیمانکاران ایشان در حال احداث مجموعه های ساختمانی با کاربری های مختلف و ارتفاع و حجم مختلف در اطراف ساختمان محل استقرار واحد مذکور می باشند لذا خریدار با علم به این ساخت وسازها اقدام به خرید واحد مذکور نموده است و مابه ازای حقوق انتفاعی و وابسته خود که در اثر این ساخت وسازها ممکن است محدود و کسر شود به ویژه، سایه انداز، کسر نور و غیره را به صورت قطعی و منجز در ضمن این قرارداد، به فروشنده صلح نمود و در آینده حق هیچ گونه اعتراض یا ادعایی در خصوص ساخت وسازهای اطراف ساختمان مذکور ندارد و هرگونه ادعای احتمالی آینده داخل در صلح فوق الذکر است و این صلح مستقلاً و بنا به توافق طرفین صورت گرفته و توافقی مستقل محسوب می شود که نسبت به کلیه قائم مقامان خریدار نیز لازم الرعایه است و هیچ یک از طرفین حق عدول از آن را ندارند و در حال یا آینده هیچ مبلغی بابت کسر ارزش واحد بابت از کاهش نور، پیشروی عمودی یا افقی ساختمان های اطراف و ایجاد اشرف احتمالی یا سایه اندازی و یا از دست دادن چشم انداز و غیره به خریدار یا قائم مقامان بعدی تعلق نخواهد گرفت و هر غرامتی به هر مبلغ و میزان که باشد داخل در صلح مذکور است و طرفین کلیه اختیارات قانونی نسبت به صلح فوق را از خود سلب و ساقط نمودند و بر قطعیت آن اقرار و اذعان دارند. به طور مشخص یکی از ساختمان های قابل ساخت، برج عرش است که همجوار با ساختمان ////////////// «محل استقرار واحد» در حداقل ۲۵ طبقه روی همکف ساخته خواهد شد و در حال حاضر نیز گود برداری آن صورت گرفته است و امکان دارد با توجه به محل استقرار واحدهای ساختمان ////////////// باعث کسر ارزش آنها یا تغییر در چشم انداز آن و سایه افکنی و کاهش یا حذف نور بشود که این موضوع به صورت کامل و از کلیه ابعاد اعم از فنی و مهندسی ساختمان به خریدار تفهیم شد و با علم به احتمال کاهش ارزش واحد وی و عدم امکان اخذ هیچ گونه خسارت یا افت ارزش از این بابت، انعقاد قرارداد را به صرفه و صلاح خود می داند.

۳-۶- نسبت به واحدهایی که در آن فضای تراس/ حیاط پیش بینی شده است تعیین تکلیف در نحوه درج آن در سند مالکیت به نحوی خواهد بود که اداره ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع تعیین می نمایند و فروشنده در این خصوص هیچ گونه مسئولیتی ندارد و مبلغ فضای تراس مسقف برابر با مبلغ هر متر مربع همین واحد محاسبه خواهد شد، به علاوه با عنایت به آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها قراردادن هر گونه شی قابل رویت در فضای تراس یا تغییر در بنای حیاط ممنوع می باشد و شیوه استفاده از آن به نحوی خواهد بود که توسط مدیریت مجموعه تعیین می گردد. نسبت به اضافه مساحت تراس غیر مسقف که مازاد بر مساحت به شرح مرقوم در این قرارداد بوده و یا اساساً در این قرارداد درج نشده و محاسبه نشده باشد هرچند که در سند نیز از عباراتی مانند فضای اشتراکی با دسترسی اختصاصی استفاده می شود یک دوم ثمن هر مترمربع این قرارداد محاسبه و دریافت خواهد شد در صورتی که مساحت تراس غیر مسقف در این قرارداد به صورت مشخص درج شده و در زمان تنظیم سند رسمی کمتر از مساحت مرقوم در صورت مجلس تفکیکی باشد هیچ مبلغی از این بابت مسترد نمی شود.

ماده (۴) گرمایش ، سرمایش ، رفاهی :

۴-۱- سیستم گرمایش و سرمایش مربوط به واحد مذکور از نوع /////////////// می باشد و این ساختمان بنا به تشخیص فروشنده دارای آسانسور به تعداد /////////////// دستگاه و راه پله می باشد و امکانات فضای داخلی واحد همان است که در پیوست این قرارداد آمده است.

۴-۲- شیوه بهره برداری از آسانسور، راه پله،سیستم حرارتی،برودتی،روشنایی و فضاهای مربوط به مشاعات به شرح مندرج در این قرارداد و آیین نامه بهره برداری و راهبری پروژه که توسط فروشنده تهیه شده است تعیین می گردد.

ماده (۵) مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت :

۵-۱- مورد معامله موضوع این قرارداد با توجه به مترائ مندرج در ماده دو قرارداد، جمعاً به مبلغ /////////////// ریال به حروف /////////////// ریال می باشد و این مبلغ بر اساس هر متر مربع /////////////// ریال محاسبه شده است، ارزش پارکینگ برابر با /////////////// ریال می باشد و به ازای هر مترمربع انباری /////////////// ریال محاسبه شده و خریدار متعهد است به شرح ذیل این مبلغ را پرداخت و تصفیه نماید.

۵-۲- مبلغ /////////////// ریال «////////////////////» برابر با /////////////// درصد از مجموع مبلغ قرارداد (مبلغ و درصدها از اسناد مزایده استخراج می گردد)، (طی یک فقره چک تضمین شده بانکی در وجه شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری / واریز نقدی مبلغ تعیینی برابر فیش شماره مورخ به حساب شماره)، بابت پرداخت بخشی از مبلغ قرارداد صادره از حساب خریدار در زمان عقد قرارداد پرداخت می گردد. بدیهی است تا زمانی که وجه این چک به حساب فروشنده کارسازی نشود نسخه قرارداد تحویل نخواهد شد و اثر این معامله و تحقق مالکیت برای خریدار منوط و معلق است به پرداخت مبلغ اولیه قرارداد و در صورت برگشت شدن این چک، این تعهد ابتدایی و معلق نیز بلااثر و کان لم یکن می باشد و فروشنده می تواند ملک موصوف را به هر شخص دیگری واگذار نماید.

۵-۳- باقی مانده مبلغ قرارداد در قالب ۱۵ قسط ماهیانه مساوی پرداخت خواهد شد که از تاریخ این قرارداد شروع می شود به این منظور بر اساس جدول ذیل نسبت به پرداخت مبالغ قرارداد اقدام می شود.

ردیف	شماره قسط	مبلغ	تاریخ سررسید	شماره چک	بانک	درصد پرداختی از کل با جمع پیش پرداخت
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						
۶						
۷						
۸						
۹						
۱۰						
۱۱						
۱۲						
۱۳						
۱۴						
۱۵						
۱۶	چک تضمین	۱۰٪ مبلغ قرارداد	قابل درج			چک تضمین اجرای تعهدات

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

۴-۵- خریدار متعهد است نسبت به ارائه یک فقره چک بانکی از حساب خود، بابت تضمین اجرای تعهدات و به ویژه تضمین پرداخت مبالغ دیگری که در این قرارداد به عهده خریدار است (مالیات ها و عوارض و غیره) اقدام نماید. فروشنده نیز در زمان آماده بودن سند ملک مراتب را به صورت کتبی برای مراجعه و امضا سند به خریدار اعلام نموده و ۱۰ روز مهلت برای مراجعه به دفترخانه ارائه می نماید. در صورتی که خریدار در این مدت اقدام ننموده و مبالغ اعلامی را نپردازد، فروشنده می تواند مطالبات خود را از محل چک مذکور وصول نماید و در صورت برگشت شدن این چک فروشنده می تواند از محل آن نسبت به وصول مطالبات اقدام کند.

ماده (۶) وجه التزام قرارداد :

۶-۱- در صورت تاخیر در هر یک از پرداخت های جدول فوق الذکر اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی یا اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر و یا ورشکستگی صاحب حساب، دلایل متناسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور در تاریخ مقرر یا بعد از آن پرداخت نگردد و حتی اگر گواهی عدم پرداخت به دلایل مذکور و امثالهم برای آن صادر نشود، علاوه بر ضمانت اجراهایی که برای آن مبلغ درج شده است، خریدار به ازای هر روز تاخیر نسبت به هر یک از مبالغ می بایست معادل با نیم درصد از مبلغ پرداخت نشده را به عنوان خسارت و وجه التزام قراردادی به فروشنده پرداخت نماید که این وجه التزام و خسارت با اصل تعهد جمع خواهد شد.

۶-۲- علاوه بر ضمانت اجرای فوق الذکر در صورت برگشت شدن هر یک از چکهای مرقوم در این قرارداد و یا چک جایگزین آن به هر علت و جهتی که باشد اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی و اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر صاحب حساب، دلایل متناسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور پرداخت نگردد حتی اگر صادرکننده یا خریدار آگاه یا جاهل به این موارد باشد، بدون آنکه نیاز به هیچ اعلام مجددی باشد و بدون اینکه فروشنده تکلیفی به اعلام مراتب به خریدار یا صاحب حساب داشته باشد چنانچه ظرف مدت ۱۰ روز کاری بعد از سررسید نسبت به پرداخت اصل وجه و خسارت تاخیر بر اساس این قرارداد از طریق واریز به حساب شرکت فروشنده به شماره حساب ///////////////، اقدام نشود، فروشنده می تواند (مخیر است) به طریق مرقوم در ماده ۱۳ این قرارداد را فسخ نماید.

بنا به توافق طرفین، خریدار از حق حبس متعلق به خود صرف نظر نموده و بعد از امضای این قرارداد، پرداخت مبالغ مرقوم در این قرارداد به اجرای تعهدات فروشنده منوط نشده است و در صورتی که خریدار ادعایی علیه فروشنده دارد نیز لزوماً باید مبالغ قرارداد در سررسید اقساط پیش بینی شده پرداخت گردد در غیر این صورت ضمانت اجرای این قرارداد حتی فسخ آن قابل وصول و اعمال خواهد بود.

ماده (۷) شرایط تحویل موضوع قرارداد :

۷-۱- واحد موضوع قرارداد با وضع موجود که به رویت و بازدید خریدار رسیده است بعد از پرداخت حداقل ۵۰ درصد از کل مبلغ یا بیشتر از آن (استخراج از اسناد مزایده) از کل مبلغ قرارداد، در وضعیت موجود به خریدار تحویل می گردد، نظر به اینکه واحد با وضعیت فعلی به خریدار تحویل خواهد شد، لذا در زمان تحویل بر اساس فرم های مربوط به شرکت فروشنده، نسبت به تنظیم صورت جلسه تحویل اقدام می گردد و بدیهی است که تجهیز و آماده بهره برداری نمودن واحد به عهده خریدار می باشد.

۷-۲- در صورتی که خریدار ضمن پرداخت اقساط تا میزان مقرر یا بیش از آن برای تحویل گرفتن واحد مراجعه نموده و فروشنده آن را تحویل ننماید، خریدار می تواند الزام فروشنده را از مرجع حل اختلاف درخواست نماید. با عنایت به اینکه واحد مذکور به صورت تخلیه و با وضع موجود در مزایده عمومی به خریدار واگذار شده و از آن بازدید نموده است در نتیجه در زمان تحویل نیز به همین وضعیت موجود تحویل می گردد و خریدار نمی تواند با استناد به عدم قابلیت بهره برداری و یا ادعای عدم مطابقت و غیره از تحویل گرفتن واحد خودداری نماید. چنانچه به هر جهتی بعد از یک نوبت اعلام فروشنده برای لزوم مراجعه و تحویل گرفتن واحد توسط خریدار، ایشان از تحویل گرفتن واحد خودداری نماید، واحد از حیث مسئولیت های ناشی از آن، تحویل شده محسوب می گردد و هزینه های مربوط به نگهداری از آن در ازای ارائه اسناد معتبر مالی، به انضمام ۲۰٪ بالاسری به عهده خریدار می باشد.

۷-۳- منظور از تحویل موضوع قرارداد، صرفاً تحویل واحد موضوع قرارداد و فضاهای مشترک مرتبط با این پروژه و عدم تکمیل قسمت های عمومی غیر مرتبط با این واحد به منزله عدم تحویل موضوع قرارداد تلقی نمی شود.

۷-۴- در زمان تحویل واحد صورت جلسه تنظیم می شود و صورت جلسه تحویل واحد مورد قرارداد از لحاظ تحقق تحویل واحد به خریدار و رضایت کامل وی از هرحیت و از هرجهت سندیت داشته و نافذ است و دلالت براین دارد که خریدار هیچگونه ادعا و اعتراضی در مورد وضعیت پروژه، وضعیت و مشخصات ساختمان و مشاعات و تاسیسات و واحد انتخابی و به ویژه تغییرات کیفی یا فنی که در طول اجرای پروژه بنا به ضرورت یا تشخیص فروشنده و سازندگان ایجاد شده است و غیر آن را نداشته و نخواهد داشت و خریدار با امضاء صورت جلسه مذکور حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در هر زمینه از خود سلب و ساقط نموده است .

حسب اعلام و اظهار مالکین مشاعی در این قرارداد، تحویل واحد مشاعی به هر یک از خریداران مشاعی برای رفع مسئولیتهای فروشنده کفایت دارد و هر یک از ایشان که مراجعه نمایند، فروشنده می تواند واحد را به وی تحویل داده و صورتجلسات را از ایشان امضا اخذ نماید.

تبصره ۴) آماده نبودن مدارک لازم جهت تنظیم سند انتقال و یا عدم دریافت پایانکار بهره برداری از موارد عدم امکان سکونت و عدم بهره برداری تلقی نمی گردد و مانع از تحویل گرفتن واحد از طرف خریدار نخواهد بود و خریدار متعهد و مکلف است پس از اعلام از ناحیه فروشنده در مهلت مقرر برای تحویل گرفتن واحد مورد معامله اقدام نماید در غیر این صورت فروشنده هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت .

ماده ۸) تغییرات و اضافات :

۸-۱- فروشنده مجاز است عنداللزوم تغییراتی را که ضروری بداند و در متراژ و اوصاف اساسی مورد معامله تأثیری جدی نداشته باشد بدون آنکه به اذن خریدار نیازی باشد بعمل آورده و اجرا نماید.

۸-۱- خریدار از زمان تحویل گرفتن موضوع قرارداد از فروشنده تا زمان اخذ سند رسمی حق هیچگونه تغییر در بنا و کاربری موضوع قرارداد را نداشته و در صورت تخلف، مکلف به پرداخت ۵٪ (پنج درصد) از کل ثمن قرارداد به عنوان وجه التزام به فروشنده و پاسخگویی در مقابل اشخاص و مراجع ذیربط می باشد. در عین حال مطالبه وجه التزام منافاتی با الزام به اعاده به وضع سابق و تقدیم دادخواست الزام به قلع و نزع تغییر بنا یا اضافه بنا نخواهد داشت. بدیهی است در صورتی که عملیات و اقدامات خریدار موجب تأخیر در صدور مجوزهای مربوطه بنا و یا ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده و اعمال حق فسخ موضوع این قرارداد خواهد بود.

ماده ۹) مالیات ها و عوارض، هزینه های حق الثبت و انتقال سند و هزینه های مشترک :

۹-۱- کلیه عوارض و هزینه های قانونی (نوسازی، مالیات بر مستغلات و امثالهم) و پرداخت هرگونه مالیات، عوارض و حق بیمه مربوط به خریداران و همچنین هزینه های مشترک (تاسیسات حرارتی، برودتی و اشتراک آب و برق و دفع فاضلاب، نظافت، حفاظت و سرایداری و تعمیر و نگهداری و به طور کلی تمامی هزینه های شارژ و نگهداری پروژه) که برطبق قانون و حسب مورد از تاریخ اعلام تحویل به واحد مورد معامله تعلق می گیرد، به عهده خریدار است.

۹-۲- در صورتی که از تاریخ تحویل تا زمان تنظیم سند در اثر فعالیت های خریدار مانند استفاده غیر مسکونی (صرفاً با اجازه کتبی فروشنده) و یا استیجار، مالیاتی به ملک تعلق بگیرد پرداخت آن به عهده خریدار است و تنظیم سند رسمی منوط به پرداخت آن می باشد و اضافه شدن مدت تنظیم سند رسمی به این علل، موجه می باشد.

۹-۳- پرداخت مالیات این نقل و انتقال به عهده خریدار و هزینه حق الثبت و حق التحریر دفترخانه بالمناصفه توسط خریدار و فروشنده پرداخت می گردد.

ماده ۱۰) تنظیم سند رسمی:

۱۰-۱- تنظیم سند رسمی و انتقال آن به خریدار پس از انجام کلیه عملیات ساختمانی پروژه چشم انداز مشهد و صدور گواهی پایان کار تفکیکی واحد مربوطه، صورتمجلس تفکیکی و تهیه و اخذ مدارک و اسناد لازم جهت انتقال رسمی مورد معامله و منوط به انجام کلیه تعهدات قانونی و قراردادی خریدار از جمله تسویه حساب کامل مالیات و بدهی ها و اقساط این قرارداد و جرایم و تاخیرات و تسویه حساب کامل می باشد و در هر حال حتی در صورت آماده بودن سند، تا زمانی که تمام اقساط سررسید و وصول نشده است، سند رسمی به نام خریدار تنظیم نخواهد شد هر چند که به واسطه انتقال قهری یا هر نوع انتقال دیگر توسط خریدار با رعایت ماده ۱۱، یا انتقال از طریق مراجع قانونی و قضایی و غیره، ملک مذکور متعلق حق ثالث قرار بگیرد، در این موارد نیز ذی نفع باید بدو کلیه حقوق مربوط به فروشنده را تسویه نماید. با وصف فوق و منوط به تسویه حساب کامل اقساط و بدهی ها، فروشنده متعهد در تنظیم سند رسمی انتقال حداکثر شش ماه بعد از تهیه و تنظیم صورت مجلس تفکیکی در اداره ثبت خواهد بود که این صورت مجلس بعد از اتمام عملیات ساختمانی تمام ساختمانها و برش عرش در پروژه چشم انداز مشهد توسط فروشنده درخواست و در اداره ثبت تهیه خواهد گردید.

۱۰-۲- در هر زمان که مقدمات تنظیم سند رسمی به اتمام رسیده و سند رسمی واحد مذکور آماده تنظیم باشد، فروشنده موضوع را به خریدار اعلام می نماید و در این موقع خریدار می بایست ظرف ۱۵ روز از تاریخ اعلام نسبت به پرداخت ودیعه تنظیم سند و ارائه مستندات لازم و حضور در دفتر اسناد رسمی معرفی شده از ناحیه فروشنده آماده شود و در صورت تاخیر علاوه بر اجرای ضمانت اجراهای این قرارداد فروشنده حق فسخ را دارد. به علاوه در صورتی که اقساطی باقی مانده باشد تنظیم سند رسمی منوط به پرداخت مبلغ اقساط به صورت زودتر از سررسید است.

۱۰-۳- فروشنده سند مربوط به واحد مذکور را فقط به نام خریدار این قرارداد تنظیم می نماید و تعهدی به تنظیم سند به نام سایر اشخاص ندارد و هر نوع انتقال که بدون لحاظ ماده ۱۱ باشد با وصف سلب حق انتقال به غیر از رعایت موارد ماده ۱۱ باطل و بلا اثر می باشد.

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

ماده ۱۱) انتقال موضوع قرارداد به غیر قبل از انتقال رسمی:

۱۱-۱- خریدار حق انجام هرگونه معامله، سپردن تعهد، ترهین و... نسبت به واحد موضوع قرارداد تا زمان انتقال سند رسمی و پرداخت کلیه مبالغ این قرارداد و تسویه حساب کامل، را بدون اجازه کتبی و قبلی فروشنده از خود سلب و ساقط نمود و چنانچه اقدامی در این خصوص بنماید باطل بوده و از درجه اعتبار ساقط می باشد. خریدار فقط با رعایت شرایط ذیل و بعد از جلب موافقت کتبی فروشنده و پرداخت معادل دو درصد از کل مبلغ قرارداد حاضر می تواند نسبت به واگذاری مورد قرارداد (قبل از تنظیم سند رسمی) به اشخاص ثالث اقدام نماید.

۱۱-۲- قبل از تنظیم سند، واحد مذکور تنها با موافقت فروشنده و تنها با رعایت و انجام موارد زیر و فقط در صورت تحقق تمامی شرایط زیر قابل واگذاری به شخص ثالث خواهد بود (چه به صورت جزئی یا کلی و یا واگذاری رسمی و یا غیر رسمی و عملی) و در غیر این صورت هرگونه سند و نوشته فی مابین خریدار و شخص ثالث بلااثر بوده و کان لم یکن تلقی می گردد و فروشنده می تواند دادخواست ابطال کلیه قراردادها و مکاتبات احتمالی بعدی را مطرح نماید. ۱۰) فروشنده کتبا با انتقال مورد معامله به غیر و حسب درخواست کتبی خریدار موافقت نماید. ۲) مراتب موافقت انتقال واحد مورد معامله به غیر، به امضا انتقال دهنده، انتقال گیرنده و فروشنده برسد. ۳) انتقال گیرنده اجرای این قرارداد و کلیه مصوبات فروشنده و احیاناً مجمع مالکین را کتبا تعهد و تقبل نماید و نسبت به ارائه تضامین اقدام شود. ۴) انتقال دهنده تعهدات مالی و غیر مالی ناشی از این قرارداد را در قبال فروشنده تا تاریخ انتقال، تمام و کمال انجام داده و تسویه حساب نهایی نموده باشد. ۵) کلیه عملیات نقل و انتقال مجدد بین انتقال دهنده و انتقال گیرنده حتماً باید در دفتر فروش شرکت فروشنده زیر نظر دفتر مذکور و با پرداخت معادل دو درصد (۲٪) از کل مبلغ قرارداد حاضر صورت گیرد. بدیهی است که شرکت فروشنده و بازرگانی فروش و مدیران شرکت هیچ مسئولیتی در قبال انتقال مذکور و انجام تعهدات بین طرفین ندارند. ۶) انتقال لزوماً باید در صفحه نقل و انتقال پیوست این قرارداد ثبت و ضبط شود.

۱۱-۳- در صورت واگذاری این قرارداد (به شرط رعایت موارد فوق) انتقال گیرنده جانشین وقائم مقام انتقال دهنده شده و تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد و منضمات آن را تعهد و تقبل می نماید و فرم مربوط به نقل و انتقالات بعدی در شرکت فروشنده می بایست به امضای طرفین و نماینده فروشنده (شرکت فروشنده) برسد.

ماده ۱۲- راهبری و مدیریت ساختمان :

۱۲-۱- خریدار باید آیین نامه راهبری و بهره برداری ساختمان را در زمان ارائه آن توسط شرکت امضا نماید و استتکاف از آن به منزله اطلاع از آیین نامه و قبول اجرایی شدن آن می باشد.

۱۲-۲- نگهداری، راهبری و تعیین مدیریت ساختمان و پروژه، وفق آیین نامه راهبری جزو حقوق شرکت عمارت هشتم شرق (زیر مجموعه شرکت فروشنده) بوده و مدیریت انتخابی شرکت، نسبت به تعیین مدیر یا مدیران و ترتیب و نحوه تشکیل هیأت مدیره ساختمان، تعیین هزینه های عمومی و غیره اقدام خواهند نمود. بدیهی است وصول کلیه هزینه های عمومی ساختمان از جمله هزینه های مرتبط با اداره و نگهداری فضاهای مشترک ساختمان به عهده و جزو حقوق مدیریت ساختمان بوده و مدیریت ساختمان می تواند حق مدیریت و ریاست خود را بنا به تشخیص خود به متصرفین یا مالکین ساختمان تفویض یا واگذار نماید.

۱۲-۳- با امضای این قرارداد، خریدار تا زمانی که اسناد مالکیت به نام کلیه مالکین ساختمان تنظیم و تسلیم نشده و پس از آن مجمع عمومی مالکین تشکیل گردد، حق مدیریت و اداره ساختمان را به شرکت عمارت هشتم شرق تفویض نموده و از خود سلب و ساقط نمود و هیچ گونه ادعایی در این خصوص ندارد. هم چنین خریدار در ضمن این قرارداد به فروشنده اذن و وکالت با حق توکیل به غیر داد تا نسبت به امضای آیین نامه راهبری و الحاق آن به این قرارداد اقدام نموده و بر اساس آن نسبت به اتخاذ تصمیمات در جهت اداره مجموعه و بعد از تشکیل مجامع ساختمان نسبت به شرکت در مجامع و تصویب اساسنامه، اتخاذ هر نوع تصمیم و تعیین هیأت مدیره ساختمان از میان مدیران فروشنده یا ثالث، اقدام نماید. خریدار حق مباشرت خود و عزل وکیل را در این امور از حال تا ۱۰ سال شمسی از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۳) فسخ قرارداد :

فروشنده می تواند در صورت نقض قرارداد و یا مفاد جزئی آن توسط خریدار و خصوصاً در صورت عدم پرداخت به موقع مبالغ اقساط و یا برگشت شدن هر یک از چک(ها) «هر یک از چکهای موضوع این قرارداد صادره توسط خریدار یا سایر اشخاص به جای خریدار و یا چکهایی که جایگزین می گردد» چنانچه ظرف مدت ۱۰ روز کاری بعد از سررسید چک نسبت به پرداخت اصل وجه و خسارت تاخیر بر اساس این قرارداد از طریق واریز به حساب شرکت فروشنده به شماره حساب /////////////// اقدام نشود، نسبت به فسخ قرارداد به جهت خیار تخلف از شرط اقدام نماید. اعمال فسخ قرارداد از جانب فروشنده به صرف یک نوبت اعلام کتبی یا ارسال اظهارنامه رسمی، به آدرس خریدار مندرج در ماده یک این قرارداد و در صورت ثبت نام در سامانه ثنا آدرس مرقوم در سامانه ثنا (هریک از این دو کیفیت دارد)، انجام می شود. بنا به توافق طرفین اعمال حق فسخ فوریت ندارد و تا شش ماه از تاریخ ایجاد آن قابل اعلام و اعمال است. بعد از فسخ، مبالغ دریافتی تا آن موقع بعد از کسر وجوه التزام از زمان سررسید تا زمان فسخ و بعد از کسر ۲۰٪ بیست درصد آن مبالغ، به عنوان وجه التزام، پس از مدت ۱۲ ماه از مطالبه رسمی خریدار و - در صورت تحویل ساختمان به خریدار - مشروط به تخلیه و تحویل کامل ساختمان مزبور و احراز عدم ایجاد خسارت به آن، مسترد می شود که خریدار به این منظور شماره حساب // بانک // را اعلام نمود. به علاوه بلافاصله بعد از اعلام فسخ، فروشنده مخیر است و می تواند ملک را به ثالث واگذار نماید و در صورت تحویل ملک به خریدار بلافاصله خریدار باید از ملک خلع ید نماید و این امر فوراً انجام می شود و تا قبل از تخلیه و تحویل ساختمان هیچ مبلغی به ایشان مسترد نخواهد شد. چنانچه بعد از ایجاد حق فسخ به سود فروشنده و قبل از اعمال آن (پس از گذشت ۱۰ روز فوق الذکر)، مبلغ بدهی و خسارات، واریز گردد نیز حق فسخ فروشنده زایل نخواهد شد.

در صورتی که این قرارداد فسخ گردد، ملاک بازپرداخت ثمن، مبلغ همین قرارداد بعد از کسر درصد و جرایم فوق خواهد بود. بدیهی است در خصوص هر یک از چکها که برگشت می شود یا نقض هر یک از سایر تعهدات خریدار، یک حق فسخ برای فروشنده ایجاد می شود که می تواند آن را اعمال نماید. بنا به توافق طرفین خیار مرقوم در این ماده و سایر موارد درج شده در این قرارداد از نوع خیار تخلف از شرط است که با توافق طرفین بدون نیاز به جایگزینی یا الزام متعهد، مستقیماً برای فروشنده حق فسخ ایجاد می نماید و فروشنده از هر مبداء خیار (هر مبداء که برای وی حق فسخ ایجاد می شود) تا شش ماه می تواند نسبت به اعمال حق فسخ خود اقدام نماید. هیچ اقدامی اعم از برگشت زدن چکهای بعدی پس از برگشت شدن چک(های) قبل و یا ارسال مکاتبه و اظهارنامه برای وصول مطالبات یا اعطای مهلت به خریدار برای پرداخت بدهی یا تاخیر در وصول مطالبات از ناحیه فروشنده و یا جایگزینی چکها و یا ارسال اظهارنامه و مکاتبات واحدهای مختلف فروشنده برای خریدار و یا تنظیم صورتجلسه و تصمیم در خصوص نحوه پرداخت، به هیچ عنوان به منزله عدول از حق فسخ ایجاد شده نخواهد بود و در صورتی که مهلتی به خریدار داده شود یا با ایشان صورتجلسه ای تنظیم گردد در این مدت اجرای خیار فسخ به تاخیر می افتد و بعد از آن تا پایان مدت مقرر برای اعمال خیار (شش ماه از تاریخ ایجاد) قابل اعمال و اجرا است.

ارسال مکاتبه یا اظهارنامه حاکی از تعیین تکلیف نسبت به پرداخت وجوه بدهی و یا مطالبه وجوه از خریدار یا واریز آن بعد از ایجاد حق فسخ، به هیچ وجه به منزله عدول از حق فسخ موضوع این قرارداد نمی باشد و در صورت عدم پرداخت، فروشنده می تواند و مخیر است، نسبت به فسخ قرارداد به شرح فوق الذکر اقدام نماید.

تبصره ۵) در صورت فسخ قرارداد، چنانچه ملک تحویل خریدار گردیده باشد مشارالیه مکلف است ظرف مدت ۱۴ روز نسبت به تخلیه و تحویل ملک اقدام نماید و در صورت عدم تخلیه در موعد مقرر مکلف است روزانه مبلغ ۳۰ میلیون ریال به عنوان خسارت به فروشنده بپردازد و پرداخت این وجه به هیچ وجه تعارضی با اقدام فروشنده در مرجع صالح قضایی برای تخلیه ملک ندارد.

ماده ۱۴: تاییدات خریدار:

۱۴-۱- تایید می نماید که این قرارداد با وصف اجرای عملیات ساخت واحد مذکور دارای پیشرفت فیزیکی متناسبی است که از هر جهت از شمول قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۸۹/۱۰/۲۹ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۹۳/۳/۲۰ خارج است و به هیچ عنوان تحت شمول آن قانون و به ویژه مواد ۲۰ و ۲۳ و ۲۴ آن نمی باشد و به علاوه به جهت احتیاط گذشت و رضایت قطعی و منجز خود را در این قرارداد اعلام می نماید و حق طرح شکایت کیفری را نیز با توجه به قانون مزبور از خود سلب و ساقط نمود. به علاوه خریدار اقرار می دارد که قبل از امضای این قرارداد با مراجعه به بعضی از دفاتر اسناد رسمی معرفی شده توسط فروشنده تقاضای تنظیم قرارداد فروش به صورت رسمی شد که این دفاتر از انجام آن به جهت عدم تهیه زیرساخت های مربوطه امتناع نمودند.

۱۴-۲- خریدار، نقشه ها و موقعیت کامل پروژه و واحدهای در دست ساخت و اجرا و وضعیت سایر مستحقات را از نزدیک مشاهده و از وضعیت و موقعیت آن آگاهی کامل حاصل نموده و آن را از هر حیث و هر جهت مطلوب خود دانسته و تقاضای خرید یک واحد از واحدهای مسکونی مذکور را نموده است و اقرار دارد که در این قرارداد به ایشان تفهیم شد که ساخت و سازهای اطراف ساختمان ممکن است تا نزدیکی ساختمان محل استقرار واحد مزبور پیشروی داشته باشد و حق هر گونه اعتراض را خود ساقط نمود.

۱۴-۳- خریدار اعلام می نماید در کمال صحت و سلامت عقل و با علم و اطلاع لازم و کافی از مشخصات واحد احدائی که مشخصات آن در پیوست شماره یک منضم به این قرارداد درج و به امضا رسیده با رویت مجموعه در دست احداث، خرید یک واحد مسکونی را انتخاب نموده و براضی خاطر و بدون هیچ گونه قید و شرطی شرایط را قبول و اقدام به انعقاد این قرارداد نموده است.

۱۴-۴- خریدار با امضاء و مبادله این قرارداد حق هیچگونه دخالت در امور اجرایی پروژه را نداشته و به فروشنده حق و اختیار می دهد که فضای مربوط به واحد خریداری شده را برابر برنامه ها و نقشه های مصوب تکمیل و آماده تحویل نماید.

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی یا وقایعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایط فورس ماژور طبق قوانین دولت جمهوری اسلامی ایران من جمله تغییر و به روز رسانی بخشنامه ها و ضوابط شهرداری و آتش نشانی و اداره ثبت و سازمان نظام مهندسی که با آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد فروشنده موضوع قرارداد برای دوره های زمانی، غیرممکن می گردد به نحوی که دفع آن از عهده فروشنده خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن بر زمان این قرارداد اضافه می شود.

ماده ۱۵) نحوه حل اختلاف :

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

نسبت به حل و فصل قطعی کلیه اختلافات احتمالی ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای مفاد این قرارداد مقرر گردید طرفین ابتدا از طریق مذاکره اقدام به حل اختلاف نمایند و در صورت عدم حصول نتیجه، هر یک از طرفین مختار است به دادگاه های صالحه جمهوری اسلامی ایران مراجعه و تصمیم قطعی و نهایی مرجع صالح قضایی برای طرفین لازم الاتباع خواهد بود.

ماده ۱۶) فورس ماژور:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی یا وقایعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایط فورس ماژور طبق قوانین دولت جمهوری اسلامی ایران من جمله تغییر و به روز رسانی بخشنامه ها و ضوابط شهرداری و آتش نشانی و اداره ثبت و سازمان نظام مهندسی که با آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد فروشنده موضوع قرارداد برای دوره های زمانی، غیرممکن می گردد به نحوی که دفع آن از عهده فروشنده خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن بر زمان این قرارداد اضافه می شود.

ماده ۱۷- تعداد نسخ :

این قرارداد در ۱۷ ماده و ۵ تبصره و در چهار نسخه تنظیم و پس از قرائت و تفهیم مواد آن ، به همراه ضمایم و پیوست ها، در شهر تهران امضاء و مبادله گردید. و هر سه نسخه اعتبار یکسان دارند .

فروشنده

خریدار

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

.....

.....