

پاکت (ب)

بِسْمِہِ تَعَالٰی

« فرمت قرارداد واگذاری ساختمان خیابان مهدیه همدان »

مقدمه: پیرو صورت جلسه کمیسیون معاملات شماره ۱۱۱۱۱۱ مورخ ۱۱/۱۱/۱۱ و با عنایت به مصوبه هیات مدیره شماره ۱۱۱۱۱۱ مورخ ۱۱/۱۱/۱۱ و نظر به اینکه شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری با مشخصات ذیل قصد واگذاری ساختمان با مشخصات مرقوم در این قرارداد را داشته و خریدار با مشخصات ذیل، ضمن شرکت در مزایده شماره ۱۰۴-۴۰۳ و قبول کلیه شرایط و مراجعه به محل ساختمان و شرکت و کسب اطلاع از ساختمان و شرایط و ضمانت اجرای فروش، محدودیت های آن و مستحقات ساختمان، متقاضی خرید ساختمان فوق الذکر می باشد، لذا این قرارداد در تاریخ ۱۱/۱۱/۱۱ در تهران، فی مابین طرفین منعقد و مفاد آن، برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱) مشخصات طرفین:

۱- شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری (سهامی خاص) به شماره ثبت ۱۲۶۳۵۷ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۹۷۶۸۷ با مدیریت و امضای مجاز آقایان به موجب آگهی آخرین تغییرات شرکت و به آدرس تهران - ملاصدرا- زاینده رود غربی - پلاک ۱۰ تلفن ۰۲۱۸۸۲۱۷۲۰۰ و فکس ۰۲۱۸۷۲۱۷۹۲۳ و کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۹۳۱ که در این قرارداد به اختصار **فروشنده** نامیده می شود.

۱-۲- شرکت / آقای خانم // به شماره ثبت / شناسنامه // و شناسه / شماره ملی // پیوست شماره ۱) به نشانی
 // تلفن // کد پستی // برنده مزایده شماره که در این قرارداد به اختصار **خوبدار** 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 به نشانی و اقامتگاه مذکور، ابلاغ و اعلام شده محسوب شده و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی شود.

ماده ۲) موضوع قرارداد:

۱-۲- موضوع قرارداد عبارت است از واگذاری تمامت شش دانگ یک باب ساختمان مشتمل بر شش و نیم طبقه (یک طبقه زیرزمین به عنوان پارکینگ و سایر، پیلوت مشتمل بر دو واحد مسکونی و مجموعاً ۴ واحد تجاری که مساحت تقریبی مجموع بخش تجاری این ملک برابر با ۸۹ مترمربع است و طبقات اول تا پنجم با کاربری مسکونی هر طبقه دارای ۴ واحد و در مجموع تعداد واحدهای مسکونی کل ساختمان ۲۲ واحد است و مجموع مساحت اعیانی در حدود ۲۵۱۷ مترمربع (مفید و مشاع) می باشد و به مساحت عرصه ۵۹/۳۳۳ مترمربع بر اساس دو جلد سند مالکیت دفترچه ای به شماره های ۷۳۳۰۸۹ و ۷۳۳۰۹۰ که سایر مشخصات ساختمان مذکور به شرح پیوست قید شده است (پیوست از اسناد مزایده استخراج می شود). به نشانی: همدان- خیابان مهدیه- روبه روی اداره برق به انضمام کلیه مستحقات، ابنیه و تاسیسات موجود به نحوی که مورد بازدید و رویت خریدار قرار گرفته است و با همین وضعیت موجود به خریدار تحویل خواهد شد. بدیهی است که تجهیز مکان جهت بهره برداری توسط خریدار اجرا خواهد شد.

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

پاکت (ب)

۲-۲- خریدار اذعان دارد قبل از امضای این قرارداد به واسطه نمایندگان فروشنده به محل مراجعه نموده و از کم و کیف موضوع معامله (ساختمان مذکور) اطلاع حاصل نموده است و ضمن استفاده از نظر مشاوران فنی و مشاوران اقتصادی خود، 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.

۲-۳- مساحت فضاهای ساختمان و پارکینگ مرقوم در پیوست فوق الذکر تقریبی بوده و چنانچه اداره ثبت اسناد و املاک یا مراجع ذی صلاح دیگر مساحت بیشتر یا کمتر از آن چه که در این قرارداد ذکر شده را تعیین نماید مساحت مندرج در سند مالکیت مورد قبول طرفین خواهد بود و از آنجا که ساختمان با وضعیت کلی و بدون تفکیک هر واحد واگذار می شود، لذا کاهش یا افزایش مساحت مفید واحدهای اعم از مسکونی و یا تجاری و یا کاهش یا افزایش مساحت یا تعداد سایر قسمتهای ملک شامل مشاعات و انباری و پارکینگ ها و غیره هیچ یک تاثیری در ارزش ثمن موضوع این قرارداد ندارد و وضعیت موجود ساختمان به شرحی است که خریدار آن را ملاحظه نموده است.

۲-۴- کاربری فضاهای ملک فوق الذکر به شرح فوق می باشد، لذا هرگونه تغییر کاربری یا نحوه استفاده تا زمان تنظیم سند رسمی ممنوع بوده و مسئولیت تغییر کاربری یا نحوه استفاده و بهره برداری به عهده خریدار می باشد.

۲-۵- به طور کلی وضعیت فعلی ساختمان از حیث عمر بنا، تجهیزات، منصوبات، نواقص و معایب احتمالی به رویت کامل خریدار رسیده است و فروشنده تکلیفی به راه اندازی، نظیف یا تعمیر و امثالهم ندارد و ساختمان را به همین وضعیت فعلی به خریدار تحویل خواهد داد.

۲-۶- واحدهای مسکونی ساختمان تخلیه می باشد و بخش تجاری ساختمان به صورت موقتی در اجاره مستاجرین است که بعد از انقضای مدت اجاره توسط خریدار از مستاجرین تحویل گرفته خواهد شد، خریدار قبول نمود که قرارداد اجاره مستاجرین را به خود منتقل نموده و یا تا پایان مدت اجاره نسبت به دریافت اجاره بهای مقرر در هر یک از قراردادهای اجاره اقدام نماید که هر یک از این امور به منزله تحویل می باشد.

ماده ۳) مبلغ قرارداد:

بر اساس برگ پیشنهاد قیمت مرقوم در اسناد مزایده شماره ۱۰۴-۴۰۳ مجموع مبلغ قرارداد معادل با «////////// ریال» «////////// ریال» می باشد و این مبلغ بر اساس وضعیت موجود و فعلی ساختمان و برای ساختمان به صورت یکجا و بدون تفکیک و به شکل موجود در زمان معامله که به تأیید و رویت خریدار رسیده، تعیین شده است. این مبلغ قطعی است و در صورت اضافه یا کسر مساحت آن قیمت ها تغییر نمی نماید. (مبلغ و درصد ها از اسناد مزایده استخراج می گردد)

ماده ۴) نحوه پرداخت مبلغ قرارداد:

۴-۱- مبلغ «////////// ریال» «////////// ریال» برابر با٪ درصد از مجموع مبلغ قرارداد (مبلغ و درصد ها 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 به حساب شماره) بابت پرداخت بخشی از مبلغ قرارداد صادره از حساب خریدار در زمان عقد قرارداد و ببع پرداخت می گردد. بدیهی است تا زمانی که وجه این چک و یا واریز نقدی به حساب فروشنده کارسازی نشود و مراتب مورد تأیید واحد مالی شرکت قرار نگرفته، نسخه قرارداد تحویل خریدار نخواهد شد و اثر این معامله و تحقق مالکیت برای خریدار منوط و معلق است به پرداخت مبلغ اولیه قرارداد و در صورتی که به هر دلیلی چک مذکور با گواهی عدم پرداخت مواجه شود، انتخاب ایشان به عنوان برنده مزایده منتفی و ضمن ضبط سپرده اولیه ایشان به عنوان خسارت، فروشنده می تواند ملک موصوف را به هر شخص دیگری واگذار

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

پاکت (ب)

نماید و با امضاء ذیل این قرارداد، خریدار حق طرح هرگونه ادعا، اعتراض و شکایت را در هر مرجعی اعم از قضایی و غیر قضایی از خود سلب و ساقط می نماید.

۲-۴- باقی مانده مبلغ قرارداد در قالب ۱۸ قسط ماهیانه، متوالی و 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						
۱۷						
۱۸						

۳-۴- همزمان با تحویل ساختمان می بایست لزوماً حداقل ۵۰ درصد از کل مبلغ یا بیشتر از آن (استخراج از اسناد مزایده) از کل مبلغ ثمن پرداخت شده باشد، خریدار می تواند زودتر از موعد سررسید نسبت به پرداخت درصد مذکور برای تحویل گرفتن ساختمان اقدام نماید و در صورت پرداخت، این امر محقق می گردد. تعجیل در پرداخت باعث کسر از مبالغ نخواهد شد. تا زمانی که وجه چکها برابر درصد مذکور، به حساب فروشنده کارسازی نشود ساختمان تحویل نخواهد شد. پس از پرداخت درصد مذکور فروشنده موضوع را به خریدار به صورت کتبی اعلام می نماید و خریدار متعهد است ظرف ۵ روز از تاریخ اعلام، نسبت به تحویل گرفتن ساختمان اقدام نماید.

۴-۴- 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.

ماده ۵) وجه التزام قرارداد:

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

پاکت (ب)

۵-۱- 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 منتسب 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 اجرایی 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.

۵-۲- علاوه بر ضمانت اجرای فوق الذکر در صورت برگشت شدن هر یک از چک های 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 منتسب 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 فروشنده می تواند (متخیر است) به طریق مرقوم در ماده ۱۰ این قرارداد را فسخ نماید.

تبصره ۲) 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 ۶) شرایط تحویل موضوع قرارداد :

۶-۱- ساختمان موضوع قرارداد بعد از پرداخت درصد یا بیشتر (استخراج از اسناد مزایده) از کل مبلغ قرارداد، در وضعیت موجود به خریدار تحویل می گردد، نظر به اینکه ساختمان با وضعیت فعلی و وفق مندرجات بند ۶ از ماده ۲ 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 آماده سازی و راه اندازی تاسیسات و تجهیزات و تجهیز و آماده بهره برداری نمودن ساختمان به عهده خریدار می باشد.

۶-۲- با عنایت به اینکه ساختمان مذکور به صورت یکجا و تخلیه بخش مسکونی 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 ایشان می گردد و خریدار نمی تواند با استناد به عدم قابلیت بهره برداری و یا ادعای عدم مطابقت و یا عدم تخلیه بخش تجاری و غیره از تحویل گرفتن ساختمان خودداری نماید. چنانچه به هر جهتی بعد از یک نوبت اعلام فروشنده برای لزوم مراجعه و تحویل گرفتن ساختمان توسط خریدار، ایشان از تحویل گرفتن ساختمان خودداری نماید، ساختمان 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.

ماده ۷) عدم امکان تغییرات و اضافات در بنا:

۷-۱- خریدار از زمان تحویل گرفتن موضوع قرارداد از فروشنده تا زمان اخذ سند رسمی حق تغییر غیر مجاز در بنا و یا تغییر کاربری موضوع قرارداد و یا تغییر در تاسیسات، دیوارها و فضاهای اختصاصی و مشاعی را به هیچ عنوان نداشته و در صورت تخلف، مکلف به اعاده به وضع سابق 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. در فرض تغییر بنا یا تغییر کاربری و غیره فروشنده به جای تنظیم

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

پاکت (ب)

سند رسمی یک وکالت نامه رسمی با قابلیت تنظیم سند رسمی به نام خریدار تنظیم می نماید تا خریدار شخصاً نسبت به تنظیم سند رسمی به نام خود اقدام نماید و تعهد فروشنده در تنظیم سند رسمی منتفی می گردد.

تبصره ۳) ملک موضوع قرارداد با وضعیت فعلی مورد معامله واقع شده است و هر گونه تغییرات باید بر اساس نظر کارشناسان فنی شهرداری و آتش نشانی و نظام مهندسی و نظر کتبی کارشناسان شرکت فروشنده صورت گرفته باشد و قبل از تغییرات مجوز لازم توسط خریدار اخذ گردد.

۷-۲- خریدار متعهد است از بابت مراجعه متصدیان و مامورین شهرداری و یا ثبت اسناد رسمی و یا نمایندگان و معرفی شدگان از ناحیه فروشنده بابت بازدید از ملک که برای تنظیم سند رسمی لازم است، همکاری نموده و اجازه بازدید از ساختمان را برای ایشان صادر نماید و در صورتی که برای دریافت سند رسمی نیاز به تغییراتی باشد خریدار متعهد به همکاری بابت این تغییرات می باشد و این نوع تغییرات با هماهنگی خریدار اجرا خواهد شد. در صورت ممانعت خریدار از اجرای امور فوق الذکر، وفق قسمت اخیر بند ۱-۷ (اعطای وکالت رسمی) اقدام می شود.

ماده ۸) تنظیم سند رسمی:

۸-۱- تنظیم سند رسمی ساختمان به صورت یکجا و بدون تفکیکی و در صورت امکان با استفاده از ظرفیت قانون تسهیل، توسط فروشنده انجام خواهد شد. انتقال سند رسمی به خریدار پس از یکسال از پایان اقساط و تسویه حساب کامل انجام خواهد گردید.

۸-۲- خریدار می بایست ظرف ۱۰ روز از تاریخ اعلام نسبت به پرداخت سایر هزینه هایی که بر اساس این قرارداد به عهده وی است و ارائه مدارک معتبر و لازم و حضور در دفتر اسناد رسمی معرفی شده از ناحیه فروشنده اقدام نماید.

۸-۳- مالیات نقل و انتقال به عهده خریدار و هزینه حق الثبت و حق التحریر دفترخانه بالمناصفه پرداخت می گردد. در صورتی که از تاریخ تحویل تا زمان تنظیم سند در اثر فعالیت های خریدار مانند استفاده غیر مرتبط با کاربری و یا اجاره دادن ملک، عوارض و یا 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 است. در صورتی که خریدار مبالغ قرارداد را تسویه نموده باشد و قبل از تنظیم سند رسمی قصد داشته باشد از مزایای سند به نفع خود استفاده نماید، فروشنده نسبت به ارائه وکالت نامه رسمی به ایشان اقدام خواهد نمود. بدیهی است که خریدار نمی تواند بر اساس این وکالت نامه تعهدی را برای فروشنده ایجاد نماید و با اعطای وکالت، تعهد فروشنده به انتقال رسمی ملک در دفتر اسناد رسمی ساقط و منتفی خواهد شد.

ماده ۹) ممنوعیت انتقال موضوع قرارداد به غیر:

۹-۱- خریدار حق انجام هرگونه معامله ناقل عین، سپردن تعهد روی عین مانند تهرین و غیره و هر نوع واگذاری هرچند معلق و مشروط نسبت به عین ساختمان موضوع قرارداد را تا تنظیم سند رسمی از خود سلب و ساقط نمود و چنانچه اقدامی دراین خصوص بنماید باطل بوده و از درجه اعتبار ساقط می باشد. در صورتی که خریدار قصد انتقال ملک تا قبل از تنظیم سند رسمی را داشته باشد باید مجوز کتبی فروشنده را اخذ نماید و نیز هزینه مالیات نقل و انتقال نیز دوم بر عهده خریدار می باشد. (فروشنده در امر مخیر بوده و مواجه با تکلیف نمی باشد)

۹-۲- در صورت واگذاری موضوع این قرارداد (به شرط رعایت موارد فوق) انتقال گیرنده جانشین و قائم مقام انتقال دهنده شده و تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد را تعهد و تقبل می نماید و فرم مربوط به نقل و انتقالات بعدی در شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنستگی کشوری می بایست به امضای طرفین و فروشنده برسد.

ماده ۱۰) فسخ قرارداد:

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

پاکت (ب)

فروشنده می‌تواند 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 می‌گردد» چنانچه ظرف مدت ۳ 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 کفایت دارد)، انجام می‌شود. 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 می‌شود 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 ۳ روز فوق‌الذکر)، 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 می‌شود یا نقض هر یک از سایر تعهدات خریدار، یک حق فسخ برای فروشنده ایجاد می‌شود که می‌تواند 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 می‌نماید و فروشنده از هر مبدا خیار (هر مبدا که برای وی حق فسخ ایجاد می‌شود) تا شش ماه می‌تواند 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 مکاتبات 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 شرکت 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 می‌افتد و بعد از آن تا پایان مدت مقرر برای اعمال خیار (شش ماه از تاریخ ایجاد) قابل اعمال و اجرا است.

تبصره ۴) ارسال مکاتبات 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 نمی‌باشد و در صورت عدم پرداخت، فروشنده می‌تواند و مخیر است، نسبت به فسخ قرارداد به شرح فوق‌الذکر 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 پانصد 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 ۱۱) تاییدات خریدار:

۱-۱۱- خریدار تأیید می‌نماید که این قرارداد با وصف تکمیل اجرای عملیات ساخت ملک مذکور به صورت کامل و ۱۰۰٪ می‌باشد 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 ۲۳ و ۲۴ آن نمی‌باشد. و ساختمان به صورت یکجا مورد معامله قرار گرفته است که سند عرصه آن نیز به صورت یکجا و بدون تفکیک تنظیم می‌گردد و در صورتی که خریدار قصد تفکیک داشته باشد باید شخصاً و به هزینه خود، بر اساس وکالتی که بعد از تسویه حساب کامل، از فروشنده دریافت می‌نماید اقدام به این امر نماید.

۲-۱۱- خریدار، نقشه‌ها و موقعیت کامل ملک 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 اعلام می‌نماید که عدم دریافت پایانکار بهره برداری مانعی برای استفاده از این ساختمان نمی‌باشد و فروشنده تعهدی به دریافت پایانکار ندارد.

۳-۱۱- کلیه خیارات قانونی به ویژه خیار غبن حتی به درجه‌های عالی و افحش آن و به طریق اولی حقوق ناشی از خیارات مانند ارض و حق دریافت مابه‌التفاوت و همچنین حق فسخ مربوط به کسر مساحت اعیانی ساختمان، با علم و آگاهی کامل خریدار به آن موارد و جوانب و آثار آنها از خریدار سلب و ساقط گردید.

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

پاکت (ب)

ماده ۱۲) ضمانت اجرای تغییرات و اضافات :

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 درمقابل اشخاص و مراجع ذیربط می باشد. درعین 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 و یا ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده و خواهد بود.

ماده ۱۳) 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 هرحال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن بر زمان این قرارداد اضافه می شود.

ماده ۱۴) نحوه حل اختلاف:

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 ۱۵) تعداد نسخ :

این قرارداد در ۱۵ ماده ۵ تبصره و در چهار نسخه متحد المتن و الاعتبار به انضمام پیوست تنظیم و پس از قرائت و تفهیم مواد آن توسط طرفین، در تهران امضاء و مبادله گردید.

فروشنده

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

خریدار

.....

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