

پاکت (ب)

بِسْمِہِ تَعَالٰی

« قرارداد واگذاری واحد مسکونی پروژه زیتون رشت »

مقدمه: پیرو صورت جلسه کمیسیون معاملات شماره ۱۱۱۱۱۱ مورخ ۱۱/۱۱/۱۱ و با عنایت به مصوبه هیات مدیره شماره ۱۱۱۱۱۱۱۱ مورخ ۱۱/۱۱/۱۱ و نظر به اینکه شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری با مشخصات ذیل قصد واگذاری یک واحد مسکونی با مشخصات مرقوم در این قرارداد را داشته و «۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱» با مشخصات ذیل، ضمن شرکت در مزایده شماره ۱۰۴-۴۰۳ و قبول کلیه شرایط و مراجعه به محل ملک و شرکت و کسب اطلاع از ساختمان و شرایط و ضمانت اجرای فروش، محدودیت های آن و مستحقات واحد، متقاضی خرید واحد 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 // که در این قرارداد به اختصار **خویدار** 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 از واگذاری شش دانگ یک واحد مسکونی به شماره قطعه سندی ۱۲۷ واقع در طبقه **نهم** ساختمان بلوک B2 واحد شماره ۱۹ در ساختمان به مساحت ۸۶/۳۲ مترمربع به آدرس رشت-کمربندی شهید بهشتی-فلکه گاز-جنب پمپ بنزین-مجتمع زیتون رشت- بلوک B2 به پلاک ثبتی ۳۱۵۱۶ فرعی از ۱۴ اصلی مفروز و مجزا شده از ۲۷۷۳۹ فرعی قطعه ۱۲۷ تفکیکی ثبت چهار رشت (به انضمام پارکینگ قطعه ۱۱۶ تفکیکی (ظهر سند) در زیر زمین اول و انباری به شماره قطعه ۱۳۲ تفکیکی (ظهر سند) واقع در زیر زمین اول) می باشد با سایر مشخصات و مستحقات و غیره که تماماً از هر حیث به ویژه قدمت بنا و سیستم گرمایش و سرمایش و غیره به رویت و بازدید و تایید خریدار رسیده است با حق استفاده از مشاعات برابر قانون تملک آبارتمان ها.

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 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

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

پاکت (ب)

حق اعتراض بعدی، با وصف آگاهی فوق الذکر از ایشان ساقط شد. خریدار به غیر از موارد فوق نسبت به سایر بخش ها و وسایل پروژه به صورت اختصاصی حقی ندارد و صرفاً حسب ضوابط مجموعه اجازه استفاده خواهد داشت.

۳-۲- مساحت واحد فوق الذکر بر اساس سند مالکیت مورد قبول طرفین قرار گرفته و همین مساحت ملاک عمل و محاسبه در این قرارداد می باشد لذا کسر یا اضافه شدن به آن تاثیری در مبلغ این قرارداد ندارد.

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 واحد در زمان معامله که به تأیید و رویت خریدار رسیده، تعیین شده است. این مبلغ با توجه به قطعیت مساحت بر اساس سند مالکیت، قطعی است. (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 درصدها از اسناد مزایده استخراج می گردد)، طی یک فقره چک تضمین شده بانکی در وجه شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری، 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.

۴-۲- 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						

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

پاکت (ب)

۱۲					
۱۳					
۱۴					
۱۵					
۱۶	چک تضمین	۱۰٪ مبلغ قرارداد	قابل درج	چک تضمین اجرای تعهدات	

۳-۴- همزمان با تحویل واحد می بایست لزوماً // درصد (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 واحد 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 واحد 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 واحد 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:

۱-۵- 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 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.

۲-۵- 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 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 (مخیر 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 اجراهایی این قرارداد حتی فسخ آن قابل وصول و اعمال خواهد بود.

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

پاکت (ب)

ماده ۶) شرایط تحویل موضوع قرارداد :

۱-۶- واحد موضوع قرارداد بعد از پرداخت بیش از ۷۷۷۷۷۷ درصد (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 آماده سازی و راه اندازی تاسیسات و تجهیزات و تجهیز و آماده بهره برداری نمودن واحد به عهده خریدار می باشد.

۲-۶- 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.

ماده ۷) عدم امکان تغییرات و اضافات در بنا:

۱-۷- خریدار از زمان تحویل گرفتن موضوع قرارداد از فروشنده تا زمان اخذ سند رسمی حق تغییر غیرمجاز در بنا و یا تغییر کاربری موضوع قرارداد 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 مربوط به بنا و یا ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده خواهد بود. به علاوه مشروط بر اینکه کل اقساط پرداخت شده باشد، در فرض تغییر بنا یا تغییر کاربری و غیره فروشنده به جای تنظیم 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 منتهی 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.

۲-۷- 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 واحد را برای ایشان صادر نماید. در صورت ممانعت خریدار از اجرای امور فوق الذکر، وفق قسمت اخیر بند ۷-۱ (اعطای وکالت رسمی) اقدام می شود.

ماده ۸) تنظیم سند رسمی:

۱-۸- تنظیم سند رسمی توسط فروشنده انجام خواهد شد. انتقال سند رسمی به خریدار ظرف مدت شش ماه از پایان اقساط و تسویه حساب کامل انجام خواهد شد. در صورتی که سند واحد مذکور زودتر از موعد مقرر آماده شده و تسویه حساب صورت گرفته باشد، مراتب به خریدار اعلام می شود تا نسبت به حضور در دفتر اسناد رسمی معرفی شده از ناحیه فروشنده اقدام نماید.

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

پاکت (ب)

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 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 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.

ماده ۹) ممنوعیت انتقال موضوع قرارداد به غیر:

۹-۱- خریدار حق انجام هرگونه معامله ناقل عین، سپردن تعهد روی عین مانند ترهین و غیره و هر نوع واگذاری هرچند معلق و مشروط نسبت به عین واحد موضوع قرارداد را تا تنظیم سند رسمی از خود سلب و ساقط نمود و چنانچه اقدامی در این 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 نموده و معادل با دو درصد ارزش این قرارداد را به عنوان حق انتقال به فروشنده پرداخت 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 بازنشستگی کشوری می بایست به امضای طرفین و فروشنده برسد.

ماده ۱۰) 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» 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 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 واحد به خریدار- مشروط به تخلیه و تحویل کامل واحد مزبور و احراز عدم ایجاد خسارت به آن، مسترد می شود و تا قبل از تخلیه و تحویل واحد هیچ مبلغی به ایشان مسترد نخواهد شد. چنانچه بعد از ایجاد حق فسخ به سود فروشنده و قبل از اعمال آن 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 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 مبدا خیار (هر مبدا که برای وی حق فسخ ایجاد می شود) تا شش ماه می تواند

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

پاکت (ب)

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 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 می افتد و بعد از آن تا پایان مدت مقرر برای اعمال خیار (شش ماه از تاریخ ایجاد) قابل اعمال و اجرا است.

تبصره ۴) 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 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:

۱۱-۱- خریدار، موقعیت کامل ملک و به ویژه موقعیت و امکانات و شرایط مربوط به پروژه زیتون رشت که شامل قسمتهای تجاری و اداری و مسکونی آن می باشد را از نزدیک مشاهده و از وضعیت و موقعیت آن و از وضعیت ریشه این ملک آگاهی کامل حاصل نموده و آن را از هر حیث و هر جهت مطلوب خود دانسته است.

۱۱-۲- کلیه خیارات قانونی به ویژه خیار غبن حتی به درجه اعلی و افحش آن و به طریق اولی حقوق ناشی از خیارات مانند ارش و حق دریافت مابه التفاوت و همچنین حق فسخ مربوط به کسر مساحت اعیانی واحد، با علم و آگاهی کامل خریدار به آن موارد و جوانب و آثار آنها از خریدار سلب و ساقط گردید.

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 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 و یا ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده و خواهد بود.

ماده (۱۳) فورس ماژور:

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

پاکت (ب)

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 (۱۴) نحوه حل اختلاف:

نسبت به حل و فصل قطعی کلیه اختلافات احتمالی ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای مفاد این قرارداد اعم از این که به صورت مستقیم به قرارداد یا به آثار فنی یا مالی قرارداد مربوط باشد یا تایید و تنفیذ و اثبات انحلال به ویژه تایید فسخ قرارداد باشد و یا از آثار انحلال آن مانند استرداد عوضین محسوب گردد، طرفین قبول نمودند که موضوع به یک نفر داور مرضی الطرفین ارجاع گردد و مرجعی را برای انتخاب داور معین نمودند. به این جهت طرفین «معاون وقت املاک و حقوقی شرکت عمران و ساختمان صندوق باز نشستگی کشوری» در زمان حدوث اختلاف را به نشانی تهران- ملاصدرا- خیابان شیراز شمالی- زاینده رود غربی- پلاک ۱۰- با علم و آگاهی کامل نسبت به جایگاه و موقعیت و رابطه کاری و وکالتی ایشان با شرکت فروشنده که در ضمن این قرارداد به ایشان تفهیم شد به عنوان مرجع تعیین داور مورد قبول و مورد پذیرش قرار دادند. در صورت بروز اختلاف یا وجود ادعایی علیه طرف مقابل (مدعی) باید ضمن تشریح کامل خواسته و موضوع اختلاف و بیان یکجای تمامی ادعاهای خود به نحو منجز و صریح و کامل و به نحوی که موضوع مورد ادعا و جهات و دلایل آن و مستندات مربوط به هر یک از آنها و طرفین دعوی و سایر موارد موثر در آن کاملاً تبیین شده باشد، را توأم با درخواست خود برای تعیین داور به صورت مکتوب به معاون مذکور ارائه نموده و آن معاون نیز ظرف مدت ۳۰ روز کاری از دریافت درخواست نسبت به تعیین یک نفر از وکلای دادگستری دارای پروانه وکالت پایه یک معتبر صادره از کانون وکلای دادگستری یا مرکز مشاوران قوه قضاییه را بنا به صلاحدید خود و بدون نیاز به ارسال مکاتبه به کانون یا مرکز مشاوران و بدون نیاز به قرعه کشی یا تشکیل جلسه، به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب نموده و بعد از اخذ قبولی کتبی وی در خصوص موضوع اختلاف یا ادعای اعلام شده، مراتب را به صورت مکتوب (از طریق نامه یا ارسال اظهارنامه) به طرفین اعلام و نام و مشخصات و آدرس و تلفن داور را معرفی می نماید تا در صورتی که جهت ردی نسبت به داور وجود دارد آن را ظرف مدت ۵ روز کاری اعلام نمایند، در صورتی که ظرف آن مدت جهت ردی به صورت مستند و مستدل اعلام شود مرجع فوق الذکر آن را بررسی و تصمیم گیری خواهد نمود که تصمیم این مرجع در خصوص «قبول و جایگزینی داور و یا مردود شناخت جهات رد مطرح شده» قطعی است. بعد از آن چنانچه جهت ردی واصل نشود یا مردود اعلام شود. از آن پس داور تعیین شده به عنوان داور مرضی الطرفین در کلیه اختلافات این قرارداد به شرح صدر این ماده است. درخواست اولیه ارائه شده توسط هر یک از طرفین برای داوری کافی است مدت داوری سه ماه از تاریخ قبول داوری است و با توافق طرفین و قبول داور قابل تمدید است. رای در هر حال برای طرفین قطعی و لازم الاجرا بوده و طرفین حق هرگونه اعتراض به آن را شکلی یا ماهوی از خود سلب و ساقط نمودند. از جانب طرفین به داور حق تعیین کارشناس اعطا شد و مدت کارشناسی به مدت داوری اضافه می شود. جلسه یا جلسات داوری (چنانچه به تشخیص داوری جلسه ای لازم باشد) در تهران برگزار می شود و طرفین مکلف به حضور در آن جلسات می باشند اما عدم حضور ایشان مانع از تصمیم گیری نخواهد بود. رای و سایر ابلاغات و مکاتبات داور از طریق ارسال مکاتبه یا اظهارنامه رسمی به نشانی طرفین یا نشانی الکترونیکی طرفین به طرفین ابلاغ و اعلام می گردد و از طریق محاکم صالحه اجرا خواهد گردید. شرط داوری، قراردادی مستقل محسوب و در صورت فسخ یا بطلان و انحلال قرارداد اصلی نیز باقی است. داور می تواند از طرفین یا هر یک از ایشان بخواهد که دفاعیات خود را به صورت مکتوب ارائه نمایند. مسئولیت هر گونه تاخیر در ارسال لوایح و مستندات به عهده طرفین است و داور به لوایحی که از جانب اشخاص فاقد سمت یا در خارج از مهلت اعلامی ارائه شده باشد ترتیب اثر نمی دهد. رسیدگی بر مبنای مدافعات کتبی طرفین و یا با ترتیب دادن جلسه و دعوت از طرفین از اختیارات داور است و شخصاً در این خصوص تعیین تکلیف می نماید و طرفین اختیارات فوق را به داور اعطا نمودند. هزینه داوری بر اساس آخرین آیین نامه ابلاغی رئیس قوه قضائیه بالمناصفه به عهده طرفین است و متقاضی داوری لازم است پس از اعلام داور سهم خود را پرداخت نماید. در صورتی که متقاضی داوری هزینه داوری پرداخت ننماید به هیچ عنوان به منزله استنکاف داور و مجوزی برای مراجعه به محاکم و مراجع قضایی نمی باشد و در این صورت درخواست وی بدون نیاز به تصمیمی از ناحیه داور بلااثر محسوب می گردد و طرح مجدد آن نزد همان داور بلامانع است. در صورتی که مرجع تعیین داور ظرف مدت ۳۰ روز کاری نسبت به تعیین داور اقدام ننماید یا بعد از تعیین داور، داور مرضی الطرفین استنکاف کتبی خود را اعلام نماید و یا ظرف مدت داوری رای صادر ننماید، داوری به صورت کامل منتفی شده و هر یک از طرفین می توانند برای حل آن اختلاف یا اختلافات آتی به مراجع قضایی مراجعه

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

پاکت (ب)

نمایند. در صورتی که درخواست اجراییه مستقیم در خصوص هر یک از چکهای برگشت شده این قرارداد مد نظر دارنده چک باشد، ایشان می تواند حسب مورد بر اساس ماده ۲۳ قانون صدور چک اصلاحی ۱۳۹۷ و یا آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی بدون در نظر گرفتن داوری فوق الذکر اجراییه را از مرجع قضایی یا اداره ثبت درخواست نماید ولی بابت خسارت تاخیر تادیه و سایر دعاوی و ادعاهای مربوط به چک به ویژه وصول وجه چک به غیر از روش اجراییه مستقیم باید به داوری مراجعه شود. درخواستهای فوری شامل تامین خواسته و دستور موقت به صورت مطلق و در صورتی که هر یک از چکهای موضوع این قرارداد به ثالث منتقل گردد، دعاوی مربوط به آن چک که از ناحیه ثالث مطرح می گردد از شمول داوری خارج است.

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

.....

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