

بسمه تعالیٰ

کد رمز: ILIGHIIHINIFIOIHIOIF

شماره تاریخ ۱۳۹۰/۰۱/۲۵

قرارداد پیش فروش مسکن مهر

این قرارداد براساس تفاهمنامه شماره ۱۴۹۰/۹۰/۱۲ مورخ ۱۴۹۰/۹۰/۲ فی مابین پیش خریدار و پیش فروشنده با مشخصات زیر و شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید به عنوان داور و کارشناس مرضی طرفین تنظیم می گردد.

ماده ۱- پیش خریدار

فرزند [] به شماره شناسنامه [] صادره از [] متولد [] با کد ملی []
تلفن ثابت: [] تلفن همراه: [] به نشانی: []

که توسط شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید احراز شرایط شده و جهت عقد قرارداد پیش فروش به پیش فروشنده معرفی شده است.

ماده ۲- پیش فروشنده

شرکت شرکت ساختمانی و بازرگانی نبرد پی به شماره ثبت ۱۹۵۴۱۰ با شناسه ملی ۱۰۱۰۲۳۷۲۹۶۲
نمایندگی آقای محمد طاهری با کد ملی ۰۴۹۰۲۲۹۵۵۷ و صاحبان امضاء مجاز شرکت آقای محمد طاهری
نشانی شرکت: تهران بزرگراه اشرفی اصفهانی نرسیده به مرزداران-نبش گلستان چهاردهم-برج نگین رضا-
طبقه ۱۴ شمالي- واحد ۱۴۰۲۲۱۰-۰۲۱
تلفن ثابت: ۴۴۰۳۰ ۱۷۱-۴۴۰۸۴۴۸۱-۰۲۱

ماده ۳- مشخصات مورد قرارداد:

واگذاری شش دانگ اعیان با قدرالسهم عرصه یک واحد آپارتمان واقع در پروژه نبردپی* جدید بلوک [] طبقه واحد [] دارای پارکینگ و انباری با کد [] مفید [] مترمربعی ۲ خوابه واقع در استان البرز شهر هشتگرد جدید به نشانی: فاز ۴ سایت یادگار رو به رو پیام نور و دارای پلاک ثبتی ۲۳ که سفت کاری ساختمان اجرا شده است.

ماده ۴- ثمن معامله:

براساس بند ۲ ماده ۳ تفاهم نامه شماره ۱۴۹۰/۹۰/۱۲ مورخ ۱۴۹۰/۹۰/۲ دستورالعمل ها و شیوه های نامه های ابلاغی ذیریط و آنالیز قیمت تنظیم شده فیما بین پیش فروشنده (سازنده) و شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید، علی الحساب (صورتحساب نهایی در زمان تحويل واحد به پیش خریدار از طرف شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید ارائه خواهد شد و مبنای تسويه حساب طرفین قرار خواهد گرفت) به مبلغ [] ریال می باشد.

تبصره ۱: پیش خریدار با امضاء این قرارداد حق هرگونه ادعایی از بابت جانمایی این واحد در پروژه را از خود سلب می نماید.

تبصره ۲: دریافت ثمن قدرالسهم متقاضی بصورت علی الحساب از عرصه واحد براساس دستور العمل و قرارداد واگذاری عرصه به شماره ۹۸/۲۳۶۰۳/ص مورخ ۹۸/۰۶/۲۴ در قالب قرارداد مجزا انجام می پذیرد.

تبصره ۳: هزینه نقل و انتقال در دفترخانه و مالیات موضوع ماده ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم و ترهین واحد نزد بانک بر عهده پیش خریدار خواهد بود که در هنگام تنظیم سند پرداخت می گردد.

ماده ۵- نحوه پرداخت ثمن معامله:

۱-۵- پیش فروشنده، مبلغ ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال تسهیلات بصورت علی الحساب از بانک مستکن در دوران مشارکت مدنی دریافت می نماید که پس از تکمیل واحدها بازپرداخت اصل و سود این تسهیلات به صورت فروش اقساطی به پیش خریدار منتقل خواهد شد و پیش خریدار موظف به پرداخت اقساط آن به بانک مسکن است.

۲-۵- سهم آورده متقاضی جمعاً علی الحساب به مبلغ زیال است که پیش خریدار تا هنگام عقد قرارداد، از کل مبلغ، بر اساس شرایط پروژه و بنا به نظر شرکت عمران ملزم به واریز ۱۰۰٪ تا ۷۰٪ به حساب غیر قابل برداشت خود نزد بانک مسکن می باشد و مطابق با ماده ۱۴ همان دستورالعمل ثبت نام و واگذاری مسکن مهر با نامه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید توسط بانک به حساب سازنده پرداخت خواهد شد.

تبصره ۴: چنانچه در متراژ ناخالص ذکر شده در پایان کار و این قرارداد مغایرتی وجود داشته باشد، مبلغ تمام شده واحد براساس متراژ درج شده در پایان کار محاسبه و مبنای تسوبه حساب طرفین قرار خواهد گرفت.

تبصره ۵: درصورتیکه مجری آمده سازی، محوطه سازی و ساخت واحدهای مسکونی در این پروژه متفاوت باشند، قدرالسهم هزینه آمده سازی و محوطه سازی با نامه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید به حساب مجری آمده سازی و محوطه سازی پرداخت می گردد.

تبصره ۶: درصورتیکه کارگزاری تهیه نقشه تفصیلی، صورت مجلس تفصیلی، اخذ سند، نقل و انتقال به متقاضی، ترهین در بانک و اخذ دفترچه اقساط واحدهای مسکونی در این پروژه بر عهده پیش فروشنده نباشد، با نامه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید هزینه های فوق به حساب کارگزار پرداخت می گردد.

۳-۵- پیش خریدار متعهد به پرداخت باقیمانده سهم آورده خود تا تاریخ که زمان دریافت معرفی نامه فروش اقساطی و تحويل واحد مسکونی است، می باشد.

۴-۵- پیش فروشنده موظف به تکمیل عملیات ساختمانی، محوطه سازی و آماده سازی (درصورتیکه آماده سازی و محوطه سازی بر عهده وی باشد)، اخذ پایان کار، و تحويل واحد مسکونی به پیش خریدار تا تاریخ مندرج در بند ۳-۵ است.

۵-۵- پس از اخذ پایان کار توسط پیش فروشنده و واریز کل مبلغ سهم پیش خریدار در زمان مندرج در بند ۳-۵ به حساب مسدودی وی (پیش خریدار)، واحد مسکونی براساس چک لیست تحويل واحد (نمونه پیوست) توسط پیش فروشنده تحويل پیش خریدار می گردد.

۵-۶- پس از امضاء چک لیست تحويل واحد توسط پیش خریدار، مانده مطالبات پیش فروشنده ظرف یک هفته با نامه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید به میزان ایفادی تعهدات پیش فروشنده به حساب وی واریز خواهد شد.

۷-۵- در صورت پرداخت نشدن مانده ثمن معامله از طرف پیش خریدار در زمان مندرج در بند ۳-۵ این قرارداد بصورت یکجانبه فسخ گردیده و در این صورت پیش خریدار با امضاء این قرارداد حق هرگونه اعتراض و مراجعته به مراجع قضایی و حقوقی وغیره را از خود سلب و ساقط می نماید.

تبصره ۷: در صورت واگذاری عین با جزء واحد مسکونی موضوع این قرارداد، توسط پیش خریدار به هر شخص اعم از حقیقی و حقوقی (به غیر از ضوابط مندرج در معاملات ثانویه مسکن مهر ابلاغی از سوی وزارت راه و شهر سازی) قبل از تحويل واحد و صدور دفترچه اقساط تسهیلات بانکی، این قرارداد با اعلام دستگاه متولی بصورت یکجانبه فسخ شده و در این صورت پیش خریدار با امضاء قرارداد حق هرگونه اعتراض و مراجعته به مراجع قضایی را از خود سلب می نماید.

۸-۵- در صورت فسخ این قرارداد به موجب مفاد بند ۷-۵، متقاضی دیگری از سوی شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید به عنوان پیش خریدار جدید معرفی خواهد شد. پس از واریز وجهه مربوطه توسط پیش خریدار جدید به حساب مسدودی وی در بانک و انعقاد قرارداد پیش فروش مسکن مهر با وی، با نامه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید عین وجوده پرداختی پیش خریدار اولیه، توسط بانک به وی مسترد می گردد و پیش خریدار تا اجرای روند فوق و تعیین جانشین، حق هرگونه اعتراض یا مراجعته به مراجع قضایی و حقوقی وغیره را از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده ۶- پیش فروشنده موظف است تا تاریخ مندرج در بند ۳-۵ نسبت به تکمیل مورد قرارداد و اخذ پایان کار نسبت به تهیه مقدمات انتقال مالکیت اعیان واحد مسکونی به پیش خریدار در یکی از دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید.

ماده ۷- سایر شرایط

در صورت تأخیر غیرمجاز در تحويل مورد قرارداد از سوی پیش فروشنده به پیش خریدار با تشخیص شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید، بر اساس مفاد تفاهم نامه سه جانبه اقدام گردد. (تاخیر در پرداخت های بانک و متقاضیان و انجام وظایف به موقع سازمان های خدمات رسان و نصب انشعابات و حوادث غیر مترقبه تاخیر مجاز محسوب می گردد).

ماده ۸- چنانچه پیش فروشنده به هر دلیلی از ادامه کار خودداری نماید یا ضوابط و مشخصات فنی مرغوبیت صالح و حسن اجرای کار را رعایت ننماید با تشخیص شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید بر اساس مفاد تفاهم نامه اقدام گردد

ماده ۹- پیش فروشنده موظف به رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان در چاچوب تفاهم نامه سه جانبه می باشد. چنانچه بدلیل عدم رعایت مقررات مورد نظر موجب بروز خسارت گردد با تشخیص شرکت عمران شهر جدید هشتگرد جدید، بر اساس مفاد تفاهم نامه اقدام خواهد گردد.

- ماده ۱۰- ضمایم این قرارداد به شرح ذیل می باشد:
- ۱-۱۰- تفاهم نامه شماره ۱۴۹۰/۹۰/۱۲ مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۲ فی مابین شرکت ساختمانی و بازرگانی نبرد پی و شرکت عمران شهر چدید هشتگرد چدید
 - ۲-۱۰- پروانه ساختمانی
 - ۳-۱۰- چک لیست تحويل واحدهای مسکونی به پیش خریدار (مطابق با تفاهم نامه ۳ جانبه امضا شده با پیش فروشنده به پیوست)
 - ۴-۱۰- کپی کارت ملی پیش خریدار

ماده ۱۱- در صورت بروز هرگونه نقص و اشکال در واحد مسکونی پس از تحويل واحد مسکونی به پیش خریدار براساس بند ۷ از ماده ۳ تفاهم نامه موضوع بند ۱۰ اقدام خواهد شد.

ماده ۱۲- در صورت بروز هرگونه اختلاف نظر بین پیش خریدار و پیش فروشنده نظریه شرکت عمران شهر چدید هشتگرد چدید به عنوان داور مرضی الطرفین برای طرفین لازم الاتباع می باشد و پیش خریدار و پیش فروشنده حق طرح دعوا و مراجعته به مراجع قضایی را با امضاء این قرارداد از خود سلب و ساقط می نمایند. تبصره ۸؛ پیش خریدار با امضاء این قرارداد به شرکت عمران شهر چدید هشتگرد چدید و بانک مسکن اجازه می دهد تا از حساب مرکز شماره ۳۲۰۰۶۰۸۹۸۸۴۴ افتتاح شده به نام خویش نزد بانک مسکن شعبه ۴۲۹۹ متناسب با پیشرفت فیزیکی بروزه و اجرای تعهدات فروشنده مندرج در این قرارداد برداشت نموده و نسبت به واریز آن به حساب شماره ۱۴۰۰۵۰۷۵۵۲۹ به نام پیش فروشنده اقدام نماید. این قرارداد در ۱۲ ماده، ۸ تبصره و در ۳ نسخه که همگی حکم واحد دارند تنظیم گردیده است.

نام و امضاء پیش خریدار

مهر و امضاء / امضاهای مجاز پیش فروشنده

اثر انگشت پیش خریدار

شرکت عمران شهر چدید هشتگرد چدید به عنوان داور مرضی الطرفین