

مبايعه نامه

ماده ۱- طرفین قرارداد

عطف به اطلاعیه عرضه مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۴ موضوع فروش زمین مسکونی- تجاری با پلاک ثبتی ۲۶۹۸، قرارداد حاضر فی مابین اشخاص ذیل براساس ماده ۱۰ قانون مدنی و سایر قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران در تاریخ منعقد گردید.

۱-۱- فروشنده: بانک اقتصاد نوین با وکالت (شماره وکالتنامه : ۹۱۶۱۵ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۰۵) شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان به شماره ثبت ۳۲۶۲۵۴ اداره ثبت شرکتهای تهران و شماره شناسه ملی ۱۰۱۰۳۶۲۸۳۰۹ با امضای آقایان محمدرضا سیفی مدیرعامل و عضو هیأت مدیره و محمد سعادت راد رئیس هیأت مدیره به نشانی : تهران، میدان ونک، خیابان برزیل، بن بست لاله، پلاک ۳ تلفن : ۴۲۶۰۷۱۰۰ فکس : ۸۸۱۹۲۳۴۲ که از این پس فروشنده نامیده می شود.

۱-۲- خریدار: خانم/ آقای/ شرکت فرزند به شماره شناسنامه/ به شماره ثبت صادره از و کد ملی/ شناسه ملی متولد مقیم تلفن با وکالت/ قیمومیت/ ولایت/ وصایت فرزند به شماره شناسنامه/ به شماره ثبت و کد ملی/ شناسه ملی متولد مقیم تلفن

ماده ۲- مورد معامله

مورد معامله و مشخصات آن که فروشنده به رؤیت خریدار رسانده و مورد قبول و تأیید خریدار می باشد عبارت است از انتقال شش دانگ یک قطعه زمین به پلاک ثبتی شماره صفر فرعی از ۲۶۹۸ اصلی واقع در بخش یک حوزه ثبتی ملک ناحیه یک بندرعباس استان هرمزگان طبق سند مالکیت به شماره سریال ۰۲۲۴۰۹ چاپی ب/ ۹۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۵ مساحت پس از اصلاحی ۷۴۳/۲۸ مترمربع به نشانی: بندرعباس، خیابان صیادان، کوی اوزیها، نبش میدان شهداء (یادبود) .

ماده ۳- ثمن معامله

۳-۱- ثمن معامله به طور مقطوع ریال تعیین گردید که میزان ریال به صورت نقدی و الباقی به میزان ریال براساس مندرجات اطلاعیه عرضه مندرج در ماده ۱ به فروشنده پرداخت می شود.

۳-۲- با انعقاد قرارداد حاضر، تکمیل سند تسویه خارج از پایاپای (مطابق فرم بورس کالا)، تسلیم آن ها به اتاق پایاپای و تأیید آن ها توسط مرجع مذکور مطابق دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، انجام معامله قطعی می گردد.

ماده ۴- شرایط مربوط به تنظیم سند

۴-۱- طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند قطعی انتقال دو ماه بعد از انعقاد قرارداد در تاریخ رأس ساعت در دفتر اسناد رسمی شماره ۷۰ به نشانی تهران، خیابان ونک، پاساژ ونک، طبقه دوم یا دفترخانه مورد



توافق طرفین حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار انتقال دهد. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، گواهی سردفتر مثبت تخلف نامبرده می‌باشد.

۴-۲- عدم ارایه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت هریک از اقساط ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سردفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می‌باشد.

ماده ۵- شرایط تسلیم مورد معامله

۵-۱- فروشنده موظف است مورد معامله را پس از وصول ۹۵٪ ثمن معامله در تاریخ 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.

۵-۲- چنانچه مورد معامله دارای وام‌های بانکی یا تعهدات مالی به سازمان‌ها، نهادهای عمومی، شهرداری و سایر مراجع باشد، فروشنده قبل از تنظیم سند متعهد و ملزم به تسویه کلیه وام‌ها می‌باشد. لذا 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. در غیر این صورت خریدار حق دارد آن‌ها را پرداخته و با ارایه قبوض مثبت، هزینه آن را از طرف نخست مطالبه و وصول کند.

۵-۳- از تاریخ تحویل مورد معامله به خریدار، کلیه هزینه‌های مربوط به مورد معامله از قبیل آب، برق، گاز، تلفن و همچنین پاسخگویی به هرگونه ادعای مراجع ذیصلاح قانونی از جمله شهرداری ناشی از هرگونه تغییر در مورد معامله و غیره برعهده خریدار می‌باشد ولی پاسخگویی به دعاوی که منشأ آن‌ها قبل از تاریخ تحویل مورد معامله و تنظیم سند قطعی انتقال (موضوع ماده ۴) باشد برعهده فروشنده خواهد بود.

۵-۴- کلیه هزینه‌های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است، مگر این که به صورت دیگری توافق شده باشد.

۵-۵- فروشنده اقرار می‌نماید که از اشخاص ممنوع‌المعامله و مشمول قوانین و مقررات مربوط به منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی نمی‌باشد.

۵-۶- خریدار حق واگذاری عین، منافع و سایر منضمات و حقوق متصوره بر مورد معامله را به اشخاص ثالث تحت هریک از عناوین حقوقی اعم از شرطی، رهنی، صلح حقوق، اقرار، وکالت، وصایت و سایر عناوین را تا پرداخت کامل اقساط ثمن و ایفای کلیه تعهدات خود نسبت به فروشنده ندارد مگر پس از دریافت اجازه کتبی فروشنده.

ماده ۶- سایر شرایط

۶-۱- در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی مانند رهن، مصادره، عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق‌الغیر یا غصبی بودن، وجود محدودیت قانونی در نقل و انتقال ملک، وجود هرگونه پرونده قضایی یا شبه قضایی در مورد ملک یا وجود هرگونه حکم لازم‌الاجراء از مراجع ذیصلاح قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده، یا بعد از استعلام از شهرداری مشخص شود که ملک مورد معامله در محدوده طرح‌های مختلف شهرداری قرار دارد، علاوه بر



عدم تحقق معامله، استرداد ثمن و پرداخت خسارات موضوع دستورالعمل بازار فرعی بورس کالای ایران، از طرف فروشنده به خریدار، فروشنده موظف به پرداخت معادل ۵٪ (پنج درصد) مبلغ قرارداد به عنوان خسارت عدم انجام تعهد می باشد. ۶-۲- 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 ضمن فسخ قرارداد، معادل ۵٪ (پنج درصد) مبلغ قرارداد به عنوان خسارت عدم انجام تعهد از فروشنده دریافت نماید.

۶-۳- در صورت تخلف خریدار از مفاد این قرارداد و تعهدات و شرایط مندرج در آن، چنانچه در دستورالعمل بازار فرعی و سایر مقررات بورس کالا ضمانت اجرایی پیش بینی نشده باشد، فروشنده ضمن اخطار کتبی، موارد تخلف را به خریدار تذکر می دهد. در صورتی که خریدار ظرف مدت یک ماه از تاریخ اخطار کتبی نسبت به رفع تخلف یا توافق جدید اقدامی ننماید، فروشنده حق دارد با ارسال اظهارنامه رسمی قرارداد را فسخ و مورد معامله را به هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر واگذار نماید. در این صورت خریدار تنها مستحق دریافت وجوه پرداختی بابت ثمن قرارداد پس از کسر هزینه ها و ۵٪ (پنج درصد) مبلغ قرارداد به عنوان خسارت عدم انجام تعهد خواهد بود. خریدار مکلف است بدون هرگونه اعتراض و ادعایی ظرف یک هفته نسبت به تخلیه مورد معامله و تحویل آن به فروشنده اقدام نموده و در صورت تأخیر در تحویل، علاوه بر اجرت المثل ایام تصرف، روزانه پنج هزارم درصد از مبلغ مندرج در ماده ۳ را به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به فروشنده بپردازد.

۶-۴- چنانچه هریک از متعاملین در تاریخ مقرر در دفترخانه حاضر نشده یا از تنظیم سند خودداری نماید، علاوه بر این که طرف دیگر حق مراجعه به مراجع قضایی و الزام طرف دیگر را خواهد داشت، می تواند روزانه پنج هزارم درصد مبلغ مندرج در ماده ۳ را به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد از طرف مقابل دریافت نماید.

۶-۵- انجام کلیه اموری که برای تنظیم سند رسمی لازم است از قبیل اخذ مقاصد حساب مالیات نقل و انتقال، اداره آب و فاضلاب، تأمین اجتماعی، شهرداری، عوارض نوسازی، بیمه و پایان کار و کلیه هزینه های ناشی از آنها به عهده فروشنده است و هزینه های نقل و انتقال در دفترخانه از قبیل حق الثبت و حق التحریر و بهای اوراق رسمی دفترخانه و نیز مالیات بر ارزش افزوده بالمناصفه بر عهده طرفین می باشد.

۶-۶- قیمت توافق شده برای معامله در بند ۱ ماده ۳ به هیچ عنوان، حتی نوسانات قیمتی شدید، قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نیست.

۶-۷- این قرارداد و شروط ضمن آن با رعایت کلیه شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت با اراده شخصی و با علم و آگاهی از کم و کیف مورد معامله، اوضاع و احوال موجود و نیز برابری ارزش موضوع قرارداد و ثمن آن تنظیم شده است و طرفین با رضایت کامل مبادرت به انجام معامله نموده اند. لذا کلیه خیارات هر چند فاحش و افحش به استثنای خیار تدلیس و مواردی که در این قرارداد حق فسخ پیش بینی شده است، با قبول و اقرار طرفین اسقاط گردید.



ماده ۷-وجه التزام

در صورت عدم انجام تعهد یا تأخیر در ایفای تعهدات هریک از طرفین (به غیر از موارد مصرح ماده ۶)، خسارات حاصله براساس دستورالعمل بازار فرعی و سایر مقررات شرکت بورس کالای ایران محاسبه می گردد و در صورت سکوت دستورالعمل، مطابق مقررات عام معاملات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- اقامتگاه

نشانی های مندرج در ماده ۱، اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد محسوب می گردد و هر یک از طرفین می بایست هر گونه تغییر در نشانی خود را حداکثر ظرف مدت ۷ (هفت) روز کاری کتباً به طرف دیگر اعلام نماید. در غیر این صورت، نشانی های قبلی جهت ابلاغ هر گونه نامه و اسناد معتبر خواهند بود.

ماده ۹- قوه قاهره

در صورت عدم امکان اجرای تعهدات به دلیل بروز حوادث قهری (فورس ماژور) تعهدات طرفین تا رفع مانع به حالت تعلیق در می آید. در این مدت قرارداد به قوت خود باقی است و مدت تعلیق به مدت قرارداد اضافه می شود. در صورت تداوم وضعیت مزبور به مدت بیش از ۳۰ (سی) روز، هر یک از طرفین می توانند از طریق سازوکار حل و فصل اختلافات اقدام نمایند.

ماده ۱۰- حل و فصل اختلافات

در صورت بروز هرگونه اختلاف، ناشی از تفسیر یا اجرای این قرارداد، موضوع اختلاف ابتدا از طریق مذاکره نمایندگان طرفین حل و فصل خواهد شد. در صورت عدم حصول نتیجه موضوع از طریق مراجع حل و فصل اختلافات در بازار سرمایه قابل پیگیری است.

ماده ۱۱- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده و در ۳ نسخه متحد المتن و با اعتبار یکسان بین طرفین امضاء و مبادله گردید که یک نسخه در اختیار فروشنده و یک نسخه در اختیار خریدار قرار گرفت و یک نسخه نزد شرکت بورس کالای ایران نگهداری می شود.

محل امضای خریدار	محل امضای فروشنده
------------------	-------------------

