

نمونه پیش نویس قرارداد الکترونیکی املاک FSR

ماده ۱: طرفین قرارداد:

۱-۱: فروشنده: آقای علی معارفی فرزند: ابوالقاسم به شماره شناسنامه: ۳۱۹۷ کدملی: ۰۰۶۲۵۵۰۴۰۳ صادره از: تهران متولد: ۱۳۵۵/۰۶/۲۰ ساکن: تهران، خیابان سعادت آباد، چهارراه سرو، پلاک ۷۶ (برج بانک تجارت) طبقه ۱۱ واحد ۴۵ و آدرس شهرستان نور دپارتمان تخصصی املاک و مستغلات FSR به شماره تماس: ۰۹۱۲۴۵۹۶۰۷۳

۱-۲: خریدار (متقاضی خرید سهام): خانم / آقا رضا فرزند علی به شماره شناسنامه ۵۵۴۴ کدملی ۰۰۵۳۴۴۳۱۲۳ صادره از تهران متولد: ۱۳۵۵/۰۶/۲۱ ساکن: تهران خیابان پاسداران چهارراه کوچه اکبری به شماره تماس ۰۹۱۲۳۸۴۰۵۰

تبصره ۱: این پیش نویس، صرفاً در مقام معرفی مال به متقاضی، و بر اساس شرایط موجود در مواد ۶ و ۷ قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲ از راه دور و از طریق ابزارهای پیش بینی شده تنظیم گردیده و از این رو آن قسمت از شرایط و ارکان اصلی تحقق قراردادها (مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قانون مدنی) بالاخص شروط ایجاب و قبول، قصد و رضاء هر یک از طرفین که در حالت عرفی و سنتی آن بطور معمول با حضور اشخاص و بصورت انجام گفتگوهای مستقیم صورت میپذیرد، طی قرارداد بیع کتبی بعدی بین طرفین، مورد توافق قرار خواهد گرفت، لذا تمامی موادی که در ذیل بدانها اشاره خواهد شد به منزله ی معرفی و شناخت نسبت به اوصاف و شرایط مبیاعه نامه اصلی میباشد.

ماده ۲: موضوع قرارداد و مشخصات ملک:

موضوع قرارداد عبارت است از تملیک و انتقال تمامیت ۸ سهم (هشت سهم مشاعی از ۵۳۰ سهم) از ۶ دانگ عرصه و اعیان (که طبق این پیش نویس، سهم مورد معامله شامل سهام شماره ۲۷۵ الی شماره ۲۸۳ از مجموع ۵۳۰ سهام کلی میباشد) یک قطعه زمین / واحد آپارتمان / ویلا مسکونی از پلاک ثبتی شماره ۲۹ فرعی از اصلی قطعه واقع در بخش حوزه ثبتی به مساحت تقریبی ۲۷۰ متر مربع دارای سند مالکیت به شماره سریال ۱۲۳ به انضمام ۶ دانگ پارکینگ شماره ۴ فرعی و دانگ انبار شماره فرعی از اصلی که طبق سند شماره دفتر اسناد رسمی دارای حق اشتراک آب / برق / گاز (اختصاصی/ اشتراکی) شوفاژ / کولر / تلفن به آدرس: با زیر بنای مفید ۲۳۰ متر مربع و تعداد ۴ خواب میباشد.

توضیحات:

ماده ۳: ثمن مورد معامله:

کل ثمن معامله عبارت است از مبلغ ۵۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل پنج میلیارد و سیصد میلیون تومان وجه رایج مملکتی که به ۵۳۰ سهم ۱۰ میلیون تومانی تقسیم گردیده و هر ۱۰ میلیون تومان شامل ۱ سهم مشاعی از ۶ دانگ عرصه و اعیان مورد معامله مندرج در ماده ۲ قرارداد میباشد.

نحوه پرداخت ثمن مورد معامله: ثمن معامله از سوی خریدار به نحوه ذیل به فروشنده پرداخت می گردد.

از آنجایی که این پیش نویس بغیر از مقررات مربوطه به تحقق عقد بیع در قانون مدنی از نظر شکلی مطابق مقررات قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲ بصورت غیر حضوری تنظیم و فی مابین طرفین اجرایی می گردد، حسب توافقات حاصله، خریدار کل مبلغ ناشی از اعلام آمادگی جهت انجام این معامله را به مبلغ ۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل هشتاد میلیون تومان (از بابت ۸ سهم از ۵۳۰ سهام مشاعی) میباشد که با کد رهگیری بحساب فروشنده واریز گردید.

بدیهی است فروشنده با امضاء این پیش نویس قرارداد، اقرار به اخذ مبلغ فوق، بعنوان پرداخت ثمن معامله نسبت به سهام متقاضی تا زمان عقد قرارداد کتبی مینماید.

ماده ۴: شرایط تحویل مورد معامله:

۴-۱: با عنایت به اینکه از آثار عقد بیع، به تصرف درآوردن مبیع توسط مشتری می باشد و از طرفی مورد معامله بصورت مشاعی ابتیاع میگردد، فروشنده متعهد است مورد معامله را با جمیع توابع و بدون هیچگونه مانعی پس از انعقاد قرارداد با ملاحظه شرایط تصرفات شرکاء در املاک مشاعی تحویل خریدار دهد، بر همین اساس اقرار کتبی و یا هر اقدام عملی دیگری که دلالت بر تحقق این امر در معنای عرفی محل داشته باشد، به منزله تایید تصرف خریدار تلقی می شود.

۴-۲: چنانچه معامله به هر علتی غیر از قوه ی قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی مستحق للغیر و غصبی باشد و قانونا قابل انتقال به خریدار نباشد، بنابر توافقات طرفین فروشنده صرفاً ثمن معامله که در ماده ۲ میباشد (هشتاد میلیون تومان) را به خریدار عودت می دهد و خریدار نسبت به این امر اعتراضی نخواهد داشت.

ماده ۵: شرایط و تاریخ تنظیم سند:

در رابطه با شرایط این بند از قرارداد طرفین موافقت مطلق و بدون قید و شرط خود بدین صورت اعلام نمودند:

۵-۱: اگر مورد معامله دارای سند رسمی باشد : با ملحوظ نظر قرار دادن مقررات قانون الزام به ثبت قرارداد های بیع در دفاتر اسناد رسمی و آثار ناشی از عدم رعایت مقررات آن ، متقاضی پس از انعقاد مبایعه نامه به منظور احراز صحت عقد بیع ، در راستای سهولت در تشریفات انتقال سند ، اختیارات قانونی لازمه ناشی از این عمل حقوقی را به وکیل مدنظر اعطاء تا وی با بهره گیری از اختیارات حاصله من جمله اذن در نقل و انتقالات، سند رسمی ملک را به نسبت سهام مشاعی تملک شده بنام وی و یا هر شخص دیگری که وکیل صلاح می داند ، منتقل نماید لذا به منظور تنظیم وکالت بلاعزل بنام وکیل جهت انتقال سند ملک به نام خود یا هر شخص دیگری ، ضمن هماهنگی با یکدیگر نسبت به انجام تشریفات قانونی، توافق خواهند نمود.

۵-۲: اگر مورد معامله دارای سند عادی باشد : چنانچه ملک مورد معامله دارای سند رسمی نباشد، کلیه اسناد مالکیت ملک مذکور در حکم اسناد عادی تلقی و با تنظیم این پیش نویس قرارداد و تشریفات بعدی بطور طبیعی سند عادی ملک، بنام خریدار انتقال می یابد .

ماده ۶: آثار قرارداد:

۶-۱: پرداخت کلیه ی دیون مورد معامله تا پایان روز معامله به عهده ی **فروشنده** است .
۶-۲: **فروشنده** اقرار نمود که ملک مورد معامله جزء اراضی موات و ملی نمی باشد و همچنین مشمول مصادره اموال ، سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به کسی واگذار نشده است و نیز ممنوع معامله نمی باشد در غیر اینصورت فروشنده میبایستی ثمن ناشی از این قرارداد که در ماده ۲ به آن اشاره شده است را به خریدار پرداخت نماید .

ماده ۷: نحوه امضاء :

۷-۱: این پیش نویس صرفا در مقام معرفی ملک به خریدار میباشد و از همین رو مطابق مقررات قانون تجارت الکترونیک تنظیم یافته، فلذا متقاضی خرید با درج امضای الکترونیکی در ذیل این پیش نویس صرفا آمادگی خود برای ثبت نوبت جهت تنظیم قرارداد اصلی اعلام مینماید . بنابراین متقاضی خرید سهام مشاعی متعهد گردید جهت تکمیل و انعقاد قرارداد اصلی به **دفتر مرکزی دیارتمان املاک و مستغلات FSR** به آدرس : **مازندران، شهرستان نور، ورودی دشت نور** بصورت حضوری مراجعه نماید. تنظیم این پیش نویس به منزله قرارداد بیع نمیباشد و از همین رو آثار ناشی از یک قرارداد صحیح بیع بر آن مترتب نبوده و هیچگونه مالکیتی برای متقاضی خرید ایجاد نمیکند.

ماده ۸: شرایط فسخ و حل اختلاف:

۸-۱: **شرط داوری :** در صورتیکه در نحوه انعقاد و مفاد قرارداد و یا در حین اجرای آن بین طرفین اختلافی حاصل شود ، مرجع حل اختلاف آنها از طریق داور مرضی طرفین آقای **سجاد ذاکری دوست** مورد بررسی قرار میگیرد . رای داور لازم الاتباع و قطعی است، در صورت توافقات بعدی، طرفین میتوانند موضوع اختلاف را به مراجع ذیصلاح قضایی ارجاع دهند .

۸-۲: در صورت تنظیم قرارداد کتبی بیع، این عقد نسبت به **خریدار** جایز و نسبت به **فروشنده** لازم محسوب میگردد بنابراین چنانچه خریدار تا قبل از تبدیل مورد معامله و انتقال مالکیت آن به اشخاص ثالث به هر دلیلی از انجام این معامله پشیمان شود میتواند با ارائه درخواست کتبی نسبت به دریافت ثمن پرداختی خود اقدام نماید.

۸-۳: در راستای حمایت از متقاضی خرید سهام و بمنظور حصول اطمینان خاطر ایشان، **فروشنده** متعهد میگردد در صورت اعلام انصراف متقاضی، معادل کل مبلغ دریافتی حداکثر ظرف مدت ۷۲ ساعت کاری بحساب واریز کننده عودت نماید .

ماه ۹: وکالت کاری

متقاضی خرید میتواند در صورت رضایت پس از تکمیل و تایید نهایی پیش نویس قرارداد و قطعی شدن مبایعه نامه کتبی در دفتر دیارتمان املاک **FSR** بمنظور سهولت در انجام امور و تسریع در نقل و انتقالات بعدی ملک خریداری شده و همچنین دیگر موارد مورد نیاز از قبیل مراجعه به ادارات و موضوعات عمرانی، با تنظیم وکالت تام الاختیار بنام **مدیریت دیارتمان تخصصی املاک و مستغلات FSR**، اختیارات لازمه ی قانونی را در قالب قرارداد فوق به شخص وکیل اعطا نماید (متن وکالت نامه در فایل جداگانه، به روئیت متقاضی خواهد رسید)

ماده ۱۰: نسخ قرارداد:

این پیش نویس قرارداد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۱ با علم و آگاهی و رضایت طرفین، تنظیم و مفاد آن در **ماده ۱۰** بصورت نسخ الکترونیکی متحد الشکل و متحد الاثر تنظیم و به امضاء طرفین رسیده و کلیه مفاد آن مورد قبول ایشان می باشد، بدیهی است پس از تایید این پیش نویس، قرارداد اصلی بیع در خصوص معامله فوق اشاره بصورت حضوری بین ایشان صورت خواهد پذیرفت .