

## قرارداد پیش فروش آپارتمان (۳)

متن حقوقی سند قرارداد پیش فروش آپارتمان: این قرارداد در اجرای قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی آن مصوب سال ۱۳۹۳ بین پیش فروشنده و پیش خریدار به شرح زیر تنظیم و برای طرفین لازم الاجرا است.  
ماده ۱- طرفین قرارداد

الف- پیش فروشنده: آقای/خانم

ب- پیش خریدار: آقای/خانم

ماده ۲- تعهدات پیش فروشنده

۱- پیش فروشنده متعهد گردید آپارتمان مورد قرارداد را مطابق پروانه ساختمانی و شناسنامه فنی تکمیل و در تاریخ .... به پیش خریدار تحویل نماید. ملاک تسلیم قبض اقساطی شماره .... می باشد.

۲- پیش فروشنده متعهد گردیده در تاریخ ... با حضور در دفتر اسناد رسمی شماره .... تهران به نشانی ... در دست داشتن تمام مدارک و مستندات تنظیم سند، نسبت به امضاء سند رسمی آپارتمان پیش فروش شده اقدام نماید. در این خصوص قبض اقساطی شماره .... صادر و تسلیم پیش خریدار گردید.

طبق این قرارداد پیش فروش آپارتمان پیش فروشنده متعهد می شود آپارتمان شماره ... واقع در طبقه .... سمت ... به مساحت ... مترمربع به انضمام پارکینگ شماره ... به مساحت ... مترمربع واقع در ... و انباری شماره ... به مساحت ... مترمربع واقع در مجتمع مسکونی /اداری دارای .... طبقه و .... واحد که روی یک قطعه زمین به مساحت ... مترمربع .... پلاک ... ثبتی .... واقع در .... طبق پروانه صادره و شناسنامه فنی ساختمان از سوی شهرداری در مدت ... روز احداث نماید.

۳- پیش فروشنده متعهد گردید نسبت به افتتاح حساب امانی نزد یکی از بانک های عامل اقدام و گواهی آنرا به اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه ارائه نماید.

ماده ۳- تعهد پیش خریدار

۱- پیش خریدار متعهد گردید در تاریخ های مقرر نسبت به پرداخت اقساط بها به شماره حساب ... بانک .... شعبه .... بنام .... اقدام یا با تحویل مبلغ هر قسط به پیش فروشنده نسبت به اخذ قبض اقساطی اقدام نماید.

۲- پیش خریدار متعهد گردید در تاریخ ... مورد معامله را از فروشنده تحویل گیرد و در تاریخ .... با حضور در دفترخانه مذکور نسبت به امضاء سند رسمی آپارتمان پیش فروش شده اقدام نماید.

جهت کل قرار داد پیش فروش آپارتمان مبلغ .... ریال تعیین شده است (بر اساس هر متر مربع .... ریال) پیش خریدار نسبت به پرداخت مبلغ .... ریال به عنوان پیش پرداخت اقدام نموده و متعهد گردیده مبلغ .... ریال را در تاریخ .... طبق قبض اقساطی طبق شماره .... و مبلغ ... ریال را در تاریخ .... طبق قبض اقساطی شماره ... و الباقی ثمن معامله به مبلغ .... ریال معادل ۱۰٪ مبلغ قرارداد را همزمان با تنظیم سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی شماره .... طبق قبض اقساطی شماره ... به پیش فروشنده بپردازد.

#### ماده ۴- اوصاف واحد ساختمانی مورد پیش فروش

....دانگ از ...دانگ یک دستگاه آپارتمان در حال احداث بر روی عرصه پلاک ثبتی شماره ..... فرعی از ..... اصلی واقع در بخش ..... باقدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات

به نشانی ..... واقع در طبقه .... دارای .... اطاق خواب و هال و پذیرایی و سرویس بهداشتی (ایرانی) و آشپزخانه وزیر بنا و ... مترمربع مشاعات در .... کل طبقات .... به تعداد ..... واحد با مصالح ساختمانی زیر:

کف سالن ها .... کف اطاق خواب..... کابینت آشپزخانهام دی اف، درهای چوبی..... سرویس ها از نوع ..... روشویی .... کلید و پریز ایرانی درجه .... از نوع .... شیرآلات از نوع ..... گرمایش و سرمایش ... پنجره از نوع..... ، درب ورودی نوع ..... و دربهای داخلی ...پله ها سنگ ..... ، بنای ساختمان ... سقف سالن و اطاق ها گچ بری شده

قسمت های مشترک عبارتند از عرصه، راهروها، راه پله، بام، حیاط، حیاط خلوت، محوطه آسانسور و سایر مواردی که در پروانه ساختمانی و شماره شناسنامه فنی شماره ..... تاریخ... شهرداری ... قید شده است.

#### ماده ۵ – شرایط عمومی قرارداد

۱ – پیش فروشنده و پیش خریدار به موجب این قرارداد تمامی مقررات مندرج در قانون و آیین نامه مربوط به پیش فروش ساختمان را پذیرفته و متعهد به اجرای آن شدند.

۲-چنانچه پیش خریدار قصد استفاده از تسهیلات بانکی را داشته باشد، مبلغ تسهیلات از طرف وی توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز خواهد شد و مالکیت عرصه نسبت به واحد پیش خریداری شده و حقوق پیش خریدار نسبت به آپارتمان مورد معامله تضمین پرداخت بدهی پیش خریدار قرار خواهد گرفت.

۳ -پیش فروشنده متعهد است مسئولیت خود در برابر جبران خسارت های ناشی از عیب بنا و تجهیزات و زیان های ناشی عدم رعایت ضوابط قانونی و سایر مقررات مربوط را در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث تا تاریخ ..... (حداقل تاریخ تحویل ساختمان) بیمه نماید.

۴ -هرگونه تغییر قیمت در مصالح و سایر هزینه های جانبی تاثیری در قیمت مورد توافق نخواهد داشت و در صورتی که پیش خریدار درخواست تعویض مصالح را مطرح و مورد توافق پیش فروشنده قرار گیرد، توافق مذکور باید بصورت رسمی ثبت گردد، مبلغ مورد توافق به بهای قرارداد اضافه خواهد شد.

۵ -ملاک محاسبه متراژ دقیق واحد پیش فروش صورتمجلس تفکیکی خواهد بود و مابه التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد محاسبه خواهد شد.

۶ -پیش فروشنده در قبالت ادارات و سازمان های دولتی و عمومی از جمله شهرداری، تامین اجتماعی، مراجع قضایی و انتظامی و سایر مراجع مربوطه مسئول و پاسخگو خواهد بود و واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات وی نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آن ها بلامانع است.

۷-در صورتی که اضافه بنا تا ۵٪ مساحت مندرج در قرارداد باشد هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را ندارند و چنانچه اضافه بنا زاید بر ۵٪ و یا کمتر از ۹۵٪ میزان توافق شده باشد، پیش خریدار می تواند نسبت به فسخ معامله یا مطالبه خسارت بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده بنماید.

۸-در صورت احراز تخلف پیش فروشنده و فسخ قرارداد توسط پیش خریدار، پیش فروشنده مکلف است خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناسی مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد، در صورت عدم توافق، مبالغ پرداختی بر اساس قیمت روز بنا طبق نظر کارشناسی منتخب مرجع قضایی همراه با سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد خواهد شد.

۹- پیش خریدار در پایان مدت قرارداد و اتمام ساختمان می‌تواند با ارائه مستندات ابراء تعهدات خود به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و درخواست تنظیم سند رسمی بنام خود نماید. در صورتی که پیش فروشنده ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دفترخانه مراجعه ننماید، تنظیم سند رسمی جهت پیش خریدار بلامانع می‌باشد.

۱۰- در صورت عدم انجام کامل تعهدات پیش خریدار و عدم تکمیل پروژه به میزان کمتر از ده درصد در پایان قرارداد و احراز ایفای تعهدات، پیش خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد در خواست تنظیم سند رسمی به قدر سهم خود نماید. در این حالت پرداخت حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق قرارداد به عهده پیش فروشنده است با نظر هیأت داوران از محل ده درصد باقی مانده ثمن بلامانع است.

۱۱- چنانچه اقساط بها یا عوض قراردادی در مهلت مقرر پرداخت نگردد با اعلام مراتب به دفترخانه و اخطار ظرف یک هفته، و عدم پرداخت آن ظرف مدت یک ماه توسط پیش خریدار، پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۱۲- پیش خریدار می‌تواند با جلب رضایت پیش فروشنده نسبت به واگذاری حقوق و تعهدات خود اقدام نماید، در غیر این صورت مسئول پرداخت بها خواهد بود.

۱۳- چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر، آپارتمان مورد معامله را تحویل پیش خریدار ندهد مکلف است روزانه مبلغ .... ریال معادل اجرت المثل آن بپردازد.

تبصره: عدم تحویل انباری و پارکینگ در مهلت مقرر، پیش فروشنده را متعهد به پرداخت روزانه ... ریال معادل اجرت المثل هر یک از بخش‌های تحویل نشده می‌کند.

۱۴- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های مشاعی پیش فروشنده مکلف است روزانه به میزان نیم درصد بهای روز تعهدات انجام نشده را به میزان سهم پیش خریدار به وی بپردازد.

۱۵- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های عمومی از قبیل فضای سبز و ... پیش فروشنده مکلف است روزانه یک در هزار بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار به وی بپردازد.

۱۶- در صورتی که پیش خریدار در موعد تعیین شده جهت امضای سند رسمی مراجعه ننماید مکلف است روزانه یک در هزار مبلغ قرارداد را به پیش خریدار بپردازد.

۱۷- در صورت عدم پرداخت بموقع اقساط یا عدم تحویل گرفتن واحد پیش فروش یا عدم حضور جهت امضای سند انتقال پیش خریدار مکلف است روزانه مبلغ ... ریال به پیش فروشنده بپردازد.

۱۸- پیش فروشنده با امضاء این قرار داد موافقت نمود مراتب به عنوان محدودیت در دفتر املاک و سامانه ثبت املاک ثبت و مقررات قانونی نسبت به آن اعمال شود.

۱۹- به منظور بررسی اختلافات ناشی از تعبیر و تفسیر و اجرای مفاد قرارداد آقای .... به عنوان داور منتخب خریدار و آقای ... به عنوان داور منتخب فروشنده و آقای ... به عنوان داور مرضی الطرفین معرفی می‌گردد.