

## **(قرارداد واحدهای تجاری)**

### **ماده ۱- طرفین قرارداد**

الف) فروشنده: شرکت مهندسی دلاوران دریای جنوب به شماره ثبت ۹۶۵۵ به نمایندگی آقای محمدکریم توکلی به عنوان

سازنده و فروشنده محسوب میگردد از یک طرف

ب) خریدار: آقای / خانم ..... به شماره شناسنامه ..... وکنملی ..... فرزند ..... صادره از ..... متولد ..... به شماره عضویت ..... که در این قرارداد خریدار نامیده می شود از طرف دیگر با رعایت جمیع شرایط ذیل منعقد و طرفین متعهد و ملزم به اجرای دقیق مفاد آن گردیدند .

### **ماده ۲- موضوع و مشخصات مورد قرارداد**

عبارتست از ساخت و فروش مورد معامله با مشخصات پیوست شماره ۱ و شرایط مورد توافق طرفین و انتقال آن طبق مقررات به خریدار در برابر دریافت عوض معلوم ، که مشخصات پیش فروش واحد تجاری در مجتمع تجاری ..... واقع درسایت ..... در شهرک پیامبر اعظم (ص) به شماره ..... به مساحت مفید ..... متر مربع و نیم طبق به مساحت ..... متر مربع دارای پروانه ساخت برابر تاییدیه شهرداری و مطابق با نقشه .

تبصره ۱- : مشخصات مورد معامله از حیث مصالح مورد استفاده لوازم و منصوبات و سایر موارد به شرح پیوست شماره ۱ این قرارداد است که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد خواهد بود .

تبصره ۲- : تغییر مشخصات ساختمانی با تراضی طرفین بلامانع است .

### **ماده ۳ - محل اجرای قرارداد**

محل اجرای قرارداد بندرعباس- بلوار راه آهن - شهرک پیامبر اعظم (ص) می باشد .

### **ماده ۴- مدت قرارداد و تاریخ تحویل مبیع**

مدت این قرارداد ۱۴ ماه می باشد و شروع آن از تاریخ ..... الی ..... مبیع تحویل و تسلیم خواهد شد.

### **ماده ۵ - مبلغ قرارداد**

مبلغ قرارداد بر اساس قیمت پیشنهادی در مزایده به ازاء هر مترمربع مفید ..... ریال می باشدکه خریدار ملزم و متعهد به پرداخت به شرح ماده ۶ می باشد . هزینه نیم طبق ۵۰٪ قیمت پایه محاسبه می گردد . هر متر مربع نیم طبق ..... ریال می باشد .

### **ماده ۶- نحوه پرداخت قرارداد**

۶-۱ : پرداخت ۲۵ درصد از کل قیمت برابر ..... ریال به عنوان پیش پرداخت همزمان با انعقاد قرارداد به مبلغ ..... ریال می باشد .

۶-۲ : پرداخت ۷۰ درصد از کل ارزش کارشناسی و توافق شده طی سه قسط با فاصله ۳ ماه از یکدیگر و از زمان شروع انعقاد قرارداد هر یک به ترتیب به مبلغ ..... ریال ..... ریال ..... ریال ..... ریال می باشد . ضمناً محاسبه قسط سوم بند ۲ ماده ۶ بر مبنای ۲۰ درصد قرار گرفته است .

۶-۳ : پرداخت مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت حق پارکینگ بصورت علی الحساب در زمان انعقاد قرارداد و مابقی ارزش پارکینگ در زمان تحویل و تسلیم و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیربط و تسویه حساب کامل انجام می گیرد .

۶-۴ : پرداخت ۵ درصد مبلغ قرارداد در هنگام نقل و انتقال سند مالکیت به مبلغ ..... ریال در دفترخانه اسناد رسمی می باشد . هزینه انتقال سند به عهده خریدار می باشد .

تبصره : چنانچه در مساحت واحد تجاری در نتیجه اصلاح احتمالی طرح تغییراتی حاصل شود به تناسب افزایش یا کاهش مساحت مورد قرارداد و نرخ مقرر در ماده ۵ تعدیل در حسابهای طرفین منظور و بر اساس مترائ قطعی با خریدار تسویه حساب خواهد شد .

#### **ماده ۷- تعهدات فروشنده**

۷-۱ : اخذ مجوزهای لازم برای ساخت

۷-۲ : تهیه نقشه های معماری سازه تاسیسات مکانیکی و الکترونیکی

۷-۳ : انجام عملیات ساخت از طراحی تا نازک کاری و کلید تحویل

۷-۴ : مالکیت قطعی که خریدار بعد از انجام کلیه تعهدات از سوی خریدار و تسویه حساب کامل موضوع قرارداد پس از طی مراحل قانونی انجام می شود .

۷-۵ : انجام کلیه موارد آماده سازی محوطه تجاری

#### **ماده ۸- تعهدات خریدار**

۸-۱ : در صورتیکه خریدار ثمن مورد معامله مذکور در ماده ۶ را پرداخت ننماید یا ترتیبی جهت پرداخت آن ندهد به ازای مبلغ باقیمانده ماهیانه ۵٪ به عنوان خسارت دیرکرد به مبلغ قرارداد اضافه خواهد شد و خریدار مکلف و متعهد پرداخت آن به فروشنده می باشد .

۸-۲ : کافه خیرات خصوصا خیار غین هر چند فاحش از خریدار ساقط شده است .

۸-۳ : خریدار حق نقل و انتقال قبل از تحویل و تسلیم مبیع بصورت جزئی یا کلی تحت هر عنوانی به غیر نخواهد داشت مگر در صورتیکه موافقت فروشنده و تسویه حساب کامل خریدار و همچنین در صورت پرداخت به موقع اقساط امکانپذیر خواهد بود . ضمنا مبلغ ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال باید به فروشنده اول بابت نقل و انتقال شرح مذکور پرداخت گردد .

۸-۴ : خریدار مشخصات و شرایط مورد معامله را به دقت بررسی نموده و از کلیه کمیت و کیفیت از قبیل محل پیش فروش واحد تجاری و شرایط اقلیمی و غیره اطلاعات کافی کسب نموده و هیچ نکته و موضوع مبهم و نامفهومی باقی نمانده است .

۸-۵ : خریدار ملزم و متعهد به پرداخت اقساط به موقع در ماده ۶ قرارداد می باشد .

۸-۶ : چنانچه هر یک از اقساط خریدار بیش از یک ماه به تاخیر بیفتد فروشنده به وکالت از خریدار حق واگذاری مبیع را به غیر دارد و فروشنده مبلغ واریزی را پس از کسر ۵ درصد آن به خریدار مسترد خواهد نمود و خریدار حق هر گونه ادعای بعدی و شکوائیه در مراجع ذیصلاح را از خود سلب نموده است .

#### **ماده ۹ - فسخ قرارداد**

فروشنده می تواند در موارد ذیل قرارداد را بصورت یک طرفه فسخ نماید و خریدار حق هر گونه ادعای بعدی و شکوائیه را از خود سلب نموده است .

۹-۱ : در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط در ماده ۶ قرارداد پس از گذشت یک ماه از سررسید آن با کتبی از طرف فروشنده ، این قرارداد فسخ می گردد .

#### **ماده ۱۰ - تضمین قرارداد**

۱۰-۱ : در صورتیکه قرارداد به دلایل قانونی فسخ شود پس از کسر ۵ درصد وجه در یافت شده بقیه مبلغ به خریدار مسترد می شود .

۱۰-۲ : خریدار طی یک فقره چک یا سفته به شماره ..... به مبلغ ..... ریال به فروشنده تودیع می نماید که جبران خسارت وارده به فروشنده از عدم انجام تعهدات این قرارداد از آن محل تامین نماید .

#### **ماده ۱۱- فورس ماژور**

کلیه قواعد و مقررات مربوط به فورس ماژور حاکم برقرار حاضر می باشد در صورت بروز هر گونه حادثه غیرمتقریه از قبیل جنگ،سیل،آتش سوزی و زلزله که اراده طرفین در وقوع آن نقشی نداشته و موجب عدم اجرای تعهد از سوی متعهد شده است تعهدات قرارداد از طرفین تارفع موانع مذکور ساقط و منتهای مذکور به مواعد قرارداد اضافه می گردد .

#### **ماده ۱۲- حل اختلاف و قانون حاکم بر قرارداد**

در موارد سکوت و ابهام و اجمال در این قرارداد بروز هرگونه اختلاف در تفسیر و اجرای قرارداد حاضر ، حل اختلاف از طریق ارجاع امر به داورى بعمل خواهد آمد . بدین منظور طرفین با انتخاب واحد حقوقی شرکت بعنوان داور مرضی الطرفین پذیرفتند رای داور مرضی الطرفین برای ایشان متبع و لزوم الاجراء باشد مقرر شد در صورت بروز اختلاف هر یک از طرفین که خواهان رای داور باشد با پرداخت مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال بعنوان هزینه داورى به داور ،کتبا موضوع اختلاف و شرح خواسته را با تقدیم دلایل و مدارک مثبت ادعا به اطلاع داور برساند و از داور خواستار رای داورى شود ،داور نیز مکلف است پس از اخذ خواسته خواهان ، ظرف مدت ۱۰ روز مراتب خواسته را به اطلاع طرف مقابل برساند و مدارک و دلایل طرف مقابل را خواستار شود به هر ترتیب داور مکلف است پس از حداکثر ۳۰ روز از اخذ خواسته خواهان نسبت به اعلام نظر داورى اقدام نماید نهایتا

پرداخت هزینه داورى به عهده محکوم علیه رای داورى می باشد بدین منظور داور مرضی الطرفین با امضاء ذیل قرارداد قبول داورى نمود .

#### **ماده ۱۳- اقامتگاه طرفین**

الف ) اقامتگاه فروشنده : بندر عباس، بلوار جمهوری اسلامی، تپه الله اکبر ، جنب ساختمان تنظیم مقررات رادیویی، شرکت مهندسی دلاوران دریای جنوب

ب) اقامتگاه خریدار :

#### **ماده ۱۴- نسخ قرارداد**

این قرارداد در ۱۴ ماده و تبصره و یک پیوست در ۲ نسخه در تاریخ ..... به امضاء طرفین و شهود قرارداد به شرح اسامی زیر رسیده و کلیه نسخ حکم واحد دارد .

فروشنده : شرکت مهندسی دلاوران دریای جنوب خریدار :

مریم توکلی

#### **امضاء شهود**

شاهد ۲ :

شاهد ۱ :

داور :