

شماره:.....

تاریخ:.....

« قرارداد فروش اقساطی »

ماده ۱ - طرفین قرارداد:

این قرارداد در تاریخ فی مابین :

الف - بانک تجارت به شماره ثبت با کد اقتصادی شناسه ملی به مدیریت عاملی آقای کد ملی و به نمایندگی به عنوان "فروشنده" از یک طرف و

ب- آقای / خانم فرزند به شماره شناسنامه کد ملی به نشانی و کد پستی و پست الکترونیک که در این قرارداد اختصاراً "خریدار" نامیده می شود با امضای ذیل این قرارداد ، از طرف دیگر منعقد و طرفین متعهد و ملتزم به اجرای آن گردیدند.

ماده ۲ - موضوع قرارداد و مشخصات مورد معامله

عبارت است از شش دانگ پلاکهای ثبتی فرعی از اصلی واقع در بخش حوزه ثبتی با کاربری دارای جلد سند مالکیت به شماره های به شرح ذیل و به نشانی با کلیه حقوق مکتسبه و جمیع توابع و لواحق شرعیه و عرفیه و حقوق مکتسبه به انضمام متعلقات و منضمات منصوبه و وفق گزارش ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری به شماره مورخ که به اقرار خریدار و به رؤیت وی رسیده و نامبرده از کمیت و کیفیت آن جزئاً و کلاً آگاه و مطلع بوده و مورد قبول وی می باشد و خریدار حق هر گونه ادعا و اعتراضی را جزئاً و کلاً از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۳ - ثمن معامله

بهای فروش معامله مبلغ ریال معادل تومان که وفق گزارش ارزیابی کارشناسان رسمی دادگستری به شماره مورخ و النهایه توافق طرفین تعیین گردید که درصد از ثمن معامله به مبلغ ریال طی فیش نقدی / چک شماره مورخ توسط خریدار به فروشنده پرداخت گردید و مقرر شد مابقی ثمن معامله طی فقره اقساط هر ماه یکبار به موجب چک ها و در سررسیدهایی به شرح ذیل به فروشنده پرداخت گردد :

شماره:.....

تاریخ:.....

ماده ۴ - تضامین

خریدار متعهد گردید ششدانگ پلاک ثبتی با مشخصات را با جمیع توابع و لواحق شرعیه و عرفیه از جمله متعلقات و منضمات منصوبه به انضمام کلیه حقوق و امتیازات از جمله در تاریخ مذکور در ماده ۶ قرارداد و در دفترخانه تعیین شده در همان ماده ، بابت تضمین بازپرداخت اقساط در وثیقه و رهن فروشنده قرار دهد .

ماده ۵ - تعهدات خریدار

(۵-۱) خریدار اقرار نمود با توجه به کاربری ملک، از قوانین و مقررات مربوطه و محدودیت های موجود در ارتباط با ملک مطلع بوده و ملک با جمیع شرایط موجود و مقررات مترتب بر آن خریداری نموده و حق هر گونه ادعا و اعتراضی را در خصوص موضوع از خود سلب و ساقط نمود و پاسخگویی به هرگونه ادعای مراجع ذیصلاح قانونی ناشی از هرگونه تغییر در مورد معامله و غیره بر عهده خریدار می باشد.

(۵-۲) خریدار حق واگذاری عین ، منافع و سایر منضمات و حقوق متصوره بر مورد معامله را به اشخاص ثالث، تحت هر یک از عناوین حقوقی اعم از شرطی ، رهنی، صلح حقوق، اقرار، وکالت، وصایت، اجاره و غیره تا پرداخت کامل اقساط و بدهی و ایفای کلیه تعهدات خود نسبت به فروشنده، ندارد .

(۵-۳) خریدار متعهد و مکلف است رأساً نسبت به بیمه ملک و پرداخت هزینه های مترتب بر آن اقدام نماید، همچنین خریدار به فروشنده اذن و اختیار داد که بتواند مورد معامله را به نام و به نفع خود در قبال خطرات به مبلغ مورد نظر خود و به هزینه خریدار بیمه نموده و خریدار متعهد و مکلف گردید هزینه های مترتبه بر بیمه ملک را در وجه فروشنده پرداخت نماید. در صورت عدم پرداخت هزینه ها، به محض اعلام فروشنده خسارت مندرج در ماده ۷ این قرارداد به مبالغ پرداخت نشده تعلق خواهد گرفت و بر ذمه خریدار می باشد. ضمناً اذن و اختیار اعطایی به فروشنده رافع تکلیف خریدار به بیمه ملک نبوده و خسارات ناشی از عدم انجام تعهد بر عهده خریدار است .

(۵-۴) فروشنده تا زمان تسویه کلیه مطالبات خود، در هر زمان حق هرگونه بازدید و بازرسی از مورد معامله را دارد و خریدار مکلف است امکانات لازم جهت بازدید فروشنده را فراهم نماید.

شماره:.....

تاریخ:.....

۵-۵) مورد معامله با شرایط و اوصاف آن به رویت خریدار رسید و خریدار حق هرگونه ادعایی درخصوص عدم اطلاع از کیفیت و کمیت مورد معامله را از خود سلب و ساقط نمود .

۵-۶) خریدار مسئولیت بی قید و شرط در قبال تمامی دعاوی و ادعاهای مربوط به مورد معامله را به هر صورت از طرف هر شخص اعم از حقیقی و حقوقی تقبل و تعهد نمود . بدیهی است کلیه هزینه های مترتب بر دعاوی مربوطه، برعهده خریدار خواهد بود.

۵-۷) اخذ کلیه استعلامات و مجوزهای مورد نیاز جهت انجام موضوع قرارداد از کلیه مراجع ذیصلاح از جمله شهرداری ، تامین اجتماعی ، بیمه ، هر گونه مالیات و و پرداخت همچنین کلیه بدهی های مربوط به ملک به مراجع مذکور و هر بدهی دیگر ملک ، بر عهده قرار گرفت و مسئولیتی در این خصوص متوجه نمی باشد.

۵-۸) - خریدار ملک را با شرایط موجود پذیرفته و اقرار نمود از شرایط ملک از جمله و آگاهی دارد و عنداللزوم اخذ پایان کار و هزینه های مترتب بر آن بر عهده خریدار است .

۵-۹) کلیه هزینه های آب، برق، گاز و تلفن، تا تاریخ تحویل مندرج در ماده ۶ توسط فروشنده پرداخت و مورد معامله فاقد هر گونه بدهی های مزبور می باشد و کلیه هزینه های ایجادیه مذکور بعد از تاریخ مذکور حسب تشخیص فروشنده بر عهده خریداری باشد و خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را دراین خصوص از خود سلب و اسقاط نمود.

۵-۱۰) خریدار اقرار نمود از افراد ممنوع معامله نمی باشد.

۵-۱۱) چنانچه در طول مدت قرارداد تا زمان فسخ، ابنیه و مستحدثات و غیره توسط خریدار در مورد معامله ایجاد شود، خریدار حق دریافت هیچگونه مبلغی بابت مستحدثات مذکور را نخواهد داشت و هرگونه جریمه و هزینه ها و خسارات وارده ناشی از تخلف از قوانین و مقررات بر عهده خریدار است.

۵-۱۲) خریدار به منظور تضمین تادیه کامل بدهی ناشی از این قرارداد ملک مذکور در ماده ۴ این قرارداد را نزد بانک به رهن گذارده است، کلیه هزینه های نگهداری مورد وثیقه بر عهده خریدار می باشد و فک رهن منوط به تسویه کامل مطالبات فروشنده تحت هر عنوان می باشد.

۵-۱۳) خریدار متعهد گردید تا تسویه کامل بدهی خود به فروشنده ناشی از این قرارداد، از هر گونه تغییری که موجب کاهش ارزش مورد معامله یا ایجاد خسارت و جریمه گردد، خودداری نماید، در غیر اینصورت خریدار مسئول پرداخت

شماره:.....

تاریخ:.....

کلیه خسارات وارده به فروشنده می باشد و فروشنده می تواند مطالبات خود را از هر طریق از جمله به موجب حق و اختیار مذکور در بند ۲ از ماده ۷ قرارداد برداشت و وصول نماید.

۱۴-۵) خریدار متعهد و مکلف گردید ظرف مدت از زمان فسخ قرارداد نسبت به تخلیه مورد معامله اقدام نماید در غیر این صورت می بایست نسبت به پرداخت جریمه تاخیر روزانه به مبلغ ریال به فروشنده اقدام نماید همچنین خریدار ضمن عقد خارج لازم به فروشنده اذن و اختیار در صورت عدم تخلیه ملک ظرف مهلت تعیین شده، فروشنده حق و اختیار دارد بدون کسب اذن مجدد از خریدار، به ملک وارد شده و نسبت به انتقال اموال موجود در ملک به انبار های خود و یا سایر انبارها به هزینه خریدار اقدام نماید . ضمناً هیچگونه مسئولیتی در خصوص خسارات احتمالی وارده به اموال مذکور متوجه فروشنده نمی باشد و خریدار ضمن پذیرش موضوع مذکور حق هرگونه ادعا و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

۱۵-۵) سایر شرایط

ماده ۶ - تاریخ تحویل و تنظیم سند رسمی

طرفین متعهد و ملتزم گردیدند در تاریخ در دفترخانه اسناد رسمی شماره به منظور تنظیم سند قطعی و رسمی یا اعطای وکالت فروش مورد معامله حسب اختیار و انتخاب فروشنده ، با شرایط مقرر در این قرارداد و ترهین اموال وفق ماده ۴ قرارداد ، حاضر گردند . در صورت عدم حضور هر یک از طرفین گواهی عدم حضور صادره توسط دفترخانه ، ملاک و مستند می باشد . اخذ استعلامات برعهده بوده و عدم ارائه استعلامات مورد نیاز به دفترخانه وفق بند ۷-۵ تا قبل از تاریخ مندرج در این ماده، در حکم عدم حضور می باشد.

همچنین تاریخ تحویل مورد معامله تاریخ منوط به تسویه درصد از ثمن معامله می باشد.

تبصره: تنظیم سند قطعی انتقال یا اعطای وکالت فروش حسب اختیار و انتخاب فروشنده می بایست همزمان با تنظیم سند رهنی صورت پذیرد و در صورت عدم ترهین ملک، فروشنده تعهدی به انتقال رسمی ملک به خریدار تا تسویه کامل مطالبات نخواهد داشت.

ماده ۷ - فسخ و خسارت تأخیر

شماره:.....

تاریخ:.....

(۷-۱) در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط مذکور در سررسید مقرر در ماده ۳ قرارداد توسط خریدار و یا عدم انجام هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد از جمله حضور در دفترخانه اسناد رسمی جهت انجام اقدامات موضوع ماده ۶ قرارداد در تاریخ مقرر در ماده مزبور ، فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد و در صورت فسخ، پرداخت مبلغ ریال به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد، بر ذمه خریدار است. چنانچه فروشنده حق فسخ خود را اعمال نماید روزانه مبلغ ریال به عنوان خسارت تاخیر بابت عدم حضور در دفترخانه بر ذمه خریدار است. همچنین در صورت تاخیر در پرداخت اقساط و سایر مطالبات موضوع این قرارداد چنانچه فروشنده حق فسخ خود را اعمال نماید، فروشنده حق و اختیار دارد کلیه دیون خریدار را به دین حال تبدیل نموده و خریدار با امضای ذیل این قرارداد متعهد گردید ، علاوه بر بدهی تأدیه نشده خود به فروشنده ، مبلغی معادل درصد در سال به عنوان وجه التزام تاخیرتادیه دین نسبت به مانده کل مطالبات ، به فروشنده بپردازد. همچنین در صورت عدم تبدیل مطالبات به دین حال، خسارت تاخیر اخیرالذکر بابت تاخیر در پرداخت مبالغ اقساط نیز محسوب می گردد و بر ذمه خریدار است.

فروشنده می تواند کلیه مبالغ مذکور را از محل اموال و حسابها و هر یک از تضامین مأخوذه به موجب حق و اختیار مذکور در بند ۲ از ماده ۷ این قرارداد برداشت و وصول نماید .

(۷-۲) خریدار با امضای این قرارداد به نحو غیرقابل برگشت به فروشنده حق و اختیار داد که کلیه مطالبات خود ناشی از این قرارداد را یکجا و دفعتاً واحده از خریدار مطالبه و همچنین بانک حق دارد کلیه مطالبات خود را از هرگونه تضامین مأخوذه و یا سایر وجوه ، دارایی ، اموال ، سهام ، حسابها اعم از ارزی و ریالی خریدار نزد خود، رأساً و بدون نیاز به تشریفات قانونی و حکم قضائی،اجرایی یا ثبتی و بدون نیاز به ارسال اخطار قبلی ، برداشت ، تهاتر و تسویه نماید .

ماده ۸ – سایر شرایط

(۸-۱) دفاتر و صورتحسابهای مالی فروشنده در هر مورد معتبر است و صرف اظهار فروشنده در خصوص میزان

مطالبات خود از خریدار، ملاک و مناط اعتبار می باشد و خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراضی را نسبت به مبالغ اعلامی از سوی فروشنده، از خود سلب و ساقط نمود.

(۸-۲) چنانچه فروشنده جهت وصول مطالبات خود به اقدام قانونی متوسل گردد، پرداخت کلیه هزینه های مترتبه اعم از هزینه های دادرسی، حق الوکاله، هزینه نمایندگان قضایی، هزینه های اجرایی ، ثبتی، کارشناسی اموال، هزینه برون سپاری وصول مطالبات و هر نوع هزینه دیگری که جهت وصول مطالبات لازم باشد، بر عهده خریدار می باشد و خریدار به فروشنده کلیه حقوق و اختیارات مذکور در بند ۲ از ماده ۷ را جهت وصول کلیه مطالبات خود از جمله مطالبات مذکور

شماره:.....

تاریخ:.....

در این بند، اعطا نمود. در این صورت هرگونه دریافتی از خریدار و یا هر گونه وجوه برداشتی از حسابها و اسناد و اموال، ابتدا بابت هزینه های فوق و خسارات مترتبه از بابت تاخیر اقساط، محسوب و به حساب بدهی خریدار منظور می گردد و خریدار حق هرگونه اعتراض نسبت به مفاد این ماده را از خود سلب و ساقط نمود.

۳-۸) کلیه مالیات نقل و انتقال موضوع معامله بر عهده می باشد و هزینه تنظیم سند انتقال قطعی یا اعطای وکالت فروش حسب اختیار و انتخاب فروشنده (حق الثبت و حق التحریر) نیز توسط پرداخت می گردد.

۴-۸) صیغه عقد بیع جاری و اسقاط کافه اختیارات خصوصاً خيار عیب و غبن ولو فاحش از خریدار به عمل آمد.

ماده ۹ - حل اختلاف

کلیه اختلافات ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای قرارداد حاضر از طریق مراجع ذیصلاح ایران و بر طبق قوانین و موازین قضائی جمهوری اسلامی ایران حل و فصل خواهد شد.

ماده ۱۰ - اقامتگاه

نشانی طرفین مندرج در مقدمه قرارداد (اعم از آدرس پستی و پست الکترونیک) مطابق ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی به منزله اقامتگاه قانونی طرفین است و هرگونه مکاتبات و مراسلات و ارسال هرگونه اوراق قضایی و اجرایی و... به نشانی های مذکور صورت می پذیرد و در صورت تغییر نشانی، طرفین موظفند ظرف مدت ۴۸ ساعت نشانی جدید خود را در قبال اخذ رسید کتبی به طرف دیگر اعلام نمایند. در غیر این صورت کلیه ابلاغها صحیح و قانونی تلقی شده و عذر عدم اطلاع پذیرفته نیست .

ماده ۱۱ - نسخ قرارداد

این قرارداد وفق قوانین و مقررات جاری مشتمل بر ۱۱ ماده در نسخه با اعتبار واحد تنظیم و طرفین با علم و آگاهی کامل و در کمال صحت عقل و سلامت مبادرت به امضای آن نمودند.