

« قرارداد فروش اقساطی واحدهای مسکونی که دارای سند مالکیت دستارمی (عادی) می باشند »

فروش اقساطی عبارتست از واگذاری عین به بهای معلوم به غیر به ترتیبی که تمام یا قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی یا غیر مساوی در سررسیدهای معین دریافت گردد.

در تاریخ این قرارداد فیما بین بانک تجارت شعبه (تمامی شعب بانک عندالاقضاء و مطالبه در حکم واحد هستند) به نشانی دارای شناسه ملی شماره ۱۰۱۰۸۳۴۴۶۰ بعنوان فروشنده که در این قرارداد اختصاراً بانک نامیده میشود از یک طرف و

شخص حقیقی

۱- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن پست الکترونیک

۲- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن پست الکترونیک

.. بعنوان خریدار که در این قرارداد اختصاراً خریدار نامیده می شود/می شوند از طرف دیگر، قرارداد مشروح ذیل منعقد گردید.

یا

شخص حقوقی

شرکت ثبت شده به شماره مورخ در اداره ثبت دارای شناسه ملی و شناسه اقتصادی به نشانی

در این قرارداد خریدار نامیده می شود با امضای آقایان/خانمها

۱- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن پست الکترونیک

۲- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن پست الکترونیک

که به موجب آگهی شماره مندرج در روزنامه رسمی شماره مورخ حق امضاء اسناد تعهدآور شرکت را دارا می باشد/می باشند این قرارداد را امضاء و با مهر شرکت ممهور نمود/ نمودند از طرف دیگر قرارداد مشروح ذیل منعقد گردید.

و

شخص حقیقی ضامن/ضامین

۱- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن کد پستی پست الکترونیک

۲- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن کد پستی پست الکترونیک

۳- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن کد پستی پست الکترونیک

۴- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد کد ملی ساکن تلفن کد پستی پست الکترونیک

که از این پس اختصاراً متعهد/متعهدین نامیده می شود/ می شوند و کلیه الزامات و تعهدات مندرج در این قرارداد را منفرداً و متضامناً با خریدار بعهدہ دارند/دارند.
یا

شخص حقوقی ضامن/ضامنین

۱- شرکت ثبت شده به شماره مورخ در اداره ثبت دارای شناسه ملی و شناسه اقتصادی به نشانی قرارداد متعهد و ضامن نامیده می شود با امضای آقایان/خانمها :

۱- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
کد ملی ساکن
کد پستی پست الکترونیک
۲- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
کد ملی ساکن
کد پستی پست الکترونیک

که به موجب آگهی شماره مندرج در روزنامه رسمی شماره مورخ حق امضاء اسناد تعهدآور شرکت را دارا می باشد/می باشند این قرارداد را امضاء و با مهر شرکت ممهور نمودند و شرکت بعنوان متعهد و ضامن کلیه الزامات و تعهدات مندرج در این قرارداد را منفرداً و متضامناً با خریدار بعهدہ دارد/دارند.

۲- شرکت ثبت شده به شماره مورخ در اداره ثبت دارای شناسه ملی و شناسه اقتصادی به نشانی قرارداد متعهد و ضامن نامیده می شود با امضای آقایان/خانمها :

۱- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
کد ملی ساکن
کد پستی پست الکترونیک
۲- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
کد ملی ساکن
کد پستی پست الکترونیک

که به موجب آگهی شماره مندرج در روزنامه رسمی شماره مورخ حق امضاء اسناد تعهدآور شرکت را دارا می باشد/می باشند این قرارداد را امضاء و با مهر شرکت ممهور نمودند و شرکت بعنوان متعهد و ضامن کلیه الزامات و تعهدات مندرج در این قرارداد را منفرداً و متضامناً با خریدار بعهدہ دارد/دارند.

۳- شرکت ثبت شده به شماره مورخ در اداره ثبت دارای شناسه ملی و شناسه اقتصادی به نشانی قرارداد متعهد و ضامن نامیده می شود با امضای آقایان/خانمها :

۱- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
کد ملی ساکن
کد پستی پست الکترونیک
۲- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
کد ملی ساکن
کد پستی پست الکترونیک

که به موجب آگهی شماره مندرج در روزنامه رسمی شماره مورخ حق امضاء اسناد تعهدآور شرکت را دارا می باشد/می باشند این قرارداد را امضاء و با مهر شرکت ممهور نمودند و شرکت بعنوان متعهد و ضامن کلیه الزامات و تعهدات مندرج در این قرارداد را منفرداً و متضامناً با خریدار بعهدہ دارد/دارند.

۴- شرکت ثبت شده به شماره مورخ در اداره ثبت دارای شناسه ملی و شناسه اقتصادی به نشانی قرارداد متعهد و ضامن نامیده می شود با امضای آقایان/خانمها :

۱- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
کد ملی ساکن
کد پستی پست الکترونیک

۲- خانم/آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از فرزند متولد
 کد ملی ساکن
 کد پستی پست الکترونیک

که به موجب آگهی شماره مندرج در روزنامه رسمی شماره مورخ حق امضاء اسناد تعهدآور شرکت را دارا می باشد/می باشند این قرارداد را امضاء و با مهر شرکت مهور نمودند و شرکت بعنوان متعهد و ضامن کلیه الزامات و تعهدات مندرج در این قرارداد را منفرداً و متضامناً با خریدار بعهدہ دارد/دارند.

تبصره- نشانی، پست الکترونیک و تلفن های بانک/مؤسسه اعتباری، مشتری و ضامن/ضامین همان موارد مندرج در این ماده است. چنانچه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونیک و تلفن های خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به طرف های دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق، کتباً به طرف دیگر ابلاغ نشده باشد، کلیه مکاتبات و مراسلات و ابلاغیه ها و اخطاریه های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق شماره تلفن (پیامک)، پست الکترونیک و نشانی که در این ماده قید شده است، ارسال می شود و ابلاغ شده تلقی می گردد.

ماده ۱- مبلغ و موضوع : مورد معامله عبارت است از شش دانگ یک باب آپارتمان / خانه / واحد مسکونی در طبقه با متراژی بالغ بر مترمربع به نشانی
 نشانی فوق که به رویت خریدار رسیده و از کمیت و کیفیت آن کلاً و کاملاً مطلع میباشد و مشخصات کاملتر آن در برگ درخواست شماره مورخ نیز که خریدار امضاء نموده و جزء لاینفک این قرارداد میباشد، قید گردیده است بهای فروش مورد معامله، مبلغ ریال می باشد و به موجب این قرارداد خریدار متعهد گردید ثمن معامله را بشرح ذیل پرداخت نماید :

.....

 صیغه عقد بیع جاری شد و خریدار اقرار به تحویل مورد معامله نمود و اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیاریع وغبین ولو فاحش از خریدار بعمل آمد . تأخیر در پرداخت هرقسط یا تخلف ازهریک از شرایط ویا عدم انجام هریک از تعهدات مندرج دراین قرارداد ازطرف خریدار و همچنین استفاده غیر مجاز از تسهیلات توسط خریدار و بطور کلی درموردی که بانک تشخیص دهد، موجب حال شدن کلیه دیون مشارالیه خواهد بود و بانک حق دارد کلیه مطالبات خود بابت معامله موضوع این قرارداد رایکجا ودفعتاً واحده از خریدار / ضامن / متعهد به استناد این قرارداد مطالبه ویا بدون هیچگونه تشریفات از اموال و حسابهای خریدار/ ضامن/ متعهد نزد خود برداشت کند همچنین بانک حق دارد به منظور وصول مطالبات خود از طریق قانونی وبه استناد این قرارداد اقدام نماید .

تبصره : بانک حق دارد از هرگونه وجوهی که پس از سررسید یا موقوف شدن مطالبات این قرارداد توسط خریدار به بانک پرداخت می شود و یا بانک از حسابها و اموال و اسناد خریدار نزد خود برداشت می نماید ابتدا بابت هزینه ها و مابقی آن را به نسبت اصل و خسارات محاسبه، تسهیم و وصول نماید.

ماده ۲- مدت : این قرارداد از تاریخ امضای آن لغایت میباشد .

ماده ۳- شرایط :

(الف) : چون بانک به تقاضای خریدار، مورد معامله را به منظور به خریدار فروخته است لذا خریدار مکلف است مورد / موارد معامله را فقط به منظور فوق مورد استفاده قرارداد و بانک حق دارد هر موقع لازم بداند برای احراز ورعایت مفاد این شرط از مورد / موارد معامله بازدید کند و خریدار مکلف است موجبات این بازدید را فراهم نماید .

(ب) : خریدار قبل از تسویه کامل بدهی و انجام تعهدات خود بشرح مفاد این قرارداد، بدون موافقت کتبی بانک حق انتقال و واگذاری هر نوع حقی از حقوق خود نسبت به عین یا منافع مورد / معامله و یا انجام هرگونه معامله را تحت هر عنوان که باشد اعم از قطعی، شرطی، صلح حقوق، اقرار، وکالت، وصایت، اجاره و بطور کلی هر معامله یا عمل واقدامی نسبت به عین یا منافع و نسبت به اصل یا مازاد را از خود سلب نمود .

(ج) : در صورتی که بانک بیمه موضوع قرارداد را لازم بداند، طرف قرارداد مکلف است نسبت به بیمه نمودن موضوع قرارداد در مقابل خطرات و به مبلغ مورد نظر بانک به نفع بانک و به هزینه خود تا پایان قرارداد اقدام نماید .

ماده ۴- نظارت: برای حصول اطمینان از انطباق نحوه مصرف و بازپرداخت اقساط با مفاد این قرارداد بانک به هر طریق و نحوه ای که مقتضی بداند، بر مصرف و برگشت بهای فروش و همچنین عملیات اجرایی، نظارت لازم به عمل خواهد آورد .

ماده ۵- در صورت عدم تسویه کامل بدهی ناشی از این قرارداد اعم از عدم پرداخت هریک از اقساط و یا کل تسهیلات دریافتی یا هر پرداخت دیگری که طبق قراردادهای منعقد به عهده خریدار است و یا در صورت تخلف خریدار از ایفای تعهدات خود وفق مفاد این قرارداد حسب تشخیص و اعلام بانک، از تاریخ مطالبه و یا اعلام تخلف از ناحیه بانک و یا سررسید تاریخ تسویه کامل بدهی مبلغی بر ذمه خریدار تعلق خواهد گرفت از این رو خریدار با امضاء این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهیهای تأدییه نشده خود به بانک مبلغی به مأخذ درصد در سال بعلاوه ۶ درصد (جمعاً درصد) برای هر سال نسبت به مانده بدهی به بانک بپردازد، به همین منظور خریدار با امضاء این قرارداد به نحو غیر قابل برگشت به بانک حق و اختیار داد که از تاریخ سررسید تا تاریخ کامل تسویه بدهی به بانک معادل مبلغ یاد شده را از هرگونه وجه، دارائی، اموال و حسابها و حساب یارانه ای نامبرده نزد خود برداشت نماید. اقدام به شرح مفاد این ماده مانع صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی و قانونی برای وصول مطالبات بانک نخواهد بود .

تبصره ۱- نرخ خسارت مندرج در این ماده در مواردی که خریدار بلحاظ ارائه اطلاعات نادرست و یا سایر موارد از این قبیل به تشخیص بانک از تسهیلات بانک بنحو غیر مجاز و یا در خارج از موارد مندرج در ماده ۱ قرارداد استفاده نموده باشد نیز جاری است مبنای محاسبه خسارت تاریخ عقد قرارداد می باشد. همچنین در صورتیکه خریدار مرتکب یکی از اعمال خلاف قانون و مقررات و از جمله مصادیق موضوع فصل یازدهم قانون مجازات اسلامی و نیز قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و

کلاهبرداری شود بانک به صرف تشخیص خود حق دارد بصورت یکجانبه قرارداد را فسخ و کل مطالبات خود ناشی از این قرارداد را از خریدار دریافت نماید. همچنین بانک حق و اختیار دارد به مجرد اطلاع از تخلف خریدار نسبت به معرفی خریدار به شبکه بانکی کشور به منظور درج در لیست سیاه جهت محروم نمودن از اخذ تسهیلات به مدت ۵ سال از کلیه بانکها وفق مصوبه مورخ ۸۷/۲/۲۳ مجمع عمومی بانکها اقدام نموده و خریدار حق هر گونه ادعا و اعتراضی را جزاً و کلاً از خود سلب و اسقاط نمود.

تبصره ۲- مفاد بخشنامه شماره ۹۴/۱۸۴۸۴۷ مورخ ۹۴/۷/۷ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در خصوص آئین نامه وصول مطالبات غیرجاری موسسات اعتباری مطالعه و مورد قبول طرفین قرار گرفت و در این خصوص ملاک انجام محاسبات تشخیص و اعلام بانک خواهد بود.

تبصره ۳: خریدار و متعهدین با قبول کلیه مندرجات این قرارداد متعهد و ملتزم گردید/ گردیدند تا چنانچه از تسهیلات پرداختی و منابع مالی این بانک بنحو غیرمجاز استفاده نماید/ نمایند علاوه بر استرداد وجوه و تسهیلات دریافتی اعم از اصل و سود و هزینه های مترتبه، نسبت به پرداخت خسارت طبق ضوابط و مقررات بانک اقدام نمایند. مبنای محاسبه خسارت تاریخ عقد قرارداد می باشد.

تبصره ۴- خریدار حق هرگونه نقل و انتقال نسبت به تسهیلات مآخوذه موضوع این قرارداد به هر شکل (اعم از اعطای وکالت و یا غیر آن) به غیر و یا انتشار آگهی تبلیغاتی در رابطه با واگذاری تسهیلات را جزاً و کلاً از خود سلب و اسقاط نمود، در غیر اینصورت بانک می تواند تسهیلات موضوعه را تبدیل به دین حال نموده و بدون اخطار قبلی اقدام به وصول کلیه مطالبات خود از مشتری یا متعهدین متفقاً یا منفرداً اعم از اصل و سود و خسارات متعلقه و سایر هزینه های مربوطه بنماید.

ماده ۶- دفاتر و صورتحسابهای مالی بانک درهرمورد معتبرو غیرقابل اعتراض خواهد بود و تشخیص تخلف از هریک از شرایط و تعهدات و مقررات ناشی از این قرارداد و تعبیر و تفسیر مندرجات آن با بانک میباشد، صرف اظهار بانک درخصوص میزان طلب و تشخیص و اعلام بانک دروقوع تخلف برای خریدار / متعهد / ضامن / الزام آور بوده و از نظر صدور اجرائیه یا محاسبات بعدی در جریان عملیات اجرایی ، درهرمورد قاطع میباشد و خریدار / متعهد / ضامن حق هرگونه ادعا و اعتراض را از سلب و ساقط نمودند .

ماده ۷- خریدار، ضامن و متعهد ضمن عقد لازم حاضر به بانک حق واختیار داد تا بانک ظرف مدت و اعتبار این قرارداد ، کلیه هزینه های مربوطه را تحت هر عنوان که باشد حسب تشخیص خود از محل هرگونه وجوه و دارائی و حساب نامبردگان برداشت نماید و یا در صورت پرداخت توسط بانک به حساب بدهی خریدار منظور نماید ضمناً پرداخت کلیه هزینه های مترتبه اعم از هزینه برون سپاری وصول مطالبات، هزینه های دادرسی ، حق الوکاله، هزینه نمایندگان قضایی ، هزینه های اجرایی و ثبتی و خواست و کارشناسی اموال و هرنوع هزینه دیگری درجهت وصول مطالبات بانک لازم باشد بر عهده خریدار، ضامن و متعهد می باشد و از نامبردگان مطالبه خواهد شد در اینصورت و همچنین در صورت سررسید و معوق شدن مطالبات بانک وفق مفاد این قرارداد هرگونه دریافتی از خریدار، ضامن و متعهد و یا برداشت از حسابها و اسناد و اموال آنان ابتداء بابت هزینه های فوق و خسارات متعلقه محسوب و منظور میگردد .

ماده ۸- ضامن / متعهد ضمن امضای ذیل این قرارداد ، متضامناً و منفرداً در برابر بانک مسئول بوده و بانک می تواند عندالاقضاء به تشخیص خود ، به هریک از خریدار/ ضامن / متعهد جهت وصول کلیه مطالبات خود و خسارات وارده مراجعه نماید . ضمناً مشارالیه و خریدار ضمن عقد لازم حاضر به نحو غیر قابل رجوع به بانک حق واختیار دادند که اقساط طلب خود را در سررسید و کلیه خسارات وارده به خود و یا هرنوع مطالبات مستقیم و خسارات ناشی از این قرارداد و سایر معاملات بانکی را از هرنوع اموال و موجودیهای ارزی و ریالی و حسابهای جاری و یارانه ای و پس انداز و غیره و هرنوع مال و طلب خریدار / ضامن / متعهد نزد خود تحت هر عنوان که باشد بدون هیچگونه تشریفات تهاثر ، برداشت و وصول نماید و مبلغ مزبور را بنا به تشخیص خود بابت هر طلب و خسارتی که بخواهد محسوب نماید .

ماده ۹- ضامن / متعهد تعهد نمود در هر حال ولو در صورت ورشکستگی خریدار، به صرف اعلام و تشخیص بانک، کلیه مطالبات بانک مشتمل بر اصل و سود و خسارات اعم از خسارات قبل و بعد از تاریخ توقف را بپردازد و ورشکستگی خریدار، مانع از رجوع بانک به ضامن / متعهد برای وصول مطالبات نخواهد بود.

ماده ۱۰- اگر بانک تحت هر عنوان اشتباهاً یا من غیرحق وجوه یا ارقامی به حساب خریدار / ضامن / متعهد منظور و یا در محاسبه هرنوع اشتباهی نماید درهرموقعی مجاز و مختار است رأساً و مستقلاً و بدون انجام هیچگونه تشریفات اداری و قضایی و دریافت اجازه کتبی از خریدار / ضامن / متعهد در رفع اشتباه و برگشت از حسابهای خریدار/ ضامن / متعهد اقدام نماید و تشخیص بانک نسبت به وقوع اشتباه یا پرداخت بدون حق و لزوم برگشت از حساب معتبر خواهد بود . چنانچه وجوه فوق الذکر مورد استفاده خریدار/ ضامن / متعهد قرار گیرد ، از تاریخ دریافت وجه توسط خریدار / ضامن / متعهد به همان نسبت . تا تأدیه دین ، خسارت تأخیر تأدیه به مآخذ بالاترین نرخ سود بخشهای اقتصادی به اضافه ۶ درصد در سال به میزان درصد در سال بر ذمه خریدار/ متعهد / ضامن ، خواهد بود که میبایست به بانک بپردازد .

ماده ۱۱- اقامتگاه خریدار/ متعهد / ضامن از نظر ابلاغ هرگونه نامه یا اخطاریه از طرف بانک و یا مراجع قضائی و قانونی همان نشانی مندرج در مقدمه این قرارداد میباشد و هرگونه تغییر در اقامتگاه بایستی در اسرع وقت کتباً و با اخذ رسید به اطلاع بانک برسد .

ماده ۱۲: تسهیلات گیرنده و همچنین ضامنین ضمن عقد لازم حاضر به طور غیرقابل رجوع به بانک اذن و اختیار داد/ دادند که هرگونه مطالبات مستقیم خود را پس از سررسید و در صورت عدم پرداخت، از موجودی قابل برداشت هریک از حسابهای انفرادی (ارزی، ریالی)، یارانه ای ، اموال و اسناد آنان نزد بانک رأساً و بدون نیاز به حکم قضائی یا اجرائی برداشت نموده و به حساب بدهی تسهیلات گیرنده منظور نماید در صورتی که وجوه بصورت ارزی باشد بانک آن را برداشت و با استفاده از نرخ ارز روزانه اعلامی در پایگاه اطلاع رسانی بانک مرکزی، محاسبه می نماید. تسهیلات گیرنده و ضامنین در صورت اقدام بانک به شرح یاد شده حق هرگونه اعتراض و طرح دعوی را از خود سلب نمودند.

ماده ۱۳- این قرارداد در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا و ماده ۱۵ اصلاحی قانون موصوف و تبصره های الحاقی آن و ماده ۷ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی در ۱۳ ماده منعقد گردید، لذا خریدار علاوه بر قبول کلیه شرایط و تعهدات فوق ، ضمن مطالعه و آگاهی کامل از مقررات عقد فروش اقساطی موضوع قانون مرقوم تأیید و اقرار نمود که نسبت به مفاد و مندرجات این قرارداد وقوف کامل داشته و با علم و اطلاع از کمیت و کیفیت معامله و تعهدات موضوع این قرارداد اقدام نموده است. ضمناً نامبرده تصریح و تأکید نمود که طبق توافق حاصله قرارداد فوق در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء و تابع مفاد آئین نامه اجرایی اسناد رسمی بوده و قابل صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی می باشد . خریدار/ ضامن / متعهد حق هرگونه ایراد و اعتراضی را نسبت به اقدامات اجرائی بانک در صدور اجرائیه با استناد قرارداد مرقوم و همچنین نسبت به تعقیب عملیات اجرائی در هر مرحله و از هر نظر تا استیفای کلیه حقوق بانک و ایفاء کلیه تعهدات و پرداخت دیون از خود سلب و ساقط نمودند.

