

بسمه تعالی

مبايعه نامه

ماده (۱) طرفین معامله:

۱- فروشنده: شرکت اعتباری کاسپین (در حال تصفیه) با شماره ثبت ۴۸۳۰۴۵ شناسه ملی ۱۴۰۰۵۴۳۲۸۷۱ به نشانی: تهران میدان آرژانتین بلوار بیهقی، کوچه دهم غربی، پلاک ۵ کدپستی ۱۵۱۴۷۴۷۱۱۱ با امضاء مجاز آقای فرزند به شماره شناسنامه صادره از کد ملی متولد و آقای فرزند به شماره شناسنامه صادره از کد ملی متولد به عنوان هیات تصفیه

۲- خریدار: فرزند متولد به شماره شناسنامه صادره از و کد ملی به نشانی استان شهرستان، خیابان کد پستی تلفن همراه

ماده (۲) مورد معامله:

عبارت است از ششدانگ عرصه و اعیان یک باب واقع در پلاک ثبتی فرعی از اصلی مفروز و مجزی شده از فرعی از اصلی مذکور با عرصه به مساحت مترمربع مستند به سند تک برگ به شماره سریال مورخ و سند قطعی غیر منقول به شماره مورخ دفترخانه اسناد رسمی بانضمام کلیه توابع شرعی و قانونی و لواحق عرفیه به نشانی استان، شهرستان، شهر، خیابان کوچه، پلاک کد پستی مورد معامله به اقرار خریدار به رؤیت کامل وی رسیده و از کمیت و کیفیت آن اطلاع حاصل نموده و با علم و اطلاع کامل اقدام به انجام این معامله نموده است.

ماده (۳) ثمن معامله :

کل ثمن معامله عبارت است از مبلغ ریال (..... تومان) که نحوه پرداخت آن به شرح ذیل می باشد:

محل امضا و اثر انگشت خریدار

.....

فروشنده

شرکت اعتباری کاسپین (در حال تصفیه)

۱- سپرده پرداختی جهت شرکت در مزایده (۱۰ درصد قیمت پایه شرکت در مزایده) به مبلغ ریال (..... تومان) طی یک فقره فیش شماره مورخ با کد رهگیری صادره از بانک شعبه کد به حساب مورد نظر فروشنده در بانک قرض الحسنه مهر ایران به شماره حساب واریز گردیده است.

۲- مبلغ ریال (..... تومان) (تتمه ۹۰ درصد ثمن معامله) بصورت چک بانکی و یا طی فیش شماره مورخ با کد رهگیری صادره از بانک شعبه کد به حساب مورد نظر فروشنده در بانک قرض الحسنه مهر ایران به شماره حساب همزمان با انعقاد مبیعه نامه حاضر واریز گردید. بدیهی است تحویل ملک و انتقال سند پس از واریز این بخش از ثمن معامله، به خریدار صورت می گیرد. **تنبیه ۱:** در صورت تاخیر در پرداخت هر مرحله از ثمن معامله، روزانه معادل ۲ دهم درصد (۰,۲ درصد) ثمن بعنوان وجه التزام به ذمه خریدار تعلق می گیرد که خریدار متعهد گردید علاوه بر ثمن معامله در وجه فروشنده پرداخت نماید. وجه التزام مذکور بدل از انجام اصل تعهد نبوده و پرداخت آن لطمه ای به اصل معامله وارد نمی سازد و تکلیف خریدار به انجام تعهدات خود باقی خواهد بود و فروشنده میتواند الزام خریدار به ایفاء تعهدات قراردادی را از طریق مرجع قضایی درخواست نماید. همچنین فروشنده حق و اختیار دارد در صورت تاخیر خریدار در پرداخت هر بخش از ثمن بیش از ۲۰ روز از مواعد مقرر، مبیعه نامه را وفق شرایط مندرج در بند ۳ ماده ۴ فسخ نماید. فسخ قرارداد و اخذ خسارت ناشی از فسخ مانع از تعلق وجه التزام تا آن تاریخ نخواهد بود.

ماده (۴) شروط و تعهدات :

۱- مبیعه نامه حاضر پیرو آگهی مزایده شماره مورخ مندرج در روزنامه (که خریدار به موجب برگ پیشنهاد و تعهد نامه شرکت در مزایده و با قبول کلیه شرایط مندرج در اوراق مزبور به عنوان برنده مزایده شناخته شده است) تنظیم و خریدار متعهد گردید علاوه بر شرایط مبیعه نامه حاضر، بر تعهدات و شرایط مندرج در برگ پیشنهاد و تعهد نامه شرکت در مزایده فوق و همچنین برگ شرایط مزایده که جزء لاینفک این مبیعه نامه بوده و مفاد آن برای وی لازم الرعایه می باشد، پایبند بوده و در صورت تخلف از سوی خریدار، فروشنده می تواند علاوه بر مفاد مبیعه نامه حاضر و به استناد مفاد برگ پیشنهاد و تعهد نامه شرکت در مزایده و همچنین برگ شرایط مزایده حسب تشخیص خود نسبت به اعمال اقدامات لازم مبادرت نماید و خریدار حق هرگونه اعتراض و ایراد و ادعایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۲- زمان تنظیم سند رسمی انتقال، حداکثر ۳ ماه از تاریخ تنظیم این مبیعه نامه می باشد و انتقال رسمی در دفترخانه اسناد رسمی ۸۱۹ شهر تهران صورت می پذیرد. خریدار متعهد گردید در تاریخ مورد نظر فروشنده در دفترخانه مربوطه حاضر و نسبت به پرداخت الباقی ثمن معامله وفق بند ۲ ماده ۳ و امضاء ذیل اسناد انتقال قطعی سند مالکیت مورد معامله اقدام نماید. حضور خریدار بدون تسلیم چک بانکی معادل الباقی ثمن معامله و یا عدم واریز نقدی تتمه ثمن در حکم عدم حضور می باشد. چنانچه امکان تنظیم سند رسمی قبل از تاریخ مذکور در بند ۲ میسر گردد، خریدار مکلف است با اعلام کتبی فروشنده در تاریخ اعلامی جهت امضای سند انتقال در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شود. در صورت عدم حضور، فروشنده می تواند حق خود مبنی بر فسخ قرارداد، اخذ وجه التزام و یا سایر حقوق پیش بینی شده در قرارداد را اعمال نماید.

محل امضا و اثر انگشت خریدار

.....

فروشنده

شرکت اعتباری کاسپین (در حال تصفیه)

تبصره ۲: در صورت تعطیل بودن روز تعیین شده برای حضور در دفترخانه به هر دلیل، طرفین موظفند اولین روز کاری بعد از آن روز در دفترخانه یاد شده حاضر شوند.

۲- در صورت عدم پرداخت هر مرحله از ثمن معامله از سوی خریدار در موعد مقرر به شرح ماده ۳، عدم حضور در دفترخانه، یا عدم انجام هر یک از تعهدات مندرج در این قرارداد در زمان مقرر و یا تصمیم فروشنده به ابطال مزایده بنا به تشخیص خود، فروشنده حق و اختیار دارد این قرارداد را بصورت یک جانبه و بدون انجام هرگونه تشریفات اداری و یا قضائی فسخ نماید. در این صورت فروشنده ضمن اعلام کتبی فسخ معامله به خریدار که به نشانی مندرج در این قرارداد یا با اظهارنامه به سامانه ثنا خریدار ارسال خواهد شد حق و اختیار دارد در موارد تخلف خریدار از بابت وجه التزام عدم انجام تعهد و همچنین به منظور جبران خسارات وارده به تشخیص خود ۱۰ درصد ثمن معامله را به عنوان وجه التزام به نفع خود راساً از مبالغ پرداختی از سوی خریدار کسر نماید و مورد معامله را نیز به شخص یا اشخاص دیگری واگذار نماید و در این خصوص نیازی به اخذ حکم از مراجع ذیصلاح قانونی و قضائی ندارد. ضمناً در صورت اعمال حق فسخ توسط فروشنده به شرح این قرارداد، خریدار متعهد گردید نسبت به تخلیه و تحویل کامل مورد معامله اقدام نماید و در صورت تأخیر در تحویل روزانه مبلغی معادل ۲ درصد ثمن معامله بابت وجه التزام تأخیر در انجام تعهد تا روز تخلیه بر ذمه خریدار تعلق میگیرد. و فروشنده ثمن معامله را بدون هیچ گونه خسارتی پس از کسر وجوه التزام مذکور در این بند تنها پس از تخلیه ملک از سوی خریدار و تحویل به فروشنده به وی مسترد نماید.

تبصره ۳: در صورتیکه مورد معامله قبل از انتقال رسمی در تصرف خریدار باشد، خریدار نمی تواند تا انتقال قطعی مالکیت هیچگونه تغییری در وضعیت ملک موضوع قرارداد بدون اخذ مجوز کتبی از فروشنده ایجاد نماید، چنانچه اقدامات خریدار از جمله ساخت و ساز، تعمیر، تغییر و سایر مواردی که به تبع عمل خریدار بر روی ملک باعث گردد که تهیه مقدمات انتقال سند دچار معضلات و مشکلاتی گردد، رفع مشکلات و ایرادات پیش آمده جزئاً و کلاً به همراه هزینه متعلقه به آن بر عهده خریدار خواهد بود و لذا فروشنده در این رابطه تعهدی ندارد و چنانچه پس از اعلام فروشنده مبنی بر رفع ایرادات ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ ابلاغ اقدام موثری توسط خریدار صورت نپذیرد، فروشنده مختار خواهد بود با کسر وجه التزام مقرر مطابق بند ۳ ماده ۴، این قرارداد را فسخ نماید.

۴- توافق گردید در هنگام انتقال قطعی مورد معامله، کلیه هزینه های مربوط به مالیات نقل و انتقال، عوارض شهرداری، حق الثبت و حق التحریر بعهده خریدار می باشد.

تبصره ۵: در صورت درخواست خریدار مبنی بر اخذ کد رهگیری برای این قرارداد و موافقت فروشنده، اخذ کد رهگیری با تهیه مقدمات و انجام هزینه از سوی خریدار و درج کلیه شرایط این متن انجام خواهد شد.

۵- خریدار حق انتقال عین و منافع مورد معامله را در قالب هر عقدی از عقود اعم از بیع، صلح حقوق، وکالت، اجاره و صلح عمری و غیره را تا ثبت معامله موضوع این قرارداد در دفتر اسناد رسمی جزئاً یا کلاً از خود سلب و ساقط نمود و در صورت انجام معامله، معامله مزبور باطل و بلااثر است و همچنین بر این مبنا حق طرح هرگونه ادعا نسبت به پرداخت های قبلی را از خود سلب و ساقط نمود.

۶- اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غبن به هر درجه و مقداری هر چند که فاحش باشد از خریدار به عمل آمده و خریدار با آگاهی کامل از کم و کیف مورد معامله مبادرت به امضای این مبایعه نامه نمود.

۷- در صورتی که خریدار به تعهدات تعیینی و عرفی ناشی از قرارداد حاضر عمل ننماید و یا در تاریخ مذکور در بند ۲ ماده ۴ در دفترخانه اسناد رسمی تعیین شده حاضر نشود، چنانچه فروشنده از حق فسخ خود استفاده نکند، خریدار می بایست به ازای هر روز تأخیر در انجام تعهدات قراردادی خویش روزانه مبلغی معادل ۲ درصد ثمن به عنوان وجه التزام تأخیر در انجام تعهدات به فروشنده

محل امضا و اثر انگشت خریدار

.....

فروشنده

شرکت اعتباری کاسپین (در حال تصفیه)

پرداخت نماید و تهاثر این مبلغ با تنتمه ثمن ممکن است. در صورت عدم تأدیه وجه التزام مذکور فروشنده تعهدی در خصوص انتقال سند رسمی به نام خریدار نداشته و خریدار با قبول قصور خود حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود. وجه التزام مزبور تا زمان انجام تعهد از سوی خریدار یا اعلام فسخ قرارداد توسط فروشنده محاسبه و دریافت خواهد شد.

- ۸- شرایط خاص اعلامی در فرم پیشنهاد خرید از سوی خریدار بلا اثر بوده و صرفاً شرایط اعلام شده توسط فروشنده معتبر است.
- ۹- هرگونه مکاتبه، اعلام یا اخطار به برنده مزایده با ارسال پیامک (یا پیام رسان های داخلی از قبیل "بله" "ایتا" یا "رویکا") یا پست سفارشی به نشانی مندرج در صدر این قرارداد و یا ارسال اظهارنامه به سامانه ثنا صورت گرفته و قبول نمودن مرسوله یا برگشت آن به علت تغییر اقامتگاه یا عدم ابلاغ اظهارنامه هر علت دیگر، مسموع نبوده و نامبرده نمی تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد.
- ۱۰- خریدار اقرار و تایید می نماید که مورد معامله را رویت و بازدید نموده و از کمیت و کیفیت و خصوصیات و مشخصات و حقوق مکتسبه آن از هر حیث و جهت، کاملاً اطلاع حاصل نموده است، فلذا حق هرگونه ادعا و اعتراض احتمالی بعدی را نیز از هر جهت و بابت در اینخصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۱۱- در کلیه مواردی که فروشنده، بر طبق این قرارداد مبادرت به فسخ مبیعه نامه می نماید، مجاز است بدون نیاز به اخذ حکم از محاکم دادگستری مورد معامله را بلافاصله به اشخاص ثالث اعم از حقیقی یا حقوقی و تحت هر شرایطی که مقتضی بداند واگذار کند. لذا خریدار حق هیچگونه اعتراض یا ایرادی را نخواهد داشت و به همین منظور حق طرح هرگونه ادعا و اعتراضی و همچنین اقامه دعوی را از این جهت از خود سلب و ساقط نمود.

۱۲- خریدار اقرار نمود که هیچگونه ممنوعیت و محدودیتی از حیث قوانین و مقررات برای انجام معامله ندارد و چنانچه خلاف آن کشف گردد علاوه بر اینکه فروشنده حق ضبط کلیه مبالغ واریزی از سوی خریدار را بعنوان خسارت تخلف از ایفای تعهد دارد، وی حق فسخ معامله را وفق بند ۳ ماده ۴ دارا می باشد.

۱۳- پرداخت کلیه هزینه های مورد معامله اعم از هزینه انشعابات و شارژ و غیره از تاریخ تحویل بعهدہ خریدار است.

۱۴- مورد معامله با وضعیت موجود واگذار گردیده است و هیچگونه مسئولیتی در اینخصوص متوجه فروشنده نمی باشد.

ماده ۵-نسخ مبیعه نامه :

این مبیعه نامه ضمن اجرای صیغه بیع و با قصد و رضای طرفین و با جمیع جهات و شرایط صحت انجام معامله در سه نسخه که هر نسخه ۴ برگ دارد و در حکم واحد است در ۵ ماده و ۵ تبصره در تاریخ در محل اقامت فروشنده در تهران تنظیم، امضا گردید و پس از تحویل یک نسخه به خریدار معتبر و لازم الاجراست.

محل امضا و اثر انگشت خریدار

.....

فروشنده

شرکت اعتباری کاسپین (در حال تصفیه)