بسمه تعالی

قرارداد رسمی پیش‌فروش آپارتمان (مشروط به ثبت در دفترخانه)

ماده ۱: مشخصات طرفین قرارداد

۱-۱ :پیش‌فروشنده:

آقای/خانم/شرکت: ..... فرزند: ..... به شماره شناسنامه/ثبت: ..... کدملی/شناسه ملی: ..... صادره از: ..... متولد: ..... نشانی دقیق اقامتگاه: .....شماره تلفن همراه: ..... (که در این قرارداد اختصاراً «پیش‌فروشنده» نامیده می‌شود).

۱-۲ :پیش‌خریدار:

آقای/خانم/شرکت: ..... فرزند: ..... به شماره شناسنامه/ثبت: ..... کدملی/شناسه ملی: ..... صادره از: ..... متولد: ..... نشانی دقیق اقامتگاه: ..... شماره تلفن همراه: ..... (که در این قرارداد اختصاراً «پیش‌خریدار» نامیده می‌شود).

ماده ۲: مستندات مالکیت و مجوزهای قانونی

۲-۱ :سند مالکیت رسمی به شماره پلاک ثبتی ..... فرعی از ..... اصلی، بخش ..... واقع در ..... ثبت شده در صفحه ..... دفتر ..... به نام پیش‌فروشنده/صاحب زمین.

۲-۲ :پروانه ساختمانی (جواز ساخت) شماره ..... مورخ ..../..../..../۱۴۰ صادر شده از شهرداری منطقه.....

۲-۳ :شناسنامه فنی مستقل ساختمان برای واحد مورد معامله به شماره شناسه یکتا ..... صادر شده از شهرداری.

ماده ۳: مورد معامله و مشخصات فنی آن

یک واحد آپارتمان مسکونی/تجاری در حال احداث در طبقه ..... ضلع ..... واحد شماره ..... به مساحت تقریبی ..... متر مربع که مشخصات دقیق هندسی، معماری و سازه‌ای آن مطابق با **شناسنامه فنی ساختمان** و **دفترچه ملزومات و مصالح مصرفی** (پیوست لاینفک این قرارداد) شامل نوع اسکلت، مشخصات نما، کف‌پوش‌ها، سیستم سرمایش و گرمایش، شیرآلات و مشاعات می‌باشد.

ماده ۴: ثمن معامله و نحوه پرداخت (مکانیزم حساب امانی)

۴-۱ :ثمن کل معامله از قرار هر متر مربع مبلغ ..... ریال و جمعاً به مبلغ ..... ریال تعیین گردید.

۴-۲ :با توجه به الزامات قانونی، پیش‌خریدار مکلف است تمامی مبالغ و اقساط را صرفاً به **حساب امانی بانکی** پروژه به شماره ..... نزد بانک ..... شعبه ..... واریز نماید. هرگونه پرداخت نقدی یا خارج از این حساب فاقد اعتبار است.

۴-۳ :زمان‌بندی پرداخت اقساط بر اساس پیشرفت فیزیکی پروژه (مورد تایید مهندس ناظر):

- مبلغ ..... ریال همزمان با امضای این قرارداد.
- مبلغ ..... ریال پس از اتمام مرحله سفت‌کاری (تایید ناظر).
- مبلغ ..... ریال پس از اتمام مرحله نازک‌کاری (تایید ناظر).
- مبلغ ..... ریال همزمان با تحویل فیزیکی ملک در تاریخ ..../..../....۱۴۰
- مبلغ ..... ریال همزمان با تنظیم سند رسمی در دفترخانه در تاریخ ..../..../....۱۴۰

ماده ۵: تعهدات پیش‌فروشنده و ضمانت اجراها (جریمه دیرکرد)

۵-۱ :پیش‌فروشنده متعهد است مورد معامله را حداکثر تا تاریخ ..../..../....۱۴۰ کاملاً تکمیل کرده و به پیش‌خریدار تحویل دهد.

۵-۲ :طبق ماده ۶ قانون پیش‌فروش ساختمان، در صورت تاخیر در تحویل، پیش‌فروشنده مکلف است روزانه مبلغ ..... ریال به عنوان خسارت دیرکرد به پیش‌خریدار پرداخت کند. این خسارت مانع از الزام وی به تحویل ملک نخواهد بود.

۵-۳ :در صورت عدم انطباق مصالح و مشخصات با دفترچه ملزومات، پیش‌فروشنده ضامن جبران خسارت و مابه‌التفاوت قیمت بر اساس نظر کارشناس رسمی است.

۵-۴ :پیش‌فروشنده مکلف است قبل از شروع عملیات اجرایی، کل پروژه را در قبال خسارات ناشی از حوادث کارگاهی و عیوب پنهان ساختمان بیمه نموده و رونوشت بیمه نامه معتبر را به پیش‌خریدار تحویل دهد.

ماده ۶: تعهدات پیش‌خریدار

۶-۱ :پیش‌خریدار متعهد است اقساط ثمن را در مواعد مقرر در ماده ۴ به حساب امانی واریز نماید.

۶-۲ :در صورت تاخیر در پرداخت هر یک از اقساط، پیش‌فروشنده حق دارد طبق ماده ۱۶ قانون، مراتب را از طریق اظهارنامه رسمی به خریدار ابلاغ کند.

ماده ۷: شرایط فسخ قرارداد (مستند به مواد ۷ و ۱۶ قانون)

۷-۱ (حق فسخ خریدار) :چنانچه مساحت واحد تحویلی بر اساس صورت‌جلسه تفکیکی، بیش از ۵ درصد کمتر از متراژ مندرج در قرارداد باشد، پیش‌خریدار حق فسخ معامله را دارد (ماده ۷).

۷-۲ (حق فسخ فروشنده) :چنانچه پیش‌خریدار پس از صدور اظهارنامه رسمی مطالبه قسط و انقضای مهلت یک ماهه از سوی دفترخانه، کماکان از پرداخت قسط خودداری کند، پیش فروشنده حق فسخ یک‌جانبه قرارداد را خواهد داشت (ماده ۱۶).

ماده ۸: حل اختلاف (شرط داوری)

تمامی اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر یا اجرای این قرارداد، ابتدا از طریق مذاکره و در صورت عدم سازش، ظرف مدت ۳۰ روز از طریق **هیئت داوری** متشکل از یک داور منتخب پیش‌فروشنده، یک داور منتخب پیش‌خریدار و یک داور مرضی‌الطرفین (یا معرفی مراجع قانونی) حل‌وفصل خواهد شد و رای داور برای طرفین قطعی و لازم‌الاجرا است.

ماده ۹: الزامات قانون جدید اموال غیرمنقول

طرفین اقرار می‌نمایند که این متن پیش‌نویس اولیه بوده و طبق **قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول**، این توافقنامه باید ظرف حداکثر ..... روز کاری در یکی از دفاتر اسناد رسمی به «سند رسمی پیش‌فروش» تبدیل و شناسه یکتای ثبتی دریافت کند؛ در غیر این صورت فاقد هرگونه اعتبار قانونی در دادگاه‌ها خواهد بود.

***تبصره :*شناسنامه فنی صادره از شهرداری و دفترچه مشخصات مصالح (تیپA) ممهور به امضای طرفین، جزء لاینفک این قرارداد می‌باشند.**

این قرارداد در ۹ ماده، ۱ تبصره، ۳ نسخه متحدالمتن و دارای اعتبار واحد، در تاریخ ..../..../....۱۴۰ تنظیم و امضا گردید.

امضا و اثر انگشت پیش‌فروشنده **امضا و اثر انگشت پیش خریدار** **امضا و مهر شهود**