

نمونه متن خرید و فروش ملک قولنامه ای

این متن صرفاً به عنوان نمونه و جهت افزایش اطلاعات و آگاهی شما در این زمینه ارائه شده است. موارد حقوقی مرتبط با امور ملکی از جمله خرید و فروش ملک قولنامه ای بسیار پیچیده و متنوع هستند. هر پرونده ویژگی‌های منحصربه‌فرد خود را داشته و نیازمند بررسی دقیق توسط وکیل متخصص است. به همین علت توصیه می‌شود برای حفاظت از حقوق خود و اتخاذ تصمیم صحیح، از مشاوره حقوقی تخصصی بهره‌مند شوید.

وکیل ملکی | خرید و فروش ملک قولنامه ای

ماده ۱: طرفین معامله:

۱،۱. فروشنده: آقا/خانم فرزند به شماره ملی: صادره از: با وکالت شماره مورخ دفترخانه شماره تهران (شناسه سند:) از آقای فرزند: دارای شناسنامه شماره: صادره از: شماره ملی: ساکن: تلفن:

۲،۱. خریدار: آقا/خانم فرزند به شماره ملی: متولد: صادره از: ساکن: تلفن:

ماده ۲: مورد معامله و مشخصات آن:

۱،۲. مورد معامله و مشخصات آن که فروشنده بر روی خریدار رسانده و مورد قبول و تأیید خریدار می‌باشد عبارتست از شش دانگ یک ملک به مساحت متر و دسیمتر مربع دارای یک جلد سند مالکیت به پلاک ثبتی فرعی از شماره ثبت اصلی، مفروز و مجزی از فرعی از اصلی مذکور قطعه تفکیکی شماره دفتر صفحه بخش تهران با امتیاز آب، برق، گاز و تلفن به شماره و جمیع لوازم

و لواحق شرعیه و عرفیه که فروشنده برؤیت خریدار رسانیده است و خریدار از کمیت و کیفیت ارزش مورد معامله اطلاع کامل نموده و مورد قبول خریداری باشد.
۲,۲. آدرس مورد معامله عبارتست از: تهران.....

ماده ۳: قیمت کل مورد معامله:

۱,۳. قیمت مورد معامله مبلغ ریال معادل هزار تومان وجه رایج مورد توافق متعاملین قرارگرفت و ازسوی خریدار به فروشنده (به شماره حساب..... بانک..... به نام..... با شماره پیگیری..... مورخ.....) پرداخت گردید.

ماده ۴- شرایط مربوط به تنظیم سند:

۱,۴. طرفین معامله متعهد گردیدند برای تنظیم سند، بر اساس قرارداد در تاریخ در دفتر اسناد رسمی شماره حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر شخصی که خریدار مشخص می کند انتقال دهد.
همچنین اجرای تعهد به الزام تنظیم سند از جانب فروشنده به نام انتقال گیرنده بعدی، موکول به احراز انتقال از طریق ارائه قرارداد است، در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، گواهی سردفتر مثبت تخلف نامبرده می باشد، عدم ارائه اصول و مستندات از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن معامله از طرف خریدار، در حکم عدم حضور می باشد، سردفتر در موارد مزبور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد.

۲,۴. تاریخ تنظیم سند رسمی انتقال مورخه می باشد که طرفین ملزم به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره به آدرس برای انجام تمامی تعهدات مندرج درمبایعه نامه و تشریفات قانونی نقل و انتقال می باشند.

۳,۴. فروشنده موظف است پیش از تاریخ تنظیم سند رسمی، تمامی اسناد و مدارک لازم اعم از مفاصا حساب های مالیاتی نقل و انتقال، عوارض نوسازی، گواهی پایان ساختمانی و را تهیه و به دفترخانه اسناد رسمی مربوطه تسلیم نماید.

۴, ۴. هرگاه فروشنده در موعد مقرر دفترخانه حاضر نشده و نسبت به تنظیم سند رسمی معامله اقدام نکند، هر چند این عمل به ارکان معامله خللی وارد نمی کند و در هر صورت معامله معتبر می باشد، خریداری تواند با مراجعه به سیستم قضائی الزام طرف مستنکف را ضمن مطالبه خسارات وارده به حضور دفترخانه مورد نظر و تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله مطالبه نماید.

ماده ۵- شرایط تسلیم مورد معامله:

فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ با کلیه توابع، ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار نماید و هرگونه موانع در استیفا و بهره برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند.

در صورتی که مشخص گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قهریه مانند رهن، مصادره، عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق للغیر و یا غصبی بودن، قانونا قابل انتقال به خریدار نبوده، فروشنده وظیفه دارد علاوه بر استرداد ثمن معامله، معادل ریال بعنوان خسارت به خریدار پرداخت کند.

کلیه هزینه های ناشی از تسلیم مورد معامله، به عهده فروشنده است، مگر اینکه بصورت دیگری توافق نموده باشد.

فروشنده اقرار نمود است که مورد معامله مشمول مصادره اموال نبوده و در توقیف نمی باشد و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافعی از آن به هر شکلی به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد.

ماده ۶- آثار قرارداد:

۱, ۶. بر اساس این قرارداد فروشنده از هرگونه انتقال مورد قرارداد به هر عنوان و به هر دلیل به غیر از خریدار منع می گردد و در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق داشته درخواست فسخ قرارداد را نماید و یا با اقامه دعوی ابطال بطرف فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد.

۲, ۶. اگر الزام به تنظیم سند میسر نباشد، خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده وظیفه دارد تمامی هزینه هایی را که خریدار متقبل شده پرداخت کند و معادل ریال به عنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به ایشان پرداخت کند.

۳,۶. فروشنده متعهد می گردد پیش و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی، تمامی مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاصا حساب شهرداری، مالیاتی و ... را اخذ نماید.

۴,۶. تأدیه مالیات ها و عوارض اعم از نقل و انتقال، عوارض شهرداری، دارائی و به عهده فروشنده می باشد و هزینه های نقل و انتقال در دفترخانه اعم از حق الثبت و حق التحریر و بهای اوراق رسمی دفترخانه بالمناصفه بعهدہ طرفین می باشد.

۵,۶. قیمت توافق شده برای معامله به هیچ عنوان، به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این جهت برای فروشنده یا خریدار حق ادعایی نیست.

۶,۶. کلیه خیارات از جمله خیار غبن به استثنای خیار تدلیس با توافق طرفین اسقاط گردید.

۷,۶. در صورتی که عدم اجرای تعهد از طرف فروشنده باشد، ایشان مکلف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال به عنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد به طرف مقابل پرداخت نماید، خسارت مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع می باشد.

ماده ۷- نسخ و تصدیق قرارداد

این مبایعه نامه با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی و با رعایت کلیه شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت، با اراده شخصی با علم و آگاهی از کم و کیف مورد معامله و با رضایت کامل طرفین مبادرت به انجام معامله نموده و با قبول اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غبن اگرچه افحش باشد، هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را ندارد و صیغه شرعی عقد بیع ایجاباً و قبولاً جاری شد و نسبت به آنان و ورثه و قائم مقام قانونی لازم الاجراء بوده است.

قرارداد در تاریخ در ۷ ماده و دو نسخه برابر و با اعتبار واحد تنظیم گردید، و به امضا طرفین رسیده و توسط دو شاهد تصدیق و امضا شده است.

امضا خریدار:

امضا فروشنده:

امضا شاهد دوم:

امضا شاهد اول: