

# نمونه قرارداد خرید و فروش (انتقال) سرقفلی

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 و تجاری از جمله خرید و فروش سرقفلی مغازه بسیار پیچیده و متنوع هستند. هر پرونده ویژگی‌های منحصر به فرد 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.

## مشاوره حقوقی ملکی | خرید و فروش سرقفلی مغازه

ماده ۱- طرفین قرارداد

1-1 انتقال دهنده ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی .....  
..... متولد ..... ساکن ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب .....

1-2 انتقال گیرنده ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی .....  
..... متولد ..... ساکن ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب .....

ماده ۲ - موضوع و مشخصات مورد معامله

موضوع این قرارداد انتقال کلیه حقوق مالی اعم از قطعی و احتمالی انتقال دهنده نسبت به حق کسب و پیشه .  
تجارت و سرقفلی بوده که مورد معامله عبارتست از دانگ / یک باب دارای پلاک ثبتی  
شماره فرعی از اصلی قطعه واقع در بخش به  
مساحت متر مربع دارای سند مالکیت به شماره  
سریال صفحه دفتر بنام دارای حق اشتراک آب/ برق / گاز  
اختصاصی / اشتراکی / شومیز روشن / غیر روشن / کولر / پارکینگ قطعه به متر

مربع / انباری قطعه به متراژ متر مربع / تلفن دایر به شماره / غیر دایر و دارای  
پایان کار ساختمان شماره مورخ / / ۱۳ صادره از سوی شهرداری منطقه می باشد که  
انتقال گیرنده مورد سرقفلی را رویت نموده و از کم و کیف آن از هر جهت اطلاع و آگاهی پیدا کرد.

ماده ۳ - قیمت معامله

۳-۱ قیمت مورد معامله به طور مقطوع مبلغ ریال معادل تومان  
تعیین می گردد.

۳-۲ همزمان با این توافق مبلغ ریال معادل تومان نقداً  
/ طی چک شماره بانک شعبه به فروشنده پرداخت گردید . باقیمانده  
مبلغ ریال در زمان تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۴ - شرایط مربوط به تنظیم سند

۴-۱ طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند انتقال رسمی در تاریخ / / ۱۳ در دفتر اسناد رسمی  
شماره واقع در حاضر شوند و انتقال دهنده متعهد گردید سند  
را بنام انتقال گیرنده یا هر کس که انتقال گیرنده معرفی نماید انتقال دهد . در ضمن اجرای تعهد به تنظیم سند  
از طرف فروشنده بنام انتقال گیرنده بعدی موقوف به احراز انتقال از طریق ارائه قرارداد می باشد . در صورت عدم  
حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای انتقال رسمی ، گواهی سردفتر مثبت تخلف نامبرده می  
باشد.

۴-۲ عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار  
در حکم عدم حضور است و سر دفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد.

ماده ۵ - شرایط تسلیم مورد معامله

5-1 انتقال دهنده موظف است مورد معامله را در تاریخ / / ۱۳ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم  
خریدار کند و هر گونه موانع در استیفاء و بهره برداری کامل از مورد معامله را بر طرف کند.

۵-۲ در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان  
انعقاد قرارداد باشد . قرارداد باطل است و انتقال دهنده موظف است مبلغ دریافتی را به منتقل الیه مسترد کند.

۳-۵ در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن بودن ، مستحق الغیر بودن ، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی ، غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به انتقال گیرنده نباشد . انتقال دهنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله ، معادل ریال به عنوان خسارت به انتقال گیرنده بپردازد.

ماده ۶ - آثار قرارداد

۱-۶ در صورتیکه حق انتقال سرقفلی به غیر از شخص انتقال گیرنده سلب گردد. مشارالیه حق انتقال سرقفلی را به غیر به هیچ عنوان نخواهد داشت.

۲-۶ انتقال دهنده اقرار نمود که مورد قرارداد مشمول مصادره اموال سرپرستی و در توقیف ، وثیقه غیر نمی باشد و منافع آن نیز قبلاً به دیگری واگذار نگردیده است . هرگاه کذب اقرار انتقال دهنده محرز گردد و از این جهت به انتقال گیرنده خسارتی وارد گردد ، متخلف مکلف به جبران خسارت وارده می باشد.

۳-۶ انتقال دهنده در صورت استنکاف از تحویل مورد قرارداد مکلف است از بابت هر روز تاخیر ، مبلغ ریال به انتقال گیرنده پرداخت نماید . تادیه خسارت مذکور مانع از انجام تعهد اصلی انتقال دهنده نمی باشد.

۴-۶ انتقال گیرنده مکلف است تمامی قیمت مورد معامله را تا تاریخ / / ۱۳ به انتقال دهنده تادیه نماید . در غیر اینصورت انتقال دهنده حق فسخ قرارداد را داشته و نیز می تواند مبلغ وجه التزام از انتقال گیرنده دریافت نماید.

۵-۶ پرداخت کلیه عوارض شهرداری و مالیات مشاغل و حق بیمه کارگران و کارکنان مانده از قبل و تا زمان تحویل همچنین تحصیل رضایت مالک و پرداخت حق مالکانه به مالک به عهده انتقال دهنده / انتقال گیرنده می باشد. در حال حاضر میزان مال الاجاره پرداختی به موجر (مالک) مبلغ ریال می باشد که هنگام تنظیم سند اجاره بها با توافق مستاجر جدید و مالک وقت تعیین خواهد شد.

6-6 مالیات نقل و انتقال سرقفلی و اخذ پاسخ استعلامات ثبتی به منظور تنظیم سند انتقال سرقفلی ، به عهده انتقال دهنده / انتقال گیرنده خواهد بود.

۷-۶ اصل کلیه اسناد و مدارک نزد انتقال دهنده / انتقال گیرنده باقی ماند تا نسبت به کارهای اداری آن اقدام نماید و در حال حاضر فعالیت کسبی و کاری در مغازه / آپارتمان موصوف به صورت می باشد.

ماده ۷- قوانین ناظر

این قرارداد در بردارنده انتقال قطعی و شرعی و تعهد طرفین به ایفای تعهدات داده شده می باشد و با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ و ۲۱۹ قانون مدنی بین طرفین منعقد گردید.

ماده ۸- نسخ و تصدیق قرارداد

این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل انتقال دهنده و انتقال گیرنده نسبت به مفاد و شروط آن در ماده ۸ و نسخه برابر تنظیم شده است و به امضا طرفین رسیده و توسط دو شاهد تصدیق و امضا شده است.

نام و نام خانوادگی و محل امضاء

محل امضاء و اثر انگشت انتقال دهنده

و اثر انگشت شاهد نخست

نام و نام خانوادگی و محل

محل امضاء و اثر انگشت انتقال گیرنده

امضاء و اثر انگشت شاهد دوم