

«مبايعه نامه»

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱ فروشنده: شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص) به شماره ثبت ۳۸۸۰۷۴ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۳۸۰۲۷۴ با نمایندگی آقای مجید محمد بیگی به شماره ملی ۰۰۷۱۴۲۹۶۰۳ به سمت رئیس هیئت‌مدیره بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۹۲۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۷ به نشانی: استان تهران، شهرستان تهران، محله آراارات، خیابان شهید حجت اله عباس شیرازی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ کدپستی ۱۹۹۱۶۱۳۸۵۶

۱-۲ خریدار: صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک) به شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ و شماره ثبت ۵۵۳۳۱ با مدیریت گروه مالی دانایان (سهامی عام) به سمت مدیر صندوق و با حق امضای آقایان بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و محمدرضا مدیری به کد ملی ۰۰۶۷۷۴۴۵۸ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۷۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸ به نشانی: استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، آراارات، بزرگراه کردستان، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳، ساختمان پارک پرنس، طبقه ۱ کدپستی ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۷ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۳ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی تهران (سعادت آباد) به مساحت ۳۰۴/۹ مترمربع واقع در طبقه سوم که ۲۶/۱۳ متر مربع آن بالکن است در دو قسمت، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۲۰ تفکیکی به مساحت ۱۰/۶ متر مربع واقع در شرقی زیرزمین ۲ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۱ تفکیکی به مساحت ۱۱/۲۵ متر مربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳ و پارکینگ مسکونی قطعه ۳۲ تفکیکی به مساحت ۱۱/۲۵ متر مربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳ (مجموعاً ۳ عدد پارکینگ) و به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱۱ تفکیکی به مساحت ۵/۹۱ متر مربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۳، با قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات، طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن. به نشانی: تهران، سعادت آباد، بین خیابان علامه شمالی و بلوار سعادت آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۲۵، واحد طبقه سوم به کد پستی ۱۹۹۷۹۸۷۷۶۴. ضمناً ملک دارای تراس (غیرمسقف) مشاعی به مساحت ۱۱/۲۴ مترمربع نیز هست که دسترسی و استفاده از آن برای واحد موردنظر ممکن می‌باشد.

دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۰۰۸۰۰۳ سری ۱۴۰۱/ب مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ کارشناسی شده توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۴ به مبلغ ۷۹۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل هفتاد و نه میلیارد و پانصد میلیون تومان) به موجب نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۴۶۷.

ماده ۳: ثمن معامله

ثمن مورد معامله به طور مقطوع ۷۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل هفتاد و نه میلیارد تومان) تعیین که به طریق مندرج در ماده ۴ تسویه خواهد شد.

امضای خریدار

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک)
به مدیریت گروه مالی دانایان (سهامی عام) و با امضای آقایان
بابک جهان‌آرا و محمدرضا مدیری

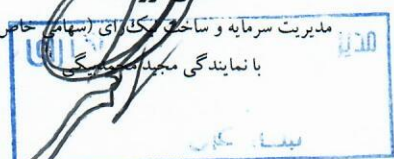
فهرست



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

امضای فروشنده

مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای (سهامی خاص)
با نمایندگی مجید محمد بیگی



ماده ۴: نحوه پرداخت ثمن

با توافق طرفین مقرر گردید مبلغ ثمن به شرح ذیل پرداخت شود:

۴-۱- مبلغ ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل چهل میلیارد تومان) مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۹ به شماره شبا ۱۰۵۳۱۷۲۳۴۶ IR نزد بانک کشاورزی به نام فروشنده کارسازی گردد.

۴-۲- مبلغ ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل بیست میلیارد تومان) مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۵ به حساب فروشنده کارسازی گردد.

۴-۴- مبلغ ۱۹۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل هفده میلیارد تومان) مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۶ در وجه فروشنده کارسازی گردد.

ماده ۵: شرایط تسلیم مورد معامله

۵-۱- فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۶ پس از وصول پرداختی مندرج در بند ۴ با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار نموده و هر گونه موانع در استیفا و بهره‌برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند.

تبصره: چنانچه فروشنده از انجام تعهدات این بند خودداری نماید به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به خریدار تعلق خواهد گرفت.

۵-۲- در صورتی که معلوم شود مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبیعه‌نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار مسترد نماید.

۵-۳- در صورتی که معلوم شود مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق‌الغیر و غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله مبلغ ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (چهل میلیارد ریال معادل چهار میلیارد تومان) را به عنوان خسارت به خریدار بپردازد.

۵-۴- کلیه هزینه‌های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است.

ماده ۶: شرایط مربوط به تنظیم سند رسمی

۶-۱- طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۶ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۰۰۲ تهران به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، بین چهارراه شیخ بهایی و بزرگراه شهید چمران، پلاک ۱۹۵، حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، یا حضور بدون انجام تعهدات مندرج در این قرارداد، گواهی سردفتر مبنی بر حضور طرف مقابل مثبت تخلف خواهد بود.

امضای خریدار

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای (نماد دانیک)

به مدیریت گروه مالی دانایان (سهامی عام) و با امضای آقایان

بابک جهان‌آرا و محمدرضا مدیری



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

امضای فروشنده

مدیریت سرمایه و بازرگانی نیک‌رای (سهامی خاص)
با نمایندگی محترم و با امضای

ثبت: ۴۳۰۸۰۳۳



تبصره ۱: چنانچه فروشنده به هر دلیل نتواند در موعد مقرر در دفترخانه حضور یابد یا مدارک لازم برای انتقال را فراهم نماید، به ازای هر روز تأخیر مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به خریدار تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲: چنانچه این تأخیر بیش از یکماه به طول انجامد، خریدار حق فسخ معامله را داشته و در صورت اعمال آن مبلغ ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (چهل میلیارد ریال معادل چهار میلیارد تومان) به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به خریدار تعلق خواهد گرفت. شایان ذکر است خریدار میان فسخ معامله در صورت تأخیر بیشتر از یکماه یا الزام فروشنده به انجام تعهدات و دریافت خسارت تأخیر مختار خواهد بود.

ماده ۷: آثار قرارداد

۷-۱- این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند. در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد. در صورتی که الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده پردازد و معادل ۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال را به عنوان خسارت تخلف به وی پرداخت نماید.

۷-۲- فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفصاحساب شهرداری، مالیاتی و غیره را اخذ نماید.

۷-۳- فروشنده مکلف است کلیه بدهی های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تصفیه نماید.

۷-۴- هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی، شهرداری و به عهده فروشنده است و هزینه حق الثبت و حق التحریر بالمناصفه بر عهده طرفین خواهد بود.

۷-۵- قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۳ به هیچ عنوان از جهاتی مانند جهت نوسان قیمت مورد معامله و ... قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نخواهد بود.

۷-۶- کلیه اختیارات از جمله خیار غبن فاحش ولو افحش به استثنای خیار تدلیس و اختیارات مصرح در قرارداد با اقرار طرفین اسقاط شد.

ماده ۸- حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف طرفین بدو از طریق مذاکره اقدام به حل آن خواهند نمود و در صورت عدم توافق هریک از طرفین می توانند به مراجع صالح قضایی مراجعه نمایند.

ماده ۹- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و سه نسخه به ارزش واحد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۵ بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله شده و مفاد آن برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

امضای خریدار

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای (نماد دانیک)

به مدیریت گروه ملی دانایان (سهامی عام) و با امضای آقایان

بابک جهان آرا و محمدرضا مدیری

فتمایس



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

امضای فروشنده

