

مبايعه نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱ فروشنده:

صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای به شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ به نمایندگی آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۳۸ و آقای محمدرضا مدیری ۰۰۶۷۷۷۴۴۵۸ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۲۷۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸.

۱-۲ خریدار:

آقای احدشاد امروز فرزند اصغر به شماره ملی ۰۰۴۸۰۹۳۲۲۱ و شماره شناسنامه ۲۹۵۵ صادره از تهران متولد ۱۳۳۹.۰۸.۰۱ ساکن تهران، کارگر شمالی، بلوار آزادگان، ۲۲ غربی، پلاک ۵۳ واحد ۶ به شماره تلفن ۰۹۱۲۱۱۴۳۹۵۶.

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۷۱۴۰۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی و مفروز و مجزی از ۴۵۰۰ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۶ تفکیکی واقع در بخش ۳ ثبتی تهران به مساحت ۱۴۰/۵۵ مترمربع واقع در سمت جنوبی طبقه سوم، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه یازده تفکیکی به مساحت ۱۰.۶ (ده متر و شصت دسیمتر مربع) واقع در سمت جنوبی زیرزمین یک، به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه شش تفکیکی به مساحت ۱۰.۵ (ده متر و پنجاه دسیمتر مربع) واقع در سمت غربی همکف، به انضمام انباری زیر پله قطعه ده تفکیکی به مساحت ۴.۲۸ (چهار متر و بیست و هشت دسیمتر مربع) واقع در سمت مرکزی زیر زمین یک، دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۶۱۵۱۰۷ سری ۱۴۰۱/هـ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۵، به نشانی تهران، امیر آباد شمالی، خیابان یمنی شریف (آزادگان)، خیابان ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، طبقه سوم جنوبی، قطعه شش تفکیکی، کارشناسی شده توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶ به موجب نظریه هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۲۲۹۸-ک-۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶.

تبصره: موضوع معامله تماماً با وضع موجود (بدون منصوبات کمد، کابینت، قرنیز، کفپوش، منصوبات بهداشتی) به رویت خریدار رسیده و با همین شرایط به فروش می‌رسد. همچنین با توافق طرفین مقرر شد پایان کار کلی ساختمان منتقل شود و پایان کار آپارتمانی اخذ نخواهد شد.

امضای خریدار

احدشاد امروز

امضای فروشنده

صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای (سهامی خاص)

بابک جهان‌آرا

محمدرضا مدیری



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

ماده ۳: ثمن معامله

ثمن مورد معامله به طور مقطوع ۲۴۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (بیست و چهار میلیارد و پنجاه میلیون تومان) تعیین، که به طریق مندرج در ماده ۴ تسویه خواهد شد.

ماده ۴: نحوه پرداخت ثمن

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

۴-۱ مبلغ ۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (بیست و یک میلیارد تومان) هم‌زمان با امضای مبایعه‌نامه و تحویل واحد، به شماره حساب ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ و شبای ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ نزد بانک کارآفرین متعلق به فروشنده واریز می‌شود.

۴-۲ مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک میلیارد تومان) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۰ به حساب فوق واریز می‌شود.

۴-۳ باقیمانده ثمن به مبلغ ۲۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دو میلیارد و پنجاه میلیون تومان)، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۳۰ هم‌زمان با انتقال و تنظیم سند رسمی به خریدار به حساب فروشنده واریز خواهد شد.

ماده ۵: شرایط تسلیم مورد معامله

۵-۱- فروشنده موظف است مورد معامله را پس از وصول پرداختی مندرج در بند ۱ ماده 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. خریدار نیز مکلف به پرداخت مبالغ یاد شده در سررسیدهای مندرج در ماده ۴ می‌باشد.

تبصره: چنانچه فروشنده و خریدار از انجام تعهدات این بند خودداری نمایند به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به طرف مقابل 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 مبایعه‌نامه 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 ۴۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را به‌عنوان 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

امضای خریدار
احمدشاد امروز
امیرحسین

امضای فروشنده
صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای (سهامی خاص)
بابک جهان‌آرا
محمدرضا مدیری

۶-۱ طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۵ 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. خریدار نیز متعهد به حضور و تادیه باقیمانده قرارداد شد. 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.

تبصره ۱: چنانچه فروشنده به هر دلیل نتواند در موعد مقرر در دفترخانه حضور یابد یا مدارک لازم برای انتقال را فراهم نماید و یا خریدار حضور نیافته یا مبلغ قرارداد را تادیه نکند، به ازای هر روز تأخیر مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به طرفی که به تعهدات خود عمل کرده تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲: چنانچه این تأخیر بیش از یکماه به طول انجامد، طرفی که به تعهدات خود عمل کرده حق فسخ معامله را داشته و در صورت اعمال آن مبلغ ۴۸۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به وی تعلق خواهد گرفت. شایان ذکر است هر طرفی که دارنده حق فسخ است میان فسخ معامله در صورت تأخیر بیشتر از یکماه یا الزام طرف مقابل 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 ۴۸۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ 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 مفاصاحساب 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 تسویه نماید.

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



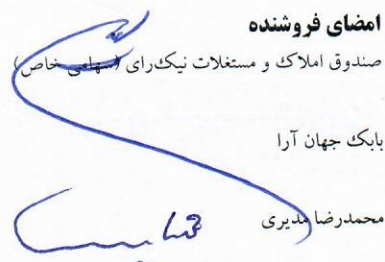
امضای خریدار
احدشاد امروز



امضای فروشنده
صندوق املاک و مستغلات نیک رای (سهامی خاص)

بابک جهان آرا

محمد رضا هدیری



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 اختیار غبن فاحش ولو افحش به استثنای اختیار 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 ۱۴۰۲/۱۲/۲۸ بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله شده و مفاد آن برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

امضای خریدار

احمدشاد امروز

امضای فروشنده

صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای (سهامی خاص)

بابک جهان آرا

محمدرضا مدیری

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱