

مبايعه نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

(۱-۱) فروشنده:

سرکار خانم آزاده ربیعی فرزند علی اصغر به شماره شناسنامه ۳۰۹۱ و شماره ملی ۴۵۱۲۶۸۲۸۸ متولد ۱۳۵۸/۰۶/۲۰ ساکن آرات، خیابان شهید حجت الاسلام عباس شیرازی، خیابان شهید محمدعلی حاضری، پلاک ۵، کد پستی: ۱۹۹۱۷۶۳۸۹۸

۱-۲) خریدار:

صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای به شماره ثبت ۵۵۳۳۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ به نمایندگی آقای بابک جهان‌آرا به کد ملی ۰۹۴۲۸۶۴۶۳۸ و آقای پیمان حبیبی به کد ملی ۰۰۶۴۰۹۸۶۲۱ بر اساس روزنامه رسمی شماره ۲۳۱۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۳۰ به نشانی تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش دانگ عرصه و اعیان یک واحد آپارتمان مسکونی (وضعیت خاص طلق) به شماره پلاک ثبتی ۴۸۰۰۴ فرعی از ۷۰ اصلی و مفروز و مجزی از ۵۴۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱۲ تفکیکی واقع در بخش ۱۱ ثبتی حوزه ثبت ملک شمیران استان تهران به مساحت ۸۰۳۶ مترمربع واقع در سمت جنوب غربی طبقه ۳ به انضمام انباری مسکونی قطعه ۱ تفکیکی به مساحت ۲۴۱۴ مترمربع واقع در سمت شمال شرق زیرزمین ۱ و به انضمام پارکینگ مسکونی قطعه ۸ تفکیکی به مساحت ۱۱۲۵ مترمربع واقع در مرکزی همکف و پارکینگ مسکونی قطعه ۱۲ تفکیکی به مساحت ۱۲۵ مترمربع واقع در سمت شرقی زیرزمین ۱، دارای سند مالکیت تک برگی به شماره چاپی ۶۰۵۷۳۸ سری ب/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۹، به نشانی تهران، بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰ به موجب نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۴۰۵/۰۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۱ تبصره: موضوع معامله تماماً با وضع موجود به رویت خریدار رسیده و با همین شرایط به فروش می‌رسد.

ماده ۳: ثمن معامله

ثمن مورد معامله به طور مقطوع ۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (سی و پنج میلیارد و دویست 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 ۳۴۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (سی و چهار میلیارد و دویست میلیون تومان) هم‌زمان با امضای مبایعه‌نامه، به شبای ۳۱۰۵۶۰۶۱۱۸۲۸۰۰۶۸۵۳۷۰۷۲۰۱ نزد بانک سامان متعلق به فروشنده یا چک در وجه فروشنده واریز می‌شود.
- ۴-۲) باقیمانده ثمن به مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک میلیارد تومان)، در تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۵ هم‌زمان با انتقال و تنظیم سند رسمی و صورت جلسه تحویل ملک 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 ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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 ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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

- ۶-۱) طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند رسمی طبق قرارداد در تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۵ 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، به‌ازای هر روز تأخیر مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به‌عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به طرفی که به تعهدات خود عمل کرده تعلق خواهد گرفت.



تبصره ۲: چنانچه این تاخیر بیش از یکماه تقویمی به طول انجامد، طرفی که به تعهدات خود عمل کرده حق فسخ معامله را داشته و در صورت اعمال آن مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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 تاخیر بیشتر از یکماه یا الزام طرف مقابل به انجام تعهدات و دریافت خسارت تاخیر مختار خواهد بود.

ماده ۷: آثار قرارداد

۷-۱) این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به‌غیراز خریدار منع می‌کند. 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 هزینه‌هایی که خریدار متقبل شده بپردازد و معادل ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال را به‌عنوان 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 بدهی‌های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تسویه نماید.

۷-۴) هزینه‌های نقل و انتقال اعم از دارایی و شهرداری 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 سایر موارد قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نخواهد بود.

۷-۶) کلیه خیارات از جمله خیار غبن فاحش ولو افحش به‌استثنای خیار تدلیس و خیارات 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 می‌توانند به مراجع صالح قضایی مراجعه نمایند.

ماده ۹- نسخ قرارداد

این قرارداد در ۹ ماده و سه نسخه به ارزش واحد در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۷ بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله شده و مفاد آن برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱
خریدار

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
بابک جهان‌آرا
شاهد ۲

فروشنده

سرکار خانم آزاده ربیعی
شاهد ۱

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۳۲۴۱۲

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran. Postal code: 1991634415
Tel: +98-21-84008 Fax: +98-21-88032412

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir