

پاکت (ب)

بِسْمِہِ تَعَالٰی

« قرارداد واگذاری ساختمان خیابان مریم شرقی »

مقدمه: پیرو صورت جلسه کمیسیون معاملات شماره ۱۱۱۱۱۱۱ مورخ ۱۱۱۱۱ و با عنایت به مصوبه هیات مدیره شماره ۱۱۱۱۱۱۱۱ مورخ ۱۱۱۱ و نظر به اینکه شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری با مشخصات ذیل قصد واگذاری ساختمان با مشخصات مرقوم در این قرارداد را داشته و «۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱۱» با مشخصات ذیل، ضمن شرکت در مزایده شماره ۱۰۳-۴۰۴ و قبول کلیه شرایط و مراجعه به محل ساختمان و شرکت و کسب اطلاع از ساختمان و شرایط و ضمانت اجرای فروش، محدودیت های آن و مستحقات ساختمان، متقاضی خرید ساختمان فوق الذکر می باشد، لذا این قرارداد در تاریخ ۱۱۱۱۱۱۱۱ در تهران فی مابین طرفین منعقد و مفاد آن برای ایشان قطعی و لازم الاجرا می باشد.

ماده (۱) مشخصات طرفین:

۱-۱- شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری (سهمی خاص) به شماره ثبت ۱۲۶۳۵۷ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۹۷۶۸۷ با مدیریت و امضای مجاز آقایان // به عنوان عضو هیئت مدیره به موجب آگهی آخرین تغییرات شرکت و به آدرس تهران - ملاصدرا- زاینده رود غربی - پلاک ۱۰ تلفن ۰۲۱۸۸۲۱۷۲۰۰ و فکس ۰۲۱۸۷۳۱۷۲۳۳ و کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۹۳۱ که در این قرارداد به اختصار **فروشنده** نامیده می شود.

۱-۲- شرکت/ آقای/خانم // به شماره ثبت/شناسنامه // و شناسه/شماره ملی // (پیوست شماره ۱) به نشانی
 // تلفن // کد پستی // که در این قرارداد به اختصار **خویدار** نامیده می شود.

تبصره ۱) مطابق توافق طرفین و بنا به تجویز ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی اقامتگاه و آدرس اعلامی، به شرح فوق، اقامتگاه قانونی و منتخب طرفین در این قرارداد است و مادامی که تغییر آن کتباً به طرف مقابل اعلام نشده است، کلیه مکاتبات طرفین و ابلاغات به نشانی و اقامتگاه مذکور، ابلاغ و اعلام شده محسوب شده و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمی‌شود.

ماده ۲) موضوع قرارداد:

۱-۲- موضوع قرارداد عبارت است از واگذاری تمامت شش دانگ یک باب ساختمان ویلایی به پلاک ثبتی ۲۴۹ فرعی از ۳۳۳۵ اصلی بخش ۱۱ تهران واقع در محدوده شهرداری منطقه یک تهران به نشانی تهران الهیه خیابان مریم شرقی خیابان شریفی منش پلاک ۶۸ به مساحت عرصه ۳۸۰۹ مترمربع (قبل از اصلاح) و حدود ۳۶۳۶ متر مربع پس از اصلاح که تعهد فروشنده به انتقال سند بر اساس مترای اصلاحی مذکور است و رقم قرارداد با لحاظ اصلاحی ملک احتساب شده است. و اعیانی به مساحت مجموعاً ۱۹۱۹ مترمربع (مشاع و مفید) که بر اساس آخرین استعمال انجام شده از واحد طرح تفصیلی جدید شهر تهران در پهنه R۲۵۱ (مسکونی پهنه مرکزی) واقع شده است که با وضع موجود مشتمل بر زیرزمین و همکف و یک طبقه روی آن بوده و در بخشی از اعیانی همکف و طبقه اول بر اساس آخرین گواهی پایانکار شهرداری به شماره ۱۳۸۸/۱۲/۱۶ مورخ ۵۰۰ مترمربع تجاری است که بنای ساختمان قدیمی بوده و به صورت تخلیه می باشد. ساختمان مذکور دارای بر اصلاحی می باشد، بدیهی است در صورتی که پس از اصلاح مساحت به شرح فوق طی آخرین گواهی ساختمان مجدداً اصلاحی نسبت به مساحت صورت گرفته باشد، تاثیری در مبلغ مزایده ندارد. موضوع یک جلد سند مالکیت دفترچه ای به شماره ۱۳۸۸/۱۲/۱۶ که سایر مشخصات ساختمان مذکور به شرح پیوست قید شده است (پیوست از اسناد مزایده استخراج می شود) و با همین وضعیت موجود به رویت و تایید خریدار رسیده و به وی تحویل خواهد شد. بدیهی است که تجهیز و آماده سازی برای امکان بهره برداری توسط خریدار اجرا خواهد شد.

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

پاکت (ب)

۲-۲- خریدار اذعان دارد قبل از امضای این قرارداد به واسطه نمایندگان فروشنده به محل مراجعه نموده و از کم و کیف موضوع معامله (ساختمان مذکور) اطلاع حاصل نموده است و ضمن استفاده از نظر مشاوران فنی و مشاوران اقتصادی خود، اذعان دارد که از هر جهت نسبت به موضوع قرارداد و ارزش آن آگاهی کامل دارد لذا حق اعتراض بعدی، با وصف آگاهی فوق الذکر از ایشان ساقط شد.

۲-۳- مساحت فضاهای ساختمان مرقوم در پیوست فوق الذکر بر اساس سند مالکیت شماره // و پایان کار ساختمانی شماره // درج گردیده و این ملک بر اساس پایانکار فوق الذکر صادره در سال ۱۳۸۸ دارای بر اصلاحی است که مساحت باقی مانده بعد از اصلاح حدوداً معادل با ۳۶۳۶ مترمربع خواهد بود که این کسور از مساحت هرچند در سند جدید درج گردد نیز هیچ گونه تاثیری در مبلغ قرارداد ندارد و از ثمن کسر نمی شود. و تعهد فروشنده به انتقال سند بر اساس مساحت اصلاحی است. همچنین کاهش مساحت اعیانی مفید و تجاری یا سایر قسمتهای ملک شامل مشاعات و انباری و پارکینگ و غیره یا ضرورت تخریب بخشی از اعیانی بابت عقب نشینی و اصلاح گذر هیچ یک تاثیری در ارزش ثمن موضوع این قرارداد ندارد. و خریدار با علم و اطلاع کامل از این موضوع با امضای ذیل قرارداد، حق هرگونه ادعا، اعتراض و شکایت را در مراجع قضایی و غیر قضایی از خود سلب و ساقط می نماید.

۲-۴- کاربری فضاهای ملک فوق الذکر به شرح مرقوم در فوق می باشد، لذا هرگونه تغییر کاربری یا نحوه استفاده تا زمان تنظیم سند رسمی ممنوع بوده و مسئولیت تغییر کاربری یا نحوه استفاده و بهره برداری به عهده خریدار می باشد.

۲-۵- به طور کلی وضعیت فعلی ساختمان از حیث عمر بنا، تجهیزات، منصوبات، نواقص و معایب احتمالی به رویت کامل خریدار رسیده است و فروشنده تکلیفی به راه اندازی، تنظیف یا تعمیر و امثالهم ندارد و ساختمان را به همین وضعیت فعلی و به صورت تخلیه به خریدار تحویل خواهد داد.

ماده (۳) مبلغ قرارداد:

بر اساس برگ پیشنهاد قیمت مرقوم در اسناد مزایده شماره ۱۰۳-۴۰۴ مجموع مبلغ قرارداد معادل با // ریال « // ریال » می باشد و این مبلغ بر اساس وضعیت موجود و فعلی ساختمان در زمان معامله که به تأیید و رویت خریدار رسیده، تعیین شده است. این مبلغ قطعی است و در صورت اضافه یا کسر مساحت تغییر نمی نماید. (مبلغ و درصد ها از اسناد مزایده استخراج می گردد)

ماده (۴) نحوه پرداخت مبلغ قرارداد:

۴-۱- مبلغ // ریال « // ریال » برابر با درصد از مجموع مبلغ قرارداد (مبلغ و درصد ها از اسناد مزایده استخراج می گردد)، طی یک فقره چک تضمین شده بانکی در وجه شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری، بابت پرداخت بخشی از مبلغ قرارداد صادره از حساب خریدار در زمان عقد قرارداد پرداخت می گردد. بدیهی است تا زمانی که وجه این چک به حساب فروشنده کارسازی نشود نسخه قرارداد تحویل نخواهد شد و اثر این معامله و تحقق مالکیت برای خریدار منوط و معلق است به پرداخت مبلغ اولیه قرارداد و در صورت برگشت شدن این چک، این تعهد ابتدایی و معلق نیز بلااثر و کان لم یکن می باشد و فروشنده می تواند ملک موصوف را به هر شخص دیگری واگذار نماید.

۴-۲- باقی مانده مبلغ قرارداد مربوط به تنظیم سند میباشد که برابر است با از مجموع قرارداد که میبایستی طی یک فقره چک (فقط از نوع صیادی) از طرف خریدار تسلیم فروشنده گردد.

ردیف	موضوع	مبلغ	تاریخ سررسید	شماره چک	بانک	توضیحات

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

پاکت (ب)

۳	چک تضمین	۱۰٪ مبلغ قرارداد	قابل درج		چک تضمین اجرای تعهدات	

۳-۴- همزمان با تحویل ساختمان می بایست لزوماً درصد (استخراج از اسناد مزایده) از کل مبلغ ثمن پرداخت شده باشد، تا زمانی که وجه مذکور ، به حساب فروشنده کارسازی نشود ساختمان تحویل نخواهد شد. پس از پرداخت درصد مذکور فروشنده موضوع را به خریدار به صورت کتبی اعلام می نماید و خریدار متعهد است ظرف ۵ روز از تاریخ اعلام، نسبت به تحویل گرفتن ساختمان اقدام نماید.

۴-۴- خریدار متعهد است نسبت به ارائه یک فقره چک بانکی از حساب خود، بابت تضمین اجرای تعهدات و به ویژه تضمین پرداخت مبالغ دیگری که در این قرارداد به عهده خریدار است (مالیات ها و عوارض و غیره) اقدام نماید. فروشنده نیز در زمان آماده بودن سند ملک مراتب را به صورت کتبی برای مراجعه و امضا سند به خریدار اعلام نموده و ۱۰ روز مهلت برای مراجعه به دفترخانه ارائه می نماید. در صورتی که خریدار در این مدت اقدام ننموده و مبالغ اعلامی را نپردازد، فروشنده می تواند مطالبات خود را از محل چک مذکور وصول نماید و در صورت برگشت شدن این چک فروشنده می تواند از محل آن نسبت به وصول مطالبات اقدام کند.

ماده (۵) وجه التزام قرارداد:

۱-۵- در صورت تاخیر در هر یک از پرداخت های جدول فوق الذکر اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی یا اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر و یا ورشکستگی صاحب حساب، دلایل منتسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور در تاریخ مقرر یا بعد از آن پرداخت نگردد و حتی اگر گواهی عدم پرداخت به دلایل مذکور و امثالهم برای آن صادر نشود، علاوه بر ضمانت اجراهایی که برای آن مبلغ درج شده است، خریدار به ازای هر روز تاخیر نسبت به هر یک از مبالغ می بایست معادل با نیم درصد از مبلغ پرداخت نشده را به عنوان خسارت و وجه التزام قراردادی به فروشنده پرداخت نماید که این وجه التزام و خسارت با اصل تعهد جمع خواهد شد.

۲-۵- علاوه بر ضمانت اجرای فوق الذکر در صورت برگشت شدن هر یک از چکهای مرقوم در این قرارداد و یا چک جایگزین آن به هر علت و جهتی که باشد اعم از اینکه چک مرقوم در این قرارداد یا چک جایگزین آن به هر دلیلی اعم از عدم موجودی یا کسر آن به هر میزان، مسدودی حساب و توقیف آن توسط مراجع قضایی و اداری و غیره با برگشت مواجه شود و یا به هر دلیل دیگری مانند عدم ثبت چک، اشتباه در ثبت آن، فوت یا حجر صاحب حساب، دلایل منتسب به بانک محال علیه، یا هر علتی که باعث شود چک مذکور پرداخت نگردد حتی اگر صادرکننده یا خریدار آگاه یا جاهل به این موارد باشد، بدون آنکه نیاز به هیچ اعلام مجددی باشد و بدون اینکه فروشنده تکلیفی به اعلام مراتب به خریدار یا صاحب حساب داشته باشد چنانچه ظرف مدت ۵ روز کاری بعد از سررسید نسبت به پرداخت اصل وجه و خسارت تاخیر بر اساس این قرارداد از طریق واریز به حساب شرکت فروشنده به شماره حساب /////////////// اقدام نشود، فروشنده می تواند (مخیر است) به طریق مرقوم در ماده ۱۰ این قرارداد را فسخ نماید.

تبصره (۲) بنا به توافق طرفین، خریدار از حق حبس متعلق به خود صرف نظر نموده و بعد از امضای این قرارداد، پرداخت مبالغ مرقوم در این قرارداد به اجرای تعهدات فروشنده منوط نشده است و در صورتی که خریدار ادعایی علیه فروشنده دارد نیز لزوماً باید مبالغ قرارداد در سررسید اقساط پیش بینی شده پرداخت گردد در غیر این صورت ضمانت اجراهایی این قرارداد حتی فسخ آن قابل وصول و اعمال خواهد بود.

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

پاکت (ب)

ماده ۶) شرایط تحویل موضوع قرارداد :

۱-۶- ساختمان موضوع قرارداد بعد از پرداخت ۹۰٪ درصد (استخراج از اسناد مزایده) از کل مبلغ قرارداد، در وضعیت موجود به خریدار تحویل می گردد، نظر به اینکه ساختمان با وضعیت فعلی به خریدار تحویل خواهد شد، لذا در زمان تحویل بر اساس فرم های مربوط به شرکت فروشنده، نسبت به تنظیم صورت جلسه تحویل اقدام می گردد و بدیهی است که آماده سازی و راه اندازی تاسیسات و تجهیزات و آماده بهره برداری نمودن ساختمان به عهده خریدار می باشد.

۲-۶- با عنایت به اینکه ساختمان مذکور به صورت یکجا و تخلیه و با وضع موجود در مزایده عمومی به خریدار واگذار شده و از آن بازدید نموده است در نتیجه در زمان تحویل نیز به همین وضعیت موجود تحویل می گردد و خریدار نمی تواند با استناد به عدم قابلیت بهره برداری و یا ادعای عدم مطابقت و غیره از تحویل گرفتن ساختمان خودداری نماید. چنانچه به هر جهتی بعد از یک نوبت اعلام فروشنده برای لزوم مراجعه و تحویل گرفتن ساختمان توسط خریدار، ایشان از تحویل گرفتن ساختمان خودداری نماید، ساختمان از حیث مسئولیت های ناشی از آن، تحویل شده محسوب می گردد و هزینه های مربوط به نگهداری از آن در ازای ارائه اسناد معتبر مالی، به انضمام ۲۰٪ بالاسری به عهده خریدار می باشد.

ماده ۷) عدم امکان تغییرات و اضافات در بنا:

۱-۷- خریدار از زمان تحویل گرفتن موضوع قرارداد از فروشنده تا زمان اخذ سند رسمی حق تغییر غیرمجاز در بنا و یا تغییر کاربری موضوع قرارداد و یا تغییر در تاسیسات، دیوارها و فضاهای اختصاصی و مشاعی را به هیچ عنوان نداشته و در صورت تخلف، مکلف به اعاده به وضع سابق است و در هر حال دریافت سند رسمی منوط به تغییر وضع به حال سابق می باشد و تنظیم سند رسمی تا زمان اعاده به وضع سابق به تعویق خواهد افتاد. بدیهی است در صورتی که عملیات و اقدامات خریدار موجب تأخیر در صدور مجوزهای مربوط به بنا و یا ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده خواهد بود. به علاوه مشروط بر اینکه کل اقساط پرداخت شده باشد، در فرض تغییر بنا یا تغییر کاربری و غیره فروشنده به جای تنظیم سند رسمی یک وکالت نامه رسمی با قابلیت تنظیم سند رسمی به نام خریدار تنظیم می نماید تا خریدار شخصاً نسبت به تنظیم سند رسمی به نام خود اقدام نماید و تعهد فروشنده در تنظیم سند رسمی منتفی می گردد.

تبصره ۳) ملک موضوع قرارداد با وضعیت فعلی مورد معامله واقع شده است و هر گونه تغییرات باید بر اساس نظر کارشناسان فنی شهرداری و آتش نشانی و نظام مهندسی و نظر کتبی کارشناسان شرکت فروشنده صورت گرفته باشد و قبل از تغییرات مجوز لازم توسط خریدار اخذ گردد.

۲-۷- خریدار متعهد است از بابت مراجعه متصدیان و مامورین شهرداری و یا ثبت اسناد رسمی و یا نمایندگان و معرفی شدگان از ناحیه فروشنده بابت بازدید از ملک که برای تنظیم سند رسمی لازم است، همکاری نموده و اجازه بازدید از ساختمان را برای ایشان صادر نماید و در صورتی که برای دریافت سند رسمی نیاز به تغییراتی باشد خریدار متعهد به همکاری بابت این تغییرات می باشد و این نوع تغییرات با هماهنگی خریدار اجرا خواهد شد. در صورت ممانعت خریدار از اجرای امور فوق الذکر، وفق قسمت اخیر بند ۷-۱ (اعطای وکالت رسمی) اقدام می شود.

ماده ۸) تنظیم سند رسمی:

۱-۸- تنظیم سند رسمی توسط فروشنده و به روش معمول یا با استفاده از ظرفیت قانون تسهیل در تنظیم اسناد رسمی انجام خواهد شد. انتقال سند رسمی به خریدار ظرف مدت یکسال شمسی و تسویه حساب کامل انجام خواهد گرفت. بدیهی است در صورتی که برای تنظیم سند رسمی، نیاز به ارائه تعهد نامه در نهادهای شهرداری یا اداره ثبت بابت اصلاحی زمین و اسقاط ادعا نسبت به آن وجود داشته باشد فروشنده موضوع را به خریدار اعلام می نماید و در صورتی

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

پاکت (ب)

که خریدار مخالفتی با این امر داشته باشد یا حسب مورد برای امضای این اوراق تعهدنامه و اقرار نامه و غیره حاضر نشود، بر اساس قسمت اخیر بند ۷-۱ (اعطای وکالت رسمی) اقدام می شود. در صورتی که سند ساختمان مذکور زودتر از موعد مقرر آماده شده و تسویه حساب صورت گرفته باشد، مراتب به خریدار اعلام می شود تا نسبت به حضور در دفتر اسناد رسمی معرفی شده از ناحیه فروشنده اقدام نماید.

۸-۲- خریدار می بایست ظرف ۱۰ روز از تاریخ اعلام نسبت به پرداخت سایر هزینه هایی که بر اساس این قرارداد به عهده وی است و ارائه مدارک معتبر و لازم و حضور در دفتر اسناد رسمی معرفی شده از ناحیه فروشنده اقدام نماید.

۸-۳- مالیات نقل و انتقال به عهده خریدار و هزینه حق الثبت و حق التحریر دفترخانه بالمناصفه پرداخت می گردد. در صورتی که از تاریخ تحویل تا زمان تنظیم سند در اثر فعالیت های خریدار مانند استفاده غیرمجاز و یا اجاره دادن ملک، عوارض و یا مالیاتی به ملک تعلق بگیرد پرداخت آن به عهده خریدار است و تنظیم سند رسمی منوط به پرداخت آن می باشد و اضافه شدن مدت تنظیم سند رسمی به این علل، موجه است. در صورتی که خریدار مبالغ قرارداد را تسویه نموده باشد و قبل از تنظیم سند رسمی قصد داشته باشد از مزایای سند به نفع خود استفاده نماید، فروشنده نسبت به ارائه وکالت نامه رسمی به ایشان اقدام خواهد نمود. بدیهی است که خریدار نمی تواند بر اساس این وکالت نامه تعهدی را برای فروشنده ایجاد نماید.

ماده ۹) ممنوعیت انتقال موضوع قرارداد به غیر:

۹-۱- خریدار حق انجام هرگونه معامله ناقل عین، سپردن تعهد روی عین مانند ترهین و غیره و هر نوع واگذاری هرچند معلق و مشروط نسبت به عین ساختمان موضوع قرارداد را تا تنظیم سند رسمی از خود سلب و ساقط نمود و چنانچه اقدامی در این خصوص بنماید باطل بوده و از درجه اعتبار ساقط می باشد. در صورتی که خریدار قصد انتقال ملک تا قبل از تنظیم سند رسمی را داشته باشد باید مجوز کتبی فروشنده را اخذ نماید و نیز هزینه مالیات نقل و انتقال نفر دوم بر عهده خریدار می باشد. (فروشنده در امر مخیر بوده و مواجه با تکلیف نمی باشد)

۹-۲- در صورت واگذاری موضوع این قرارداد (به شرط رعایت موارد فوق) انتقال گیرنده جانشین و قائم مقام انتقال دهنده شده و تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد را تعهد و تقبل می نماید و فرم مربوط به نقل و انتقالات بعدی در شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری می بایست به امضای طرفین و فروشنده برسد. لازم به ذکر میباشد که لزوم اخذ تاییدیه از شرکت بابت هر انتقال تا قبل از تنظیم سند رسمی و لزوم پرداخت مبلغ ۲ درصد ارزش کل قرارداد به عنوان حق انتقال به شخص ثالث بابت هر انتقال تا قبل از تنظیم سند رسمی که میبایست از طرف خریدار به شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری پرداخت گردد الزامی میباشد.

ماده ۱۰) فسخ قرارداد:

فروشنده می تواند در صورت نقض قرارداد و یا مفاد جزیی آن توسط خریدار و خصوصاً در صورت عدم پرداخت به موقع مبالغ اقساط و یا برگشت شدن هر یک از چک (ها) «هر یک از چکهای موضوع این قرارداد صادره توسط خریدار یا سایر اشخاص به جای خریدار و یا چکهایی که جایگزین می گردد» چنانچه ظرف مدت ۵ روز کاری بعد از سررسید چک نسبت به پرداخت اصل وجه و خسارت تاخیر بر اساس این قرارداد از طریق واریز به حساب شرکت فروشنده به شماره حساب /////////////// اقدام نشود، نسبت به فسخ قرارداد به جهت خیار تخلف از شرط اقدام نماید. اعمال فسخ قرارداد از جانب فروشنده به صرف یک نوبت اعلام کتبی یا ارسال اظهارنامه رسمی، به آدرس خریدار مندرج در ماده یک این قرارداد و در صورت ثبت نام در سامانه ثنا آدرس مرقوم در سامانه ثنا (هریک از این دو کفایت دارد)، انجام می شود. بنا به توافق طرفین اعمال حق فسخ فوریت ندارد و تا شش ماه از تاریخ ایجاد آن قابل اعلام و اعمال است. بعد از فسخ، مبالغ دریافتی تا آن موقع بعد از کسر وجوه التزام از زمان سررسید تا زمان فسخ و بعد از کسر ۲۰٪ بیست درصد آن مبالغ، به عنوان وجه التزام، پس از مدت ۱۲ ماه از مطالبه رسمی خریدار و - در صورت تحویل ساختمان به خریدار- مشروط به تخلیه و تحویل کامل ساختمان مزبور و احراز عدم ایجاد خسارت به آن،

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

پاکت (ب)

مسترد می شود و تا قبل از تخلیه و تحویل ساختمان هیچ مبلغی به ایشان مسترد نخواهد شد. چنانچه بعد از ایجاد حق فسخ به سود فروشنده و قبل از اعمال آن (پس از گذشت ۵ روز فوق الذکر)، مبلغ بدهی و خسارات، واریز گردد نیز حق فسخ فروشنده زایل نخواهد شد.

در صورتی که این قرارداد فسخ گردد، ملاک بازپرداخت ثمن، مبلغ همین قرارداد بعد از کسر درصد و جرایم فوق خواهد بود. بدیهی است در خصوص هر یک از چکها که برگشت می شود یا نقض هر یک از سایر تعهدات خریدار، یک حق فسخ برای فروشنده ایجاد می شود که می تواند آن را اعمال نماید. بنا به توافق طرفین خیار مرقوم در این ماده و سایر موارد درج شده در این قرارداد از نوع خیار تخلف از شرط است که با توافق طرفین بدون نیاز به جایگزینی یا الزام متعهد، مستقیماً برای فروشنده حق فسخ ایجاد می نماید و فروشنده از هر مبدا خیار (هر مبدا که برای وی حق فسخ ایجاد می شود) تا شش ماه می تواند نسبت به اعمال حق فسخ خود اقدام نماید. هیچ اقدامی اعم از برگشت زدن چکهای بعدی پس از برگشت شدن چک(های) قبل و یا ارسال مکاتبه و اظهارنامه برای وصول مطالبات یا اعطای مهلت به خریدار برای پرداخت بدهی یا تأخیر در وصول مطالبات از ناحیه فروشنده و یا جایگزینی چکها و یا ارسال اظهارنامه و مکاتبات واحدهای مختلف شرکت فروشنده برای خریدار و یا تنظیم صورتجلسه و تصمیم در خصوص نحوه پرداخت، به هیچ عنوان به منزله عدول از حق فسخ ایجاد شده نخواهد بود و در صورتی که مهلتی به خریدار داده شود یا با ایشان صورتجلسه ای تنظیم گردد در این مدت اجرای خیار فسخ به تأخیر می افتد و بعد از آن تا پایان مدت مقرر برای اعمال خیار (شش ماه از تاریخ ایجاد) قابل اعمال و اجرا است.

تبصره ۴) ارسال مکاتبه یا اظهارنامه حاکی از تعیین تکلیف نسبت به پرداخت وجوه بدهی و یا مطالبه وجوه از خریدار یا واریز آن بعد از ایجاد حق فسخ، به هیچ وجه به منزله عدول از حق فسخ موضوع این قرارداد نمی باشد و در صورت عدم پرداخت، فروشنده می تواند و مخیر است، نسبت به فسخ قرارداد به شرح فوق الذکر اقدام نماید.

ماده (۱۱) تاییدات خریدار:

۱۱-۱- خریدار تأیید می نماید که در ضمن این قرارداد از کلیه مشخصات ثبتی و شهرسازی و شهرداری ملک و از سابقه و ریشه این ملک و ایادی قبلی به صورت کامل آگاه شده است و با علم به این امر نسبت به امضای این قرارداد اقدام نموده است.

۱۱-۲- خریدار، نقشه ها و موقعیت کامل ملک را از نزدیک مشاهده و از وضعیت و موقعیت آن آگاهی کامل حاصل نموده و آن را از هر حیث و هر جهت مطلوب خود دانسته است.

۱۱-۳- کلیه اختیارات قانونی به ویژه خیار غبن حتی به درجه اعلی و فاحش آن و به طریق اولی حقوق ناشی از اختیارات مانند ارش و حق دریافت مابه التفاوت و همچنین حق فسخ موضوع مواد ۳۵۵ یا ۳۸۴ قانون مدنی مربوط به کسر مساحت عرصه ساختمان در اثر اصلاح گذر و غیره، با علم و آگاهی کامل خریدار به آن موارد و جوانب و آثار آنها از خریدار سلب و ساقط گردید.

ماده (۱۲) ضمانت اجرای تغییرات و اضافات :

خریدار از زمان تحویل گرفتن موضوع قرارداد از فروشنده تا زمان اخذ سند رسمی حق هیچگونه تغییر در بنا و کاربری موضوع قرارداد را نداشته و در صورت تخلف، مکلف به پرداخت ۵٪ (پنج درصد) از کل ثمن قرارداد به عنوان وجه التزام به فروشنده و پاسخگویی درمقابل اشخاص و مراجع ذیربط می باشد. درعین حال مطالبه وجه التزام منافاتی با الزام به اعاده به وضع سابق و تقدیم دادخواست الزام به قلع و نزع تغییر بنا یا اضافه بنا نخواهد داشت. بدیهی است در صورتی که عملیات و اقدامات خریدار موجب تأخیر در صدور مجوزهای مربوطه و ورود خسارت به فروشنده گردد فروشنده محق در مطالبه خسارات وارده خواهد بود.

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

پاکت (ب)

ماده ۱۳) فورس ماژور:

موارد فورس ماژور اعم از حوادث و بلایای طبیعی یا وقایعی نظیر جنگ و آتش سوزی و سایر شرایط فورس ماژور طبق قوانین دولت جمهوری اسلامی ایران من جمله تغییر و به روز رسانی بخشنامه ها و ضوابط شهرداری و آتش نشانی و اداره ثبت و سازمان نظام مهندسی که با آمدن جزئی یا کلی آن، انجام تعهد فروشنده موضوع قرارداد برای دوره های زمانی، غیرممکن می گردد به نحوی که دفع آن از عهده فروشنده خارج است و در هر حال مستلزم گذشت زمان می باشد، زمان های ناشی از آن بر زمان این قرارداد اضافه می شود.

ماده ۱۴) نحوه حل اختلاف:

نسبت به حل و فصل قطعی کلیه اختلافات احتمالی ناشی از تفسیر، تعبیر یا اجرای مفاد این قرارداد اعم از این که به صورت مستقیم به قرارداد یا به آثار فنی یا مالی قرارداد مربوط باشد یا تأیید و تنفیذ و اثبات انحلال به ویژه تأیید فسخ قرارداد باشد و یا از آثار انحلال آن مانند استرداد عوضین محسوب گردد، طرفین قبول نمودند که موضوع به یک نفر داور مرضی الطرفین ارجاع گردد و مرجعی را برای انتخاب داور معین نمودند. به این جهت طرفین «مدیر حقوقی شرکت عمران و ساختمان صندوق باز نشستگی کشوری» در زمان حدوث اختلاف را به نشانی تهران- ملاصدرا- خیابان شیراز شمالی- زاینده رود غربی- پلاک ۱۰- با علم و آگاهی کامل نسبت به جایگاه و موقعیت و رابطه کاری و وکالتی ایشان با شرکت فروشنده که در ضمن این قرارداد به ایشان تفهیم شد به عنوان مرجع تعیین داور مورد قبول و مورد پذیرش قرار دادند. در صورت بروز اختلاف یا وجود ادعایی علیه طرف مقابل (مدعی) باید ضمن تشریح کامل خواسته و موضوع اختلاف و بیان یکجای تمامی ادعاهای خود به نحو منجز و صریح و کامل و به نحوی که موضوع مورد ادعا و جهات و دلایل آن و مستندات مربوط به هر یک از آنها و طرفین دعوی و سایر موارد موثر در آن کاملاً تبیین شده باشد، را توأم با درخواست خود برای تعیین داور به صورت مکتوب به معاون مذکور ارائه نموده و آن مدیر نیز ظرف مدت ۳۰ روز کاری از دریافت درخواست نسبت به تعیین یک نفر از وکلای دادگستری دارای پروانه وکالت پایه یک معتبر صادره از کانون وکلای دادگستری یا مرکز مشاوران قوه قضاییه را بنا به صلاحدید خود و بدون نیاز به ارسال مکاتبه به کانون یا مرکز مشاوران و بدون نیاز به قرعه کشی یا تشکیل جلسه، به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب نموده و بعد از اخذ قبولی کتبی وی در خصوص موضوع اختلاف یا ادعای اعلام شده، مراتب را به صورت مکتوب (از طریق نامه یا ارسال اظهارنامه) به طرفین اعلام و نام و مشخصات و آدرس و تلفن داور را معرفی می نماید تا در صورتی که جهت ردی نسبت به داور وجود دارد آن را ظرف مدت ۵ روز کاری اعلام نمایند، در صورتی که ظرف آن مدت جهت ردی به صورت مستند و مستدل اعلام شود مرجع فوق الذکر آن را بررسی و تصمیم گیری خواهد نمود که تصمیم این مرجع در خصوص «قبول و جایگزینی داور و یا مردود شناخت جهات رد مطرح شده» قطعی است. بعد از آن چنانچه جهت ردی واصل نشود یا مردود اعلام شود. از آن پس داور تعیین شده به عنوان داور مرضی الطرفین در کلیه اختلافات این قرارداد به شرح صدر این ماده است. درخواست اولیه ارائه شده توسط هر یک از طرفین برای داور کافی است مدت داورى سه ماه از تاریخ قبول داورى است و با توافق طرفین و قبول داور قابل تمدید است. رای در هر حال برای طرفین قطعی و لازم الاجرا بوده و طرفین حق هرگونه اعتراض به آن را شکلی یا ماهوی از خود سلب و ساقط نمودند. از جانب طرفین به داور حق تعیین کارشناس اعطا شد و مدت کارشناسی به مدت داورى اضافه می شود. جلسه یا جلسات داورى (چنانچه به تشخیص داورى جلسه ای لازم باشد) در تهران برگزار می شود و طرفین مکلف به حضور در آن جلسات می باشند اما عدم حضور ایشان مانع از تصمیم گیری نخواهد بود. رای و سایر ابلاغات و مکاتبات داور از طریق ارسال مکاتبه یا اظهارنامه رسمی به نشانی طرفین یا نشانی الکترونیکی طرفین به طرفین ابلاغ و اعلام می گردد و از طریق محاکم صالحه اجرا خواهد گردید. شرط داورى، قراردادی مستقل محسوب و در صورت فسخ یا بطلان و انحلال قرارداد اصلی نیز باقی است. داور می تواند از طرفین یا هر یک از ایشان بخواهد که دفاعیات خود را به صورت مکتوب ارائه نمایند. مسئولیت هر گونه تأخیر در ارسال لوایح و مستندات به عهده طرفین است و داور به لوایحی که از جانب اشخاص فاقد سمت یا در خارج از مهلت اعلامی ارائه شده باشد ترتیب اثر نمی دهد. رسیدگی بر مبنای مدافعات کتبی طرفین و یا با ترتیب دادن جلسه و دعوت از طرفین از اختیارات داور است و شخصاً در این خصوص تعیین تکلیف می نماید و طرفین اختیارات فوق را به داور اعطا نمودند. هزینه داورى بر اساس آخرین آیین نامه ابلاغی رئیس قوه قضائیه بالمناصفه به عهده طرفین است و متقاضی داورى لازم است پس از اعلام داور سهم خود را پرداخت نماید. در صورتی که متقاضی داورى هزینه داورى پرداخت ننماید به هیچ عنوان به منزله استنکاف داور و مجوزی برای مراجعه به محاکم و مراجع قضایی نمی باشد و در این صورت درخواست وی بدون نیاز به تصمیمی از ناحیه داور بلااثر محسوب می گردد و طرح مجدد آن نزد همان داور بلامانع است. در صورتی که مرجع تعیین داور ظرف مدت ۳۰ روز کاری نسبت به تعیین داور اقدام ننماید یا بعد از تعیین داور، داور مرضی الطرفین استنکاف کتبی خود را اعلام نماید و یا ظرف مدت داورى رای صادر

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	

پاکت (ب)

نماید، داوری به صورت کامل منتفی شده و هر یک از طرفین می توانند برای حل آن اختلاف یا اختلافات آتی به مراجع قضایی مراجعه نمایند. در صورتی که درخواست اجراییه مستقیم در خصوص هر یک از چکهای برگشت شده این قرارداد مدّ نظر دارنده چک باشد، ایشان می تواند حسب مورد بر اساس ماده ۲۳ قانون صدور چک اصلاحی ۱۳۹۷ و یا آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی بدون در نظر گرفتن داوری فوق الذکر اجراییه را از مرجع قضایی یا اداره ثبت درخواست نماید ولی بابت خسارت تاخیر تادیه و سایر دعاوی و ادعاهای مربوط به چک به ویژه وصول وجه چک به غیر از روش اجراییه مستقیم باید به داوری مراجعه شود. درخواستهای فوری شامل تامین خواسته و دستور موقت به صورت مطلق و در صورتی که هر یک از چکهای موضوع این قرارداد به ثالث منتقل گردد، دعاوی مربوط به آن چک که از ناحیه ثالث مطرح می گردد از شمول داوری خارج است.

ماده ۱۵) تعداد نسخ :

این قرارداد در ۱۵ ماده ۴ تبصره و در چهار نسخه متحد المتن و الاعتبار به انضمام دو پیوست تنظیم و پس از قرائت و تفهیم مواد آن توسط طرفین، در تهران امضاء و مبادله گردید.

فروشنده

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

خریدار

امضاء و مهر و اثر انگشت شخص حقیقی:	تاریخ:
امضاء صاحبان امضای مجاز و مهر شخص حقوقی:	