



## قرارداد خرید ساختمان نیمه ساخته

### 1- طرفین قرارداد

فروشنده

آقای/خانم..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... تلفن .....  
ثابت ..... تلفن همراه ..... آدرس .....

خریدار

آقای/خانم..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... تلفن .....  
ثابت ..... تلفن همراه ..... آدرس .....

### 2- مورد معامله

تمامی ششدانگ یک دستگاه آپارتمان احدائی در پلاک ..... واقع در خیابان ..... که واقع در اشکوب دوم بر جنوب شرقی ساختمان می باشد و مساحت بنای مفید آن بطور تقریبی ..... متر مربع است و در حال حاضر سفت کاری آن اتمام یافته و به رویت خریدار رسیده است و حدود مشخصات آن به نحوی که رافع هر نوع شبهه و ظن است برای طرفین معین و روشن می باشد. مساله تقریب مساحت و کیفیت تکمیل و مصالحی که باید مصرف شود به شرح آتی روشن شده است.

### 3- ثمن معامله

ثمن معامله بابت هر متر مربع مفید بنا پس از تکمیل به شرح و با مشخصاتی که ذیلا خواهد آمد ..... ریال معادل ..... تومان می باشد که پس از تعیین مساحت دقیق، مبلغ کل ثمن تعیین خواهد شد. مبلغ ..... ریال نقدا بابت ثمن معامله علی الحساب ضمن تنظیم این سند به فروشنده پرداخت و بین طرفین مقرر شد مابقی که با تعیین مساحت دقیق بنای مفید بر مبنای صورت مجلس تفکیکی مشخص خواهد شد در تاریخ ..... در صورت کامل بودن ساختمان به فروشنده پرداخت شود.

### 4- شروط و توضیحات و تعهدات طرفین

۱-۵- مصالحی که در تکمیل بنا به کار گرفته خواهد شد بشرح آتی است.

۱-۱-۵- کف سالن ها سنگ یا پارکت مرغوب از نو.....

۲-۱-۵- کف اطاقهای خوب موکت دولتی.

۳-۱-۵- اسکلت کابینت های آشپزخانه، فلزی و درهای آنها چوبی.

۴-۱-۵- سرویسها نوع آرمیتاژ ایرانی.

۵-۱-۵- کلید و پریز ایرانی مرغوب از نوع ...

۶-۱-۵- شیرآلات و رادیاتورهای شوفاز، ایرانی.

۷-۱-۵- کانال کشی کولرها با ایزولاسیون متعارف

۸-۱-۵- روکار آجری و پله ها سنگی

۹-۱-۵- درها و پنجره ها چوبی

آدرس: تهران، جماران، نبش خیابان دوم، پلاک 5، واحد 2

شماره تماس: 09107898002

وبسایت: www.dadkhamajd.com



- ۵-۱-۱۰- قرنیز دور اطاقها در اطاق خوابها و در سالن سنگ
- ۵-۱-۱۱- سویسها کاشی کاری تا سقف (با وان در یکی از دو سرویس)
- ۵-۱-۱۲- سیم کشی با لوله های .....
- ۵-۱-۱۳- پوشش سقف با.....
- ۵-۱-۱۴- کف پارکینگ و انباری .....
- تبصره- فروشنده مکلف است مشخصات فوق را به عنوان حداقل رعایت کند.
- ضمنا در هیچ موردی کیفیت و کمیت مصالح به کار رفته در آپارتمان موضوع معامله نباید پست تر یا کمتر از مصالحی باشد که در سایر آپارتمانهای ساختمان به کار می رود.
- ۵-۲- آپارتمان مورد معامله دارای یکباب انباری واقع در ..... به مساحت ..... متر و یکباب پارکینگ واقع در ..... به مساحت ..... و یکدستگاه شومینه منصوب در سالن است که قیمت آنها ضمن محاسبه قیمت متر مربع مفید آپارتمان محاسبه شده و خریدار بابت آن نباید جداگانه وجهی بپردازد. همچنین خریدار بقدر سهم در کلیه مشاعات ساختمان- طبق قانون مالکیت آپارتمان ها سهم می باشد.
- ۵-۳- فروشنده متعهد است آپارتمان مورد معامله را حداکثر تا تاریخ ..... با توجه به ضوابط مندرج در شق ۱-۵- تکمیل کرده و به خریدار تسلیم نمایند.
- تبصره- منظور از تکمیل آنست که آپارتمان مورد معامله از نظر ظاهری و از لحاظ تجهیزات و لوله کشی و سیم کشی، آب و برق و وسایل گرمایش و سرمایش و نقاشی و نظافت نهایی کاملا قابل استفاده بوده و قسمتهای مشاعی نیز در شرایطی باشد که عرفا استفاده از آپارتمان عملی باشد. تعریف تکمیل، انباری و پارکینگ را هم شامل می شود.
- ۵-۴- در صورتیکه آپارتمان موصوف- به شرح شق ۳-۵ در موعد مقرر تکمیل نشده باشد خریدار می تواند به حساب فروشنده و بشرح شق ۱-۵ ارسا اقدام به تکمیل نماید و هزینه های انجام شده را از اموال فروشنده تامین نماید. در اینحالت خریدار مکلف به تهیه ملزومات و تجهیزات به نرخ دولتی نمی باشد و چنانچه برای تکمیل بنا بیش از متری ..... ریال هزینه شود، فروشنده مکلف به تادیه خواهند بود.
- ۵-۵- اسقاط کافه خیارات منجمله غبن فاحش و افحش از طرفین به عمل آمد (به این معنی است که تمام اختیارات فسخ معامله را از خود ساقط کرده ایم حتی اختیار فسخ به دلیل تفاوت آشکار بین قیمت واقعی مورد معامله و مبلغ تعیین شده که به آن خیار غبن گفته می شود) و مورد معامله پس از اجرای صیغه شرعی بیع در مقابل قبض قسمتی از ثمن و با تعیین اجل معین برای تادیه مابقی آن بشرح شق ۴ به قبض و تصرف خریدار داده شد. سپس خریدار مورد معامله را در وضع موجود جهت تکمیل-امانتا- به قبض و تصرف فروشنده داد.
- ۵-۶- فروشنده مکلف است برای آپارتمان موصوف برق مستقل، آب لوله کشی، انشعاب گاز(در صورتیکه تا موقع تنظیم سند رسمی به منطقه گاز داده شود)، تاسیسات کامل شوفاژ(دیگ و مشعل و موتورخانه و غیره) تهیه نمایند و هزینه جمیع این موارد در قیمت محاسبه شده است.
- ۵-۷- طرفین مکلفند در ساعت ..... صبح روز ..... جهت ثبت رسمی این سند در دفترخانه شماره ..... تهران واقع در ..... حاضر شوند.
- ۵-۸- فروشنده مکلف است تا تاریخ فوق مقدمات لازم برای ثبت این معامله را اعم از تفکیک آپارتمان و تهیه مفاسا حسابهای مختلف و تهیه پاسخ استعلامات گوناگون فراهم نمایند. در صورت استتکاف فروشنندگان خریدار می تواند در این مورد نیز طبق شق ۴-۵ عمل نماید.
- تبصره- چنانچه ساختمان خلاف داشته و تهیه مقدمات منوط به تعیین تکلیف و پرداخت جریمه مربوطه باشد، خریدار در این مورد نیز طبق شق ۴-۵ می تواند عمل کند.

آدرس: تهران، جماران، نبش خیابان دوم، پلاک 5، واحد 2

شماره تماس: 09107898002

وبسایت: www.dadkhahmajd.com



۵-۹- خریدار مکلف است در موقع حضور در محضر تنمه ثمن را بر مبنای مساحت مندرج در صورت مجلس تفکیکی و به ماخذ متری ..... ریال نقدا پرداخت کند.

۵-۱۰- در صورتیکه در تاریخ ..... آپارتمان مورد معامله با توجه به شق ۳-۵ کامل و آماده تحویل نباشد فروشنده مکلف است بابت هر روز تاخیر در تحویل مبلغ ..... ریال به خریدار بپردازد. پرداخت این مبلغ رافع مسئولیت ایشان در تکمیل بنا و مسقط حق خریدار به شرح شق ۴-۵ و تبصره شق ۹-۵ نخواهد بود.

۵-۱۱- در موقع تنظیم سند رسمی پرداخت کلیه مالیاتها و عوارض و هزینه های مختلف بر عهده فروشنده است و خریدار فقط نصف خرج محضر را پرداخت خواهد کرد. در سند رسمی قیمت منطقه ای درج می شود.

۵-۱۲- در صورتیکه آپارتمان در موعد مقرر کامل و آماده تحویل باشد لکن مقدمات تنظیم سند رسمی فراهم نشده باشد، آپارتمان به تصرف خریدار داده می شود و خریدار مبلغ ..... ریال دیگر به فروشنده خواهد پرداخت. در این حالت طرفین تاریخ مشخص دیگری را برای حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی و تسویه حساب نسبت به تنمه تعیین خواهند کرد.

این قرارداد در تاریخ ..... در ..... نسخه هر نسخه شامل ..... صفحه و با اعتبار واحد بین طرفین امضا و مبادله شد.

امضاء خریدار

امضاء فروشنده

لازم به ذکر است که یکی از مهمترین بخشها در تهیه یک قرارداد، بخش شرایط قرارداد است. این بخش می تواند با توجه به ویژگی ها و توافقات متفاوت طرفین، متغیر باشد. برای اطمینان از صحت و کارایی شرایط قرارداد، بهتر است این بخش را با کمک یک وکیل متخصص در امور حقوقی و قراردادهای تهیه کنید. وکیل متخصص، با بررسی دقیق و حرفه ای شرایط قرارداد، به شما راهنمایی می کند تا شرایط مناسب و منطبق با نیازها و مصالح شما در قرارداد درج شود. بنابراین اگر مایل به درج شروطی در قرارداد خود به نفع خود هستید یا تمایل دارید شروطی که به ضرر شماست از آن حذف شود، بهترین گزینه این است که با وکلای متخصص در امور قراردادهای ما تماس بگیرید و مشورت کنید.