



## قرارداد پیش فروش ملک

ماده 1- طرفین قرارداد: 1-1- فروشنده/ فروشندگان ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه .....  
صادر از ..... کد ملی ..... متولد ..... ساکن ..... تلفن ثابت ..... همراه ..... با وکالت/  
قیمومیت/ ولایت/ وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب  
..... 1-2- خریدار/ خریداران ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از .....  
کد ملی ..... متولد ..... ساکن ..... تلفن ثابت ..... همراه ..... با وکالت/ قیمومیت/ ولایت/  
وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... به موجب ..... ماده 2- موضوع قرارداد:  
عبارت است از ساخت و فروش مورد معامله با مشخصات، اوصاف و شرایط مورد توافق طرفین و انتقال آن طبق  
مقررات به خریدار در برابر دریافت عوض معلوم.  
ماده 3- مشخصات مورد قرارداد:  
..... دانگ احدائی در پلاک: ..... به مساحت: ..... مترمربع،  
اختصاصی: ..... ضلع: ..... طبقه: ..... دارای نقشه و پلان:  
..... که مشخصات مورد معامله تماماً به اطلاع خریدار رسیده است.  
ماده 4- ضمیمه ها:  
مورد معامله از حیث مصالح مورد استفاده، لوازم و منصوبات و سایر موارد به شرح فوق پیوست این قرارداد است، که  
به امضای طرفین رسیده و جزء جدایی ناپذیر این قرارداد خواهد بود.  
تبصره 1: در صورتی که بین متن قرارداد و پیوست تعارض وجود داشته باشد مفاد پیوست در اولویت قرار دارد.  
تبصره 2: تغییر مشخصات ساختمانی با موافقت و رضایت طرفین امکان پذیر خواهد بود.  
ماده 5- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت آن:  
قیمت مورد معامله از قرار هر مترمربع: ..... ریال معادل:  
..... تومان که جمعاً: ..... ریال وجه  
رایج کشور معادل: ..... تومان تعیین گردید که به صورت نقدی یا مبلغ: .....  
..... ریال معادل: ..... تومان نقداً و باقیمانده قیمت:  
..... ریال معادل: ..... تومان، طی: .....  
قسط، هر یک به مبلغ: ..... ریال معادل: ..... تومان به  
تاریخ / / 13 طی چک/چک‌های شماره: .....  
پرداخت خواهد شد.  
ماده 6- مدت قرارداد:  
مورد معامله بایستی حداکثر تا تاریخ / / 13 معادل ..... روز با توجه به شرایط مقرر در قرارداد،  
احداث، تکمیل و به خریدار تسلیم گردد.  
ماده 7- تعهدات طرفین قرارداد:

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

شماره تماس: 09107898002

وبسایت: www.dadkhamajd.com



- 1-7- فروشنده مکلف است قبل از عقد قرارداد پیش فروش نسبت به اخذ مجوز ساخت از شهرداری و مراجع ذی صلاح دیگر اقدام نماید. مجوز مذکور پیوست قرارداد بوده و جزء جدایی ناپذیری از قرارداد خواهد بود.
- 2-7- فروشنده مکلف است کلیه ضوابط، مقررات، نظامات دولتی و آئین نامه های مربوطه از قبیل اخذ پروانه ساختمانی، تراکم، پایان کار و غیره را رعایت کند.
- 3-7- فروشنده مکلف است کلیه آئین نامه های مهندسی مربوط به ساخت و مقاوم سازی در برابر زلزله را رعایت نماید.
- 4-7- فروشنده مکلف است بعد از تکمیل مورد معامله و تحقق شرایط ماده 5 این قرارداد جهت تنظیم سند رسمی انتقال به نام خریدار در تاریخ / / 13 در دفتر اسناد رسمی شماره: ..... واقع در: ..... حاضر گردد.
- تبصره: در صورت عدم حضور هر یک از طرفین و عدم ثبت معامله به هر علت سردفتر گواهی عدم حضور را با ذکر مورد صادر خواهد کرد.
- 5-7- فروشنده مکلف است از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر خریدار خودداری نماید، در صورت تخلف و انتقال به غیر، به عنوان فروش مال غیر تلقی و فروشنده می بایست نسبت به جبران کلیه خسارات وارده به خریدار اقدام نماید.
- 6-7- فروشنده مکلف است تا قبل از تاریخ مقرر برای تنظیم سند کلیه مجوزها و مدارک لازم برای تنظیم سند رسمی از قبیل مفاصحاسب مالیاتی، شهرداری و غیره را اخذ نماید.
- 7-7- فروشنده مکلف به بیمه نمودن کارگران و کارکنان در قبال حوادث کارگاهی بوده و در صورت ایراد خسارت مکلف به جبران آن خواهد بود. بدیهی است که در مورد خسارات ناشی از این بند خریدار هیچ مسئولیتی نخواهد داشت.
- 8-7- فروشنده مکلف است مشخصات مورد معامله و نقشه تفصیلی ساخت را روشن و بدون ابهام به خریدار تفهیم و آن را اجرا نماید.
- ماده 8- فسخ قرارداد:
- اگر مورد معامله بعد از احداث از نظر مترائز زیادت و نقصانی در حد عرف داشته باشد ارزش مساحت اختلافی بر اساس قیمت هر مترمربع بین طرفین محاسبه خواهد شد در صورتی که این زیادت و نقصانی غیرمتعارف وجود باشد خریدار علاوه بر اختیار فسخ قرارداد می تواند ارزش به روز مورد معامله را از فروشنده دریافت نماید.
- ماده 9- وثیقه ها و تضمین ها:
- 1-9- فروشنده علاوه بر تعهد اخلاقی به ایفاء تعهد، تضمینات زیر را نیز جهت انجام تعهد خویش به خریدار می دهد که در صورت انجام تعهد تضمینات می بایستی به فروشنده بازگردانده شوند و در غیر این صورت به عنوان خسارت قراردادی به نفع خریدار ضبط می گردند (تضمینات شرح داده شود)
- 2-9- خریدار نیز تضمینات زیر را جهت انجام تعهد خویش به فروشنده می دهد که در صورت انجام تعهد تضمینات می بایستی به خریدار بازگردانده شوند و در غیر این صورت به عنوان خسارت قراردادی به نفع فروشنده ضبط می گردند (تضمینات شرح داده شود)
- ماده 10- شرایط قرارداد:
- 1-10- کلیه اختیارات منجمله غبن (ولو درجه اعلی) به تراضی طرفین در این قرارداد اسقاط گردید. (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)



- 10-2- قیمت مورد معامله قطعی بوده و به هیچ عنوان از قبیل بالا رفتن قیمت مصالح و یا سایر هزینه‌ها قابل افزایش نمی باشد.
- 10-3- هزینه‌های نقل و انتقال اعم از داری و شهرداری به عهده فروشنده و هزینه حق الثبت و حق التحریر به عهده ..... می باشد.
- 10-4- در صورتی که مورد معامله دارای وام بانکی باشد و خریدار بخواهد از تسهیلات بانکی استفاده نماید، مخارج تنظیم سند رهنی بانک وام دهنده به عهده ..... خواهد بود.
- 10-5- حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان ..... به طور جداگانه به عهده طرفین است که همزمان با امضای این قرارداد مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان پرداخت شده و رسید دریافت نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت.
- 10-6- در صورت اختلاف در خصوص مشخصات، شرایط نقشه تفصیلی ساخت و اوصاف قرارداد مشاور املاک به عنوان داور مورد رضایت دو طرف اعلام نظر خواهد نمود.
- ماده 11- نحوه جبران خسارات:
- 11-1- فروشنده مکلف است در صورت تخلف و تأخیر در اجرای تعهدات مبنی بر تنظیم سند رسمی و تحویل مورد معامله به ازای هر روز تأخیر مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان به عنوان خسارت تأخیر در اجرای تعهد در وجه طرف مقابل بپردازد، این خسارت مانع از الزام متعهد به انجام تعهد اصلی نیست.
- 11-2- در صورتی که خریدار بهای مورد معامله مذکور در ماده 5 را پرداخت ننماید یا ترتیبی جهت پرداخت بقیه اقساط ندهد به ازای مبلغ باقیمانده ..... درصد به عنوان خسارت دیرکرد مکلف به پرداخت به فروشنده خواهد بود.
- 11-3- در صورتی که پس از تحویل مورد معامله در یک دوره ..... ماهه معادل ..... روز که به عنوان تحویل موقت می باشد، معیبه در مورد معامله حادث شود که ناشی از افراط و تفریط خریدار نبوده باشد فروشنده مکلف است نسبت به جبران خسارت وارده اقدام نماید.
- ماده 12- مرجع حل اختلاف:
- در صورت بروز اختلاف بین طرفین آقا/خانم ..... به نشانی.....  
 به عنوان داور مورد رضایت دو طرف به حل و فصل اختلافات طرفین می پردازد.  
 تبصره 1: چنانچه داور مذکور نخواهد یا نتواند در خصوص اختلاف به وجود آمده داوری و حکمیت نماید، آقا/خانم..... به نشانی.....  
 جانشین وی به عنوان داور تعیین می گردد.
- تبصره 2: داور مذکور با توجه به درخواست کتبی هر یک از طرفین، مجاز به رسیدگی و صدور رأی خواهد بود و رأی ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاجرا و غیرقابل اعتراض است.
- ماده 13- اقامتگاه طرفین:
- نشانی مندرج در قرارداد به عنوان اقامتگاه قانونی طرفین تلقی می گردد و در صورت تغییر نشانی طرفین متعهد هستند مراتب را به نحو مقتضی حداکثر ظرف ..... روز به اطلاع یکدیگر برسانند، در غیر این صورت ارسال کلیه مراسلات، آگهی ها و اخطارهای قانونی به آدرس سابق معتبر خواهد بود.
- ماده 14: نُسَخ قرارداد:



این قرارداد مشتمل بر چهارده ماده و چهار تبصره می باشد و در تاریخ / / 13 در دفتر مشاور املاک به نشانی: ..... در سه نسخه با اعتبار یکسان بین طرفین تنظیم، امضاء، مبادله و تمام مفاد و مندرجات آن مورد قبول طرفین واقع گردید. مشاور املاک مکلف است ضمن مهر نمودن نسخ قرارداد به مهر مخصوص دفتر املاک، نسخه اول و دوم را به خریدار و فروشنده تسلیم و نسخه سوم را در دفتر بایگانی نماید.

توضیحات (نوع مصالح ذکر شود)..... ( .....

موارد حقوقی و فنی این قرارداد و ضمایم آن مطابق با مقررات جاری است و تأیید می شود.

امضاء کارشناس حقوقی ..... امضاء فروشنده ..... امضاء خریدار

امضاء شاهد اول ..... امضاء شاهد دوم.....

با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک و اسناد مورد معامله تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب می رسد.

مهر و امضاء مشاور

املاک

لازم به ذکر است که یکی از مهم ترین بخش ها 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.