



**نمونه قرارداد خرید و فروش قطعی باغ (قولنامه باغچه)**

ماده 1 - طرفین قرارداد  
 (1-1) فروشنده/فروشنندگان ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از .....  
 کد ملی ..... متولد ..... ساکن ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد .....  
 به موجب .....

(2-1) خریدار/خریداران ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از .....  
 کد ملی ..... متولد ..... ساکن ..... تلفن .....

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد .....  
 به موجب .....

ماده 2 - موضوع قرارداد و مشخصات ملک

موضوع قرارداد: تمامت شش دانگ یک قطعه باغ به مساحت ..... متر مربع دارای  
 پلاک ..... فرعی از اصلی مفروز و انتزاعی از پلاک ..... فرعی از اصلی مزبور واقع در  
 اراضی ..... بخش ..... محدود مندرج در اظهارنامه ثبتی مربوط، با جمیع  
 توابع شرعی و لواحق عرفیه آن بدون استثناء اعم از عرصه و اعیان و یک حلقه چاه آب حفر شده و تعداد ..... باب  
 ساختمان به مساحت ..... تاسیس شده در باغچه و برق به شماره پرونده ..... منصوب و  
 انشعاب گاز به شماره ..... و خط تلفن به شماره ..... که منافع مبیع مورد معامله قبلاً به کسی  
 واگذار نشده و خریدار با رویت مبیع، از محل ملک وقوع و قوف کامل پیدا کرد، و از حدود و مشخصات ملک آگاهی  
 یافت.

ماده 3 - ثمن معامله و نحوه پرداخت

3-1 (کل ثمن معامله عبارت است از مبلغ به عدد ..... ریال معادل  
 حروف ..... تومان وجه رایج مملکتی  
 تعیین که مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت که به ترتیب ذیل از سوی خریدار / خریداران به فروشنده /  
 فروشنندگان پرداخت می گردد.

3-2 (مبلغ) ..... ریال معادل ..... تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک  
 شماره ..... عهده بانک ..... مورخ ..... از طرف خریدار به فروشنده پرداخت شد.

3-3 (مبلغ) ..... ریال معادل ..... تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک  
 شماره ..... عهده بانک ..... مورخ ..... از طرف خریدار به  
 فروشنده پرداخت خواهد شد.

3-4 (مبلغ) ..... ریال معادل ..... تومان از ثمن معامله به شرح نقداً / طی چک  
 شماره ..... عهده بانک ..... مورخ ..... از طرف خریدار به  
 فروشنده پرداخت خواهد شد.

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

شماره تماس: 09107898002

وبسایت: www.dadkhahmajd.com



- ۳-۵ (مبلغ) دفترخانه نقداً / طی چک شماره  
ریال معادل عهده بانک  
تومان از ثمن معامله به هنگام تنظیم سند در مورخ تاریخ از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.
- ماده ۴- تنظیم سند رسمی  
۴-۱ (به منظور تنظیم سند رسمی طرفین متعهدند که در ساعت تاریخ در دفترخانه اسناد رسمی شماره واقع در معرفی نماید حاضر شده و کلیه تشریفات قانونی معامله را انجام دهند .
- ۴-۲ (پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد طرف دیگر باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفترخانه ثبت کند. فروشنده فتوکپی کلیه اسناد و اوراقی را که آماده کرده ضمیمه خواهد نمود . اگر خریدار حامل ثمن معامله به صورت وجه نقد باشد باید به رویت سردفتر برسد و در حضور او شمرده و مراتب در نامه مورد اشاره درج شود. در صورتی که خریدار چک تضمین شده بانکی همراه داشته باشد کپی آن را ضمیمه کند.
- ۴-۳ (هریک از طرفین که در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشوند و یا از آن قسمت از مقدمات ثبت معامله را که مربوط به اوست را فراهم نکنند مکلف است مبلغ ریال بابت جریمه عدم حضور به موقع به طرف دیگر بپردازد این جریمه بدل اصل تعهد نیست و پرداخت آن لطمه به اصل معامله انجام شده نمی زند و طرف پرداخت کننده را نیز از انجام تعهداتش بری نمی سازد.
- ماده ۵ - تسلیم ملک فروشنده/فروشنندگان مکلف است در تاریخ / / 13 ملک را با تمام توابع و ملحقات و منضمات به خریدار/خریداران تسلیم کند. وجه الالتزام عدم تخلیه روزانه تسلیم به موقع، فروشنده موظف است آن را به خریدار پرداخت کند.
- ماده ۶- شرایط و آثار قرارداد
- ۶-۱ (مخارج تنظیم سند حق التحریر و حق الثبت و هزینه محضر بر مبنای قیمت منطقه بندی به عهده طرفین است.
- ۶-۲ (در صورتی که برای انتقال قطعی ملک مورد مبیاعه نامه ارائه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به ارائه آن به دفترخانه می باشد.
- ۶-۳ - (پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین مالیات و عوارض تا پایان روز معامله بر مبنای قیمت منطقه ای به عهده فروشنده است.
- ۶-۴ (فروشنده مکلف است آخرین قبول آب و برق و تلفن و گاز را در دفترخانه به خریدار تحویل نماید. پرداخت این وجوه تا تحویل مورد معامله بر عهده فروشنده خواهد بود ، همچنین هزینه های قانونی دیگر از جمله جرائم ساختمانی ، حق مرغوبیت ، پذیره ، حق مشرفیت عوارض ، دیون به اشخاص ثالث - اخذ پایان کار ، فک رهن و تفکیکی به عهده فروشنده می باشد.
- ۶-۵ (فروشنده / فروشنندگان اقرار نمودند که مورد معامله مشمول مصادره اموال ، سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد و در صورت رهن بودن مکلفند قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به فک رهن اقدام نمایند چنانچه فروشنده / فروشنندگان نسبت به فک رهن اقدام نکنند خریدار می تواند با مراجعه به مرتهن ، ملک را از رهن خارج کند و با امضاء این قرارداد، خریدار وکیل و قائم مقام قانونی فروشنده در مورد فک رهن محسوب می گردد.



- ۶-۶) چنانچه خریدار به هرنحوی از انحاء از انجام معامله استنکاف ورزد موظف به پرداخت وجه الالتزام ریال می باشند که باید به طرف مقابل پرداخت گردد.
- ۶-۷) (در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد قرارداد باشد. قرارداد باطل است و فروشنده موظف است مبلغ دریافتی را به منتقل الیه مسترد کند.
- ۶-۸) (در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن بودن ، مستحق الغیر بودن ، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی ، غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نباشد، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله ، معادل ریال به عنوان خسارت (وجه الالتزام) به خریدار بپردازد.
- ماده ۷- اسقاط اختیارات کلیه اختیارات ولو اختیار غبن به استثناء اختیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.
- ماده ۸- مقررات ناظر این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی خواهد بود.
- ماده ۹- نسخ و تصدیق قرارداد این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل خریدار و فروشنده نسبت به مفاد و شروط آن در ۹ ماده و ..... نسخه برابر تنظیم شده است و به امضا طرفین رسیده و توسط دو شاهد تصدیق و امضا شده است.

لازم به ذکر است که یکی از مهمترین بخشها در تهیه یک قرارداد، بخش شرایط قرارداد است. این بخش می تواند با توجه به ویژگیها 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.