

قرارداد فروش

پیرو آگهی مزایده منتشره در روزنامه های دنیای اقتصاد و مناقصه/مزایده مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۷ و اعلام برنده طی نامه شماره مورخ قرارداد فروش به شرح ذیل منعقد گردید.

ماده ۱ – طرفین قرارداد:

فروشنده: شرکت کارگزاری حافظ (سهامی خاص) به شماره ۲۳۳۴۹۵ در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیر تجاری تهران با شناسه ملی ۱۰۱۰۲۷۴۴۸۳۵ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۱۱۹۱۸۸۹ به نشانی خیابان سعادت آباد – علامه شمالی – هجدهم غربی – پلاک ۳۰ – طبقه ۸ و کد پستی ۱۹۹۷۹۸۳۸۷۴ با نمایندگی آقایان محمدصادق احمدیان طاهری به شماره ملی ۱۲۵۰۲۴۱۶۸۵ با سمت مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره و علی ویسی به شماره ۳۳۴۱۶۰۱۰۳۱ با سمت رئیس هیئت مدیره و شرکت مشاور سرمایه- گذاری هدف حافظ (سهامی خاص) به شماره ثبت ۴۳۰۰۲۹ و شماره شناسه ملی ۱۰۳۲۰۸۲۰۵۲۸ و کد اقتصادی ۴۱۱۴۱۵۹۴۷۴۳۱ به نمایندگی آقایان هادی قره باغی به شماره ملی ۱۵۷۰۱۱۰۳۲۸ با سمت مدیرعامل و عضو هیئت مدیره و دانیال محبوب با شماره ملی ۲۵۹۵۷۱۶۳۸۷ با سمت نایب رئیس هیات مدیره که از این پس در این قرارداد "فروشنده" نامیده می شود.

خریدار: شرکت ثبت شده به شماره در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیر تجاری تهران با نمایندگی آقایان با سمت و با شناسه ملی و کد اقتصادی به نشانی با تلفن و کد پستی که از این پس در این قرارداد "خریدار" نامیده می شود.

ماده ۲ – موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از فروش تمامی شش دانگ عرصه و اعیان احداثی به انضمام کلیه منافع و حقوق عرفیه و قانونی و سرقفلی آن در ۵ طبقه مجموعاً به مساحت زیربنای خالص کل ۱۴۷۰/۳۵ متر مربع دارای ۱۶ واحد پارکینگ مشتمل بر پلاکهای ثبتی ۳۰۱۴۱ لغایت ۳۰۱۵۰، همگی فروعات از پلاک اصلی ۳۴۶۷ از بخش یازده حوزه ثبت ملک شمیرانات واقع در تهران، خیابان ولیعصر بالاتر از ظفر خیابان بابک بهرامی پلاک ۹ که با وضع موجود به رؤیت خریدار رسیده است و خریدار از جمیع متعلقات شرعیه و عرفیه- متعلقات ذاتی و عرفی و کمیت و کیفیت و محل وقوع مورد معامله اطلاع کامل دارد.

تبصره ۱: ملک موضوع قرارداد دارای انشعاب آب، برق، گاز و تلفن مستقل می باشد.

واحد	مالک	مساحت اعیان خالص مندرج در مصبوه شورای معماری (مترمربع)	پارکینگ (مترمربع)	پلاک ثبتی	مساحت عرصه طبق سند (مترمربع)	شماره سند تک‌برگی	کدپستی
واحد یک شمالی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۹.۹۶	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۱-۱	۵۰۰	۰۴۹۱۳۱	۱۹۶۸۶۵۶۹۷۴
واحد دوم جنوبی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۴.۱۱	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۲-۲		۰۴۹۱۷۵	۱۹۶۸۶۵۶۹۷۳
واحد سوم شمالی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۹.۹۶	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۳-۳		۰۴۹۱۳۲	۱۹۶۸۶۵۶۹۷۱
واحد چهارم جنوبی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۴.۱۱	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۴-۴		۰۴۹۱۲۷	۱۹۶۸۶۵۶۹۶۹
واحد پنجم شمالی	شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ	۱۴۹.۹۶	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۵-۵		۰۴۹۱۷۶	۱۹۶۸۶۵۶۹۶۸
واحد ششم جنوبی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۴.۱۱	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۶-۶		۰۴۹۱۳۷	۱۹۶۸۶۵۶۹۶۷
واحد هفتم شمالی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۹.۹۶	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۷-۷		۰۴۹۱۵۴	۱۹۶۸۶۵۶۹۶۶
واحد هشتم جنوبی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۴.۱۱	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۸-۸		۰۴۹۱۵۵	۱۹۶۸۶۵۶۹۶۵
واحد نهم شمالی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۹.۹۶	۱۰.۸۰	۳۴۶۷-۳۰۱۴۹-۹		۰۴۹۱۵۳	۱۹۶۸۶۵۶۹۶۴
واحد دهم جنوبی	شرکت کارگزاری حافظ	۱۴۴.۱۱	۷۵.۶۰	۳۴۶۷-۳۰۱۵۰-۱۰		۰۴۹۱۷۴	۱۹۶۸۶۵۶۹۹۹
مجموع		۱۴۷۰.۳۵	۱۷۲.۸۰	-			

ماده ۳ – بهای مورد معامله و نحوه پرداخت:

مبلغ کل قرارداد از قرار هر متر مربع ۲,۱۶۹,۵۵۱,۴۷۰ ریال معادل دویست و شانزده میلیون و نهصد و پنجاه هزار و صد و چهل و هفت تومان جمعاً ۳.۱۹۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال معادل سیصد و نوزده میلیارد تومان می باشد که به شرح زیر توسط خریدار در وجه فروشنده پرداخت خواهد شد.

الف- ۹۰ درصد از ارزش کل موضوع معامله به مبلغ ۲.۸۷۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به حروف دویست و هشتاد و هفت میلیارد و صد میلیون تومان هم زمان با انعقاد قرارداد به صورت ارائه چک تضمین شده بانکی یا واریز به حساب فروشندگان (۹۰٪ از مبلغ این بند به حساب شرکت کارگزاری حافظ و ۱۰٪ به حساب شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ) طی فیش نقدی مربوط پرداخت گردید.

تبصره ۲: در صورتی که سپرده در مزایده به صورت نقدی به حساب فروشنده واریز شده باشد، مابه التفاوت مبلغ مورد اشاره و سپرده شرکت در مزایده، می بایست به حساب فروشنده واریز گردد. (مبلغ سپرده از مبلغ قابل پرداخت به شرکت کارگزاری کسر می گردد).

ب- ۱۰٪ از ارزش کل موضوع معامله همزمان با تنظیم و امضای سند در دفترخانه پرداخت خواهد شد.

ماده ۴ – زمان تحویل مورد معامله:

واحد های اداری موضوع قرارداد حداکثر ۱۰ روز کاری پس از امضای این قرارداد و منوط به وصول مبلغ موضوع بند الف موضوع ماده ۳ این قرارداد طی صورتجلسه ای تحویل خریدار خواهد شد.

ماده ۵ - زمان انتقال رسمی و قطعی:

اسناد ملک موضوع قرارداد حداکثر ۳۰ روز کاری پس از وصول مبلغ مربوط به بند الف ماده ۳ این قرارداد به نام خریدار منتقل خواهد شد.

تبصره ۳: دفترخانه و تاریخ قطعی و دقیق انتقال اسناد پس از امضای قرارداد توسط فروشنده به خریدار اعلام می گردد.

تبصره ۴: در صورت عدم پرداخت ثمن معامله، موضوع بند «الف» ماده ۳ فوق الذکر، فروشنده حسب مورد تکلیفی مبنی بر تنظیم سند رسمی انتقال به نام خریدار و تحویل موضوع قرارداد نخواهد داشت، بدیهی است هر زمان که خریدار تعهدات خود را به انجام رساند فروشنده نیز متعهد به انجام اقدامات مربوط می باشد و خریدار بدین وسیله حق طرح هر گونه ادعا و اعتراض را در این خصوص از خود سلب و ساقط می نماید.

ماده ۶ - سایر شرایط:

۶-۱- خریدار و فروشنده متعهد می گردند در تاریخ اعلام شده توسط فروشنده (موضوع تبصره ۴ ماده ۵ قرارداد) در دفترخانه اسناد رسمی اعلامی توسط فروشنده جهت تنظیم سند رسمی انتقال حاضر شوند. بدیهی است در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی مذکور جهت تنظیم سند رسمی انتقال، صرفاً گواهی سردفتر دلیل تخلف نامبرده خواهد بود. بعلاوه حضور خریدار در دفترخانه بدون پرداخت مبلغ موضوع قرارداد و همچنین حضور فروشنده بدون در اختیار داشتن اسناد موردنیاز نیز در حکم عدم حضور می باشد.

۶-۲- تنظیم سند رسمی انتقال منوط به آن است که خریدار هیچ گونه بدهی نسبت به مورد معامله (از بابت ثمن و سایر موارد مذکور در این قرارداد از قبیل وجه التزام، هزینه های کارشناسی و آگهی مزایده و غیره مطابق اسناد مثبت) نداشته باشد.

۶-۳- از زمان تحویل موضوع قرارداد پرداخت کلیه هزینه های مربوط به موضوع قرارداد از قبیل: شارژ، قبوض آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب، تعمیر و نگهداری، مالیات و عوارض شهرداری و غیره به عهده خریدار می باشد و فروشنده هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت. ضمناً پرداخت مالیات نقل و انتقال موضوع قرارداد بر عهده فروشنده و حق الثبت و حق التحریر دفتر خانه و سایر هزینه های قانونی در خصوص نقل و انتقال رسمی موضوع قرارداد بالمناصفه برعهده طرفین خواهد بود.

۶-۴- کلیه اختیارات قانونی علی الخصوص اختیار غبن فاحش به استثنای حق فسخهای مندرج در قرارداد حاضر با توافق از طرفین سلب و ساقط گردید.

۶-۵- فروشنده اعلام نمود که مورد معامله اعم از عرصه و اعیان و منافع، سرقفلی و سایر حقوق متصوره آن قبلاً به اشخاص دیگر واگذار نشده و در رهن، توقیف یا بازداشت نبوده و مورد معامله فاقد معارض می باشد. در صورتی که هر گونه ادعایی در خصوص مورد معامله از جانب اشخاص ثالث اعم از حقیقی و حقوقی طرح شود، فروشنده راساً و شخصاً پاسخگو خواهد بود.

۶-۶- خریدار تا پیش از تسویه کامل ثمن معامله و انتقال رسمی موضوع قرارداد بدون اجازه کتبی و قبلی فروشنده حق واگذاری موضوع این قرارداد تحت هر عنوان حقوقی از قبیل بیع و صلح و وکالت و هر نوع عقد دیگر به غیر را نخواهند داشت. در صورت تخلف، واگذاری بلا اثر و بی اعتبار خواهد بود. موافقت فروشنده پس از بررسی های لازم، طبق ضوابط و مقررات ذی ربط به عمل خواهد آمد.

۶-۷- فروشنده اظهار می نماید همزمان با انعقاد قرارداد حاضر هیچ گونه دعوی حقوقی یا کیفری یا ثبتی در خصوص ملک موضوع قرارداد در جریان رسیدگی نبوده و در صورت کشف خلاف، پاسخگویی در محاکم قضایی یا نهادهای دولتی یا غیر دولتی بر عهده فروشنده بوده و در صورتی که هزینه های مربوطه از سوی خریدار پرداخت شود، فروشنده متعهد به پرداخت هزینه های مذکور به خریدار می باشد.

۶-۸- از آنجائیکه فروشنده تغییراتی در پارکینگ منفی ۱ طبقه پنجم و پشت بام ملک موضوع قرارداد ایجاد نموده است در صورتی که شهرداری از ارائه مفاسد حساب بابت انتقال اسناد با وضعیت موجود امتناع نماید و خریدار نیز موافق با انتقال اسناد با استفاده از قانون تسهیل بابت استعلام از شهرداری نباشد، پس از اعلام مکتوب عدم رضایت استفاده از قانون تسهیل توسط خریدار به فروشنده، فروشنده متعهد به اصلاح تغییرات ایجاد شده و سپس انتقال سند بنام خریدار می باشد. در این صورت کانکس موجود در پشت بام، متعلق به فروشنده خواهد بود و زمان الزام بابت اصلاح موارد مربوطه (حداکثر ۳۰ روز کاری) به تعهد فروشنده بابت انتقال سند داده خواهد شد.

۶-۹- در صورت تسویه کامل ثمن معامله و با درخواست خریدار امکان انتقال سند بنام شخص یا اشخاص دیگر وجود دارد، در این صورت هزینه های متعلقه از قبیل عوارض شهرداری، مالیات نقل و انتقال و غیره به عهده خریدار است و قبل از انتقال سند می بایست این هزینه ها تسویه شود.

۶-۱۰- خریدار مکلف و ملزم به رعایت قانون مبارزه با پولشویی و آئین نامه و دستورالعمل اجرائی آن می باشد و متعهد می گردد از هرگونه اقدامی که منجر به پولشویی شود، خودداری نماید و در صورت عدم رعایت قوانین و مقررات مذکور، تمامی مسئولیت آن متوجه خریدار می باشد.

۶-۱۱- چنانچه خریدار تعهدات خود را ایفا نموده ولی فروشنده از تحویل موضوع قرارداد خودداری نماید، مکلف است بابت هر ماه تاخیر معادل مبلغ اجاره بهای عرفی موضوع قرارداد را به عنوان خسارت به خریدار پرداخت نماید.

۶-۱۲- چنانچه به هر علتی از قبیل تعطیلی رسمی و قطع سامانه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک، امکان تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه تعیینی در تاریخ مقرر امکانپذیر نباشد، تعیین دفترخانه جایگزین و زمان تنظیم سند حداکثر ظرف ۱۵ روز تقویمی از تاریخ مذکور به عهده فروشنده بوده که متعاقباً به موجب نامه رسمی، به خریدار اعلام خواهد نمود.

۶-۱۳- خریدار اقرار دارد اسناد و مدارک مالکیت را روئیت و بررسی کرده، مورد معامله را بازدید و از کم و کیف آن از هر حیث آگاهی کامل دارد.

۶-۱۴- در صورت تغییر نشانی، خریدار مکلف است نشانی جدید را کتباً به اطلاع فروشنده برساند و در غیر اینصورت نشانی مندرج در این قرارداد قانونی تلقی گردیده و کلیه مکاتبات ارسالی به نشانی مندرج در قرارداد حاضر حکم ابلاغ قانونی خواهد بود.

ماده ۷ - اقامتگاه قانونی:

اقامتگاه طرفین همان است که در صدر این قرارداد ذکر شده و کلیه مکاتبات و اظهارهایی که به نشانی مذکور ارسال میشود ابلاغ شده تلقی می گردد؛ در صورت تغییر نشانی مراتب باید حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت به طرف مقابل به صورت کتبی اعلام شود در غیر این صورت هرگونه مکاتبه، حضاریه و اظهاریه ارسالی به نشانی مزبور ابلاغ شده محسوب می شود.

ماده ۸ - حل اختلاف:

۸-۱- کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد و یا راجع به آن از طریق مراجع قضائی ذی صلاح حل و فصل خواهد شد و نظر ایشان برای طرفین لازم الاجرا و قطعی می باشد.

ماده ۹ - نسخ قرارداد:

این قرارداد مشتمل بر ۹ ماده و ۴ تبصره در دو نسخه که هردو در حکم واحد است صرفاً به صورت تایپی و بدون خط خوردگی توسط طرفین امضاء و مبادله شد.