**قرارداد پيش فروش ساختمان**

**اين قرارداد در اجراي قانون پيش فروش ساختمان مصوب سال 1389 و آيين نامه اجرايي آن مصوب سال 1393 بين امضا كنندگان به شرح زير منعقد مي‌گردد و براي طرفين لازم الاجرا مي‌باشد:**

**ماده 1- طرفين قرارداد:**

**الف- پيش فروشنده (مالك- سرمايه گذار- مستاجر): مشخصات و نشاني كامل ذكر شود + ميزان سهم هر يك در صورت تعدد افراد.**

**ب- پيش خريدار مشخصات و نشاني كامل ذكر شود + ميزان سهم هر يك در صورت تعدد افراد**

**ماده 2-  مورد معامله**

**مقدار و ميزان و نوع مورد معامله + اوصاف و امكانات واحد ساختماني مانند مساحت اعياني، تعداد اتاقها، شماره طبقه،شماره واحد و منضمات (با ذكر مساحت و حدود و مشخصات و محل وقوع) + مشخصات فني و معماري ساختمان مانند موقعيت، كاربري، مساحت كل عرصه و زيربنا، تعداد طبقات و كل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفي، سيستم گرمايش و سرمايش + مشاعات و مشتركات و ساير مواردي كه در پروانه ساخت و شناسنامه فني هر واحد قيد شده و يا عرفاً در قيمت واحد مؤثر است جزء پلاك ثبتي فرعي از شماره...........اصلي واقع در بخش.......+ عبارات ثابت مانند (با جميع توابع شرعيه و عرفيه آن بدون استثنا به نحوي كه ديگر در مورد معامله حقي براي پيش فروشنده باقي نمانده و پيش خريدار جانشين شرعي و قانوني وي در مورد معامله مي‌باشد و مي‌تواند برابر مقررات به نفع خود قيام و اقدام نموده و هرگونه تصرفي در آن بنمايد، پيش فروشنده ضامن كشف فساد در مورد معامله است. حسب الاقرار پيش فروشنده منافع مورد معامله به غير واگذار نشده است. پيش خريدار به قدرالسهم در مشاعات و مشتركات سهيم مي‌باشد.**

**ماده 3- بهاي مورد معامله و نحوه پرداخت آن:**

**بهاي مورد معامله از قرار هر متر مربع (              ) ريال مبلغ (                   ) ريال مي‌باشد كه مبلغ                (               ) ريال از آن بابت پيش پرداخت نقداً به پيش فروشنده پرداخت گرديده و بقيه بها  به شرح زير بصورت اقساط به پيش فروشنده پرداخت خواهد شد.**

**پيش خريدار موظف است مبلغ                           ريال از آن را به موجب قبض رسمي شماره               در تاريخ و مبلغ                      ريال آن را برابر قبض شماره               در تاريخ                بپردازد. در هر حال باقيمانده ثمن معامله معادل ده درصد بهاي قرارداد هم زمان با انتقال قطعي مورد معامله در دفترخانه به پيش فروشنده پرداخت خواهد شد. ملاك محاسبه نهايي مساحت و قيمت مورد معامله صورت مجلس تفكيكي مي‌باشد.**

**ماده 4- حقوق و تعهدات طرفين:**

**الف- پيش فروشنده مكلف است مورد معامله را مطابق پروانه ساختمان و شناسنامه فني آن احداث و تكميل نموده و به موجب قبض رسمي شماره                       به پيش خريدار تسليم نمايد.**

**ب- پيش فروشنده مكلف است با ارائه مدارك و مستندات لازم جهت تنظيم سند در تاريخ                 در دفترخانه شماره           حاضر و مورد معامله را بصورت قطعي به پيش خريدار يا قائم مقام قانوني وي منتقل نمايد. در غير اين صورت پيش خريدار مي‌تواند برابر ماده 15 آيين نامه اجرايي قانون پيش فروش ساختمان اقدام نمايد.**

**پ- پيش فروشنده در برابر ادارات و مراجع دولتي و عمومي از قبيل شهرداري و سازمان تأمين اجتماعي مسئول و پاسخگو است. (در صورتي كه پيش فروشنده تعهداتي در برابر مرجع صادر كننده پروانه از قبيل آماده سازي و اجراي فضاهاي عمومي و خدماتي يا پرداخت حقوق دولتي و عمومي نظارت داشته باشد بايد در اين قسمت درج شود)**

**ت- چنانچه پيش فروشنده در تاريخ مقرر واحد پيش فروش شده را به پيش خريدار تحويل نداده و يا به تعهدات خود عمل ننمايد علاوه بر اجراي مفاد بند 9 ماده 2 قانون مكلف است به شرح زير جريمه تاخير به پيش خريدار بپردازد. به هر حال اجراي مقررات اين بند مانع از اعمال خيارات مقرر از سوي پيش خريدار نخواهد بود.**

**ث- چنانچه واحد پيش فروش شده و بخشهاي اختصاصي ضميمه آن نظير توقف‌گاه  و انباري در موعد مقرر قابل بهره برداري نباشد پيش فروشنده مكلف است تا زمان تحويل واحد به پيش خريدار معادل اجرت المثل بخش      تحويل نشده را به پيش خريدار بپردازد.**

**ج- در صورت عدم انجام تعهدات خود در احداث قسمتهاي مشاعي و مشترك پيش فروشنده مكلف است روزانه به ميزان نيم درصد بهاي روز تعهدات انجام نشده را برابر قدرالسهم پيش خريدار به او بپردازد.**

**چ- در صورت عدم اجراي تعهدات خود در قسمتهاي خدمات عمومي ( موضوع بند9 ماده 2 قانون) از قبيل احداث خيابان، فضاي سبز، مسجد، مدرسه و امثال آنها پيش فروشنده مكلف است روزانه به ميزان يك در هزار بهاي روز تعهدات انجام نشده را برابر قدرالسهم پيش خريدار به او بپردازد.**

**ح- در صورت عدم اقدام به موقع براي انتقال قطعي مورد معامله پيش فروشنده مكلف است روزانه به ميزان يك در هزار بهاي مورد معامله را به پيش خريدار بپردازد.**

**خ- در صورتي كه مساحت بنا بر اساس صورت مجلس تفكيكي، كمتر يا بيشتر از ميزان مشخص شده در قرارداد باشد مابه التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت ليكن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد اضافه بر زيربناي مقرر در قرارداد باشد هيچ يك از طرفين حق فسخ قرارداد را نخواهد داشت ولي چنانچه بيش از پنج درصد باشد، صرفاً خريدار حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. چنانچه مساحت واحد تحويل شده كمتر از 95 درصد ميزان مورد توافق باشد پيش خريدار حق فسخ قرارداد را داشته و يا مي‌تواند خسارت وارده را بر پايه قيمت روز بنا و بر اساس نظر كارشناس از پيش فروشنده مطالبه نمايد.**

**د- در تمام مواردي كه پيش خريدار به علت تخلف پيش فروشنده، حق فسخ خود را اعمال مي‌نمايد، پيش فروشنده بايد خسارت وارده را بر مبناي توافق طرفين (روزانه مبلغ                   ريال) و يا محاسبه و بر آورد كارشناس مورد توافق طرفين به پيش خريدار بپردازد. مراتب فسخ قرارداد بايد با ارسال اظهارنامه از سوي دفترخانه به      پيش فروشنده ابلاغ شود.**

**تبصره- در صورت عدم توافق طرفين، پيش فروشنده بايد تمام مبالغ پرداخت شده توسط پيش خريدار را بر اساس قيمت روز و برابر نظر كارشناس منتخب هيئت داوران (مرجع قضايي) همراه با ساير خسارات قانوني به پيش خريدار مسترد نمايد.**

**ذ- پيش فروشنده در قبال خسارات ناشي از عيب بنا و تجهيزات آن و نيز خسارات ناشي از عدم رعايت ضوابط قانوني در برابر پيش خريدار و اشخاص ثالث مسئول است و بايد مسئوليت خود را از اين جهت نزد شركت بيمه................. به شرح آتي بيمه نموده است. چنانچه ميزان خسارت وارده بيش از مبلغي باشد كه از طريق بيمه پرداخت مي‌شود پيش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.**

**تبصره- حداقل مدت بيمه تا تاريخ تحويل ساختمان و حداكثر آن تا تاريخ (با توافق طرفين تعيين مي‌شود) خواهد بود.**

**ر- در صورتي كه عمليات ساختماني متناسب با مفاد قرارداد پيشرفت نداشته باشد پيش خريدار مي‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تاييديه مهندس ناظر مبني بر تحقق پيشرفت از سوي پيش فروشنده نمايد و مهندس ناظر مكلف است به تقاضاي هر يك از طرفين ظرف يك ماه گزارش پيشرفت كار را ارائه نمايد.**

**ز- پيش خريدار به نسبت اقساط پرداختي يا عوض قراردادي مالك واحد پيش فروش شده خواهد شد. در پايان مدت قرارداد پيش فروش چنانچه مهندس ناظر تاييد نمايد كه ساختمان اتمام يافته و پيش خريدار نيز تمام اقساط را پرداخت نموده و يا معوض قراردادي را تحويل داده باشد و با ارائه مدارك مثبته از دفترخانه درخواست انتقال قطعي مورد معامله را بنام خود نمايد دفترخانه مراتب را به پيش فروشنده اعلام خواهد نمود و پيش فروشنده مكلف است ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه جهت انتقال قطعي مورد معامله به پيش خريدار در دفترخانه حاضر شود در غير اين صورت دفترخانه مي‌تواند با تصريح مراتب مبادرت به انتقال رسمي مورد معامله بنام پيش خريدار يا قائم مقام قانوني وي بنمايد. اداره ثبت محل وقوع ملك مكلف است به تقاضاي ذينفع نسبت به تفكيك يا افراز واحد        پيش فروش شده اقدام نمايد.**

**ژ- در صورت انجام كامل تعهدات از سوي پيش خريدار چنانچه پيش فروشنده تا زمان انقضاي مدت قرارداد پروژه را تكميل ننمايد با تاييد مهندس ناظر ساختمان مبني بر اينكه صرفاً اقدامات جزئي تا تكميل پروژه باقي مانده است (كمتر از ده درصد از پيشرفت فيزيكي باقي مانده باشد) پيش خريدار مي‌تواند با قبول تكميل بقيه پروژه خواستار انتقال قطعي مورد معامله از دفترخانه بقدرالسهم خود شود. هرگاه پيش خريدار حقوق دولتي و هزينه هاي قانوني كه بر عهده پيش فروشنده است را بپردازد مي‌تواند هزينه هاي مزبور را با جلب نظر موافق هيأت داوري از محل اقساط بهاي مورد معامله استيفا نمايد.**

**س- پيش خريدار مكلف است اقساط بها يا عوض قراردادي را در مواعد مقرر به پيش فروشنده بپردازد در غير اين صورت پيش فروشنده بايد مراتب را كتباً به دفترخانه اعلام نمايد و دفترخانه مكلف است ظرف يك هفته به       پيش خريدار اخطار نمايد تا ظرف يك ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نمايد. در غير اين صورت پيش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.**

**ش- هرگاه پيش فروشنده رضايت تمام پيش خريداران يا قائم مقام قانوني آنها را جلب نمايد مي‌‌تواند تمام يا بخشي از حقوق و تعهدات خود را نسبت به واحد پيش فروش شده و عرصه آن را به غير منتقل نمايد. رضايت نامه بايد كتبي بوده و از سوي دفترخانه تصديق امضا شود.**

**ص- هرگاه پيش خريدار بخواهد حقوق و تعهدات خود را نسبت به واحد پيش فروش شده به غير واگذار كند مكلف است رضايت پيش فروشنده را جلب نمايد در غير اين‌صورت بايد بها يا عوض قرارداد را به پيش فروشنده پرداخت نمايد. رضايت نامه بايد كتبي بوده و در دفترخانه تصديق امضا شود.**

**ض- پس از انتقال قطعي واحد پيش فروش شده و انجام كليه تعهدات قرارداد پيش فروش از درجه اعتبار ساقط مي‌گردد و طرفين ملزم به استرداد نسخه خود به دفترخانه هستند.**

**ط- هر گونه تغيير در قيمت مصالح و ساير هزينه هاي جانبي تأثيري در قيمت مورد معامله نخواهد داشت. در صورتي كه پيش خريدار درخواست تغيير نوع مصالح يا تغيير مشخصات مورد معامله را نمايد به طوري كه موجب افزايش هزينه و قيمت شود و مورد توافق پيش فروشنده واقع شود مبلغ مورد توافق به بهاي قرارداد اضافه خواهد شد بديهي است توافق مذكور بايد بصورت رسمي ثبت شود.**

**ظ- داوري: كليه اختلافات ناشي از تعبير و تفسير و اجراي مفاد اين قرارداد توسط هيئت داوران متشكل از يك داور به انتخاب پيش فروشنده ( آقا/ خانم                            ) و يك داور به انتخاب پيش خريدار                           ( آقا/ خانم                            ) ويك داور مورد توافق طرفين حل و فصل خواهد شد. در صورت لزوم داوران مي‌توانند از نظر كارشناسان رسمي دادگستري استفاده نمايند. داوري موضوع اين بند تابع آئين نامه اجرائي ماده 20 قانون پيش فروش ساختمان و مقررات قانون آئين دادرسي دادگاههاي عمومي و انقلاب خواهد بود.**

**غ- مستندات:**

**1- سند رسمي مالكيت يا سند رسمي اجاره با حق احداث ساختمان يا سند رسمي حاكي از اين كه مورد معامله در ازاي سرمايه گذاري با حق فروش از طريق احداث بنا بر روي عرصه به پيش فروشنده اختصاص يافته است.**

**2- پروانه ساختمان شماره .................  شهرداري منطقه ............................**

**3- شناسنامه فني مستقل براي هر واحد**

**4- بيمه نامه موضوع ماده 9 قانون به شماره  ................  شركت بيمه  ...............**

**5- تاييديه مهندس ناظر ساختمان مبني بر پايان عمليات پي ساختمان كه در دفترخانه شماره  ........................**

**طي شماره ...................... گواهي امضاء شده است.**

**6- پاسخ استعلام اداره ثبت محل وقوع ملك**

**7- اجازه پيش فروش ساختمان توسط مرجع صادر كننده پروانه در مجموعه هايي كه پيش فروشنده تعهداتي در برابر مرجع صادر كننده پروانه از قبيل آماده سازي و اجراي فضاهاي عمومي و خدماتي يا پرداخت حقوق دولتي و عمومي و نظارت آن دارد.**