

متن کامل نمونه قرارداد خرید و فروش ملک (مبايعه نامه استاندارد)

ماده ۱: طرفین قرارداد

در بخش طرفین قرارداد، مشخصات هویتی، نشانی دقیق و وضعیت قانونی خریدار و فروشنده ثبت می‌شود تا هویت طرفین معامله کاملاً شفاف و احراز گردد؛ از همین رو، قرارداد حاضر با شرایط و مشخصات زیر میان طرفین منعقد و مبادله می‌شود.

۱-۱. فروشنده:

آقا/خانم فرزند به شماره شناسنامه کد ملی متولد ساکن
..... شماره تماس
(در صورت انجام معامله با وکالت/ولایت/قیمومیت: با نمایندگی آقا/خانم به موجب وکالت نامه رسمی شماره مورخ صادره از دفترخانه اسناد رسمی شماره)

۱-۲. خریدار:

آقا/خانم فرزند به شماره شناسنامه کد ملی متولد ساکن
..... شماره تماس
(در صورت انجام معامله با وکالت/ولایت/قیمومیت: با نمایندگی آقا/خانم به موجب وکالت نامه رسمی شماره مورخ صادره از دفترخانه اسناد رسمی شماره)

ماده ۲: موضوع و مشخصات مورد معامله

انتقال شش دانگ یک باب/دستگاه با کاربری به مساحت متر مربع، دارای پلاک ثبتی شماره فرعی از اصلی، مفروز و مجزا شده از واقع در بخش ثبتی دارای سند مالکیت به شماره سریال صفحه دفتر به نشانی
..... کد پستی دارای انشعاب آب (اشتراک)، برق (پرونده)، گاز (شناسایی)، تلفن دایر به شماره به انضمام پارکینگ قطعه و انباری قطعه و کلیه مشاعات، منصوبات و توابع عرفی و شرعی که خریدار با رؤیت حضوری، از کمیت و کیفیت فیزیکی آن آگاه شد.

ماده ۳: ثمن معامله

ثمن کل معامله مبلغ ریال (معادل تومان) وجه رایج کشور تعیین گردید که مورد توافق طرفین قرار گرفت.

ماده ۴: نحوه و زمان بندی پرداخت ثمن

۴-۱. مبلغ ریال (معادل تومان) همزمان با امضای این قرارداد به صورت نقد / طی چک بانکی شماره عهده بانک مورخ به فروشنده پرداخت گردید و فروشنده با امضای قرارداد، دریافت آن را تایید نمود.

۴-۲. مبلغ ریال (معادل تومان) در تاریخ همزمان با تحویل کامل و تخلیه ملک به فروشنده پرداخت خواهد شد.

۴-۳. مبلغ ریال (معادل تومان) باقی مانده ثمن معامله، همزمان با حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی به فروشنده پرداخت می‌شود.

ماده ۵: شرایط تسلیم و تحویل مورد معامله

فروشنده متعهد است مورد معامله را در تاریخ با تمامی توابع، ملحقات و امکانات مندرج در این سند به صورت تخلیه شده و بدون مانع در تصرف و انتفاع، در قبال اخذ رسید کتبی به خریدار تحویل دهد.

ماده ۶: شرایط تنظیم سند رسمی

۶-۱. طرفین متعهدند در تاریخ رأس ساعت در دفترخانه اسناد رسمی شماره واقع در جهت انجام تشریفات قانونی انتقال سند رسمی حضور یابند.

۶-۲. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین یا همراه نداشتن مدارک لازم، استعلامات ثبتی و مالیاتی یا تتمه ثمن، طرف حاضر می‌تواند صدور «گواهی عدم حضور» را از سردفتر درخواست نماید تا به‌عنوان دلیل تخلف طرف مقابل ثبت شود.

ماده ۷: تعهدات طرفین و آثار قرارداد

۷-۱. پرداخت بدهی‌های ملک از قبیل عوارض نوسازی، پسماند، مالیات نقل و انتقال و بدهی‌های قبوض مصرفی و شارژ تا تاریخ تحویل و تنظیم سند بر عهده فروشنده است.

۷-۲. مخارج مربوط به حق‌الثبت و حق‌التحریر دفترخانه اسناد رسمی بر اساس توافق طرفین یا تعرفه قانونی پرداخت خواهد شد.

۷-۳. فروشنده اقرار نمود که ملک موضوع معامله در رهن، وثیقه، توقیف، مصادره یا بازداشت نبوده و منافع آن قبلاً به غیر واگذار نشده است. چنانچه مورد معامله مستحق‌الغیر درآید، فروشنده علاوه بر استرداد اصل ثمن، مکلف به جبران غرامات وارده به خریدار (از جمله جبران کاهش ارزش ثمن بر مبنای موازین قانونی و رویه قضایی نظیر رأی وحدت رویه ۸۱۱) و پرداخت خسارات قراردادی توافق‌شده خواهد بود.

ماده ۸: خسارات قراردادی و وجه التزام

۸-۱. در صورت استنکاف یا تاخیر فروشنده در تحویل ملک یا حضور در دفترخانه برای انتقال رسمی، وی مکلف است به‌ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال به‌عنوان وجه التزام به خریدار بپردازد.

۸-۲. در صورت تاخیر خریدار در پرداخت مواعد ثمن یا عدم حضور در دفترخانه، وی مکلف است به‌ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال خسارت توافقی به فروشنده پرداخت نماید.

۸-۳. مطالبه و پرداخت وجه التزام مانع اجرای تعهد اصلی نبوده و با آن قابل جمع است.

ماده ۹: شرایط فسخ و اسقاط خيارات

کلیه خيارات قانونی از جمله خيار غبن ولو فاحش و افحش با توافق طرفین ساقط گردید؛ به‌استثنای خيار تدلیس و خيار تخلف از وصف که طبق قانون به قوت خود باقی است.

ماده ۱۰: حل و فصل اختلافات

در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر یا اجرای مفاد این قرارداد، طرفین ابتدا از طریق مذاکره مسالمت‌آمیز تلاش خواهند نمود و در صورت عدم حصول توافق، موضوع از طریق دادگاه‌های صالح دادگستری محل وقوع ملک پیگیری خواهد شد.

ماده ۱۱: نسخ و اعتبار قرارداد

این قرارداد در تاریخ در ۱۱ ماده و در نسخه متحدالمتن و دارای اعتبار یکسان تنظیم، امضا و مبادله گردید.

- امضای فروشنده:
- امضای خریدار:
- امضای شاهد اول:
- امضای شاهد دوم: