

شرایط و متون حقوقی قولنامه (تعهد به انجام بیع / صلح / ...)

ماده ۱- طرفین قرارداد:

طرف اول قرارداد (مالک / متعهد به فروش / صلح / ...):

طرف دوم قرارداد (متعهد به خرید / صلح / ...):

ماده ۲- مشخصات موضوع قرارداد:

تعهد قطعی به انعقاد عمل حقوقی (بیع / صلح / ...) نسبت به ... دانگ (یک قطعه زمین / یک واحد مسکونی / یک باب مغازه / ...) با پلاک ثبتی ... از سوی طرف اول و در مقابل تعهد طرف دوم به پرداخت بهای آن که طرفین اقرار به اطلاع کامل از کمیت و کیفیت و اوصاف موضوع آن دارند.

سایر مشخصات موضوع عقد مورد توافق:

مورد توافق دارای کاربری ...، سال ساخت ...، متراژ ...، ... عدد اتاق خواب، با نمای ... سنگی / چوبی / کامپوزیت / ...، کفپوش سرامیک / سنگ / ...، آشپزخانه اپن / ...، ... عدد سرویس بهداشتی فرنگی / ایرانی، سیستم گرمایشی شومینه / اسپیلت / شوفاژ / پکیج / ...، سیستم سرمایشی داکت اسپلیت / کولر آبی / چیلر / ...، آیفون تصویری، درب ضد سرقت، هود، کابینت، کمد دیواری و ... می باشد. مالک این واحد مالک منافع پارکینگ اختصاصی به شماره ... و مساحت ... مترمربع، مسقف / غیرمسقف است و مالکین سایر پارکینگها حق عبور از پارکینگ مذکور را دارند / ندارند. مالک این پارکینگ حق عبور از پارکینگ / پارکینگهای شماره ... را دارد / ندارد. سایر مشخصات این پارکینگ به این شرح است

...

ماده ۳- بهای عقد مورد توافق و نحوه پرداخت آن:

بهای عقد مورد توافق (بیع / صلح / ...) است که طرف دوم متعهد به پرداخت آن به نحو زیر می باشد:

۱. مبلغ ریال از مبلغ مورد توافق فی المجلس به عنوان پیش پرداخت طی فقره چک بانکی تضمین شده / رمزار به شماره / شماره های مورخ عهده بانک شعبه کد به طرف اول پرداخت گردید و با انعقاد عقد مورد توافق به عنوان بخشی از ثمن قراردادی محسوب می شود.

۲. مقرر گردید مابقی مبلغ قرارداد به ارزش ریال همزمان با انعقاد قرارداد (عقد مورد توافق مانند بیع / صلح / ...) در تاریخ به طرف اول پرداخت گردد.

ماده ۴- توافقات و شروط بین طرفین:

۱- طرفین متعهد گردیدند در تاریخ جهت انعقاد عقد مورد توافق در دفتر اسناد رسمی حوزه ثبتی به نشانی حاضر گردند.

تبصره- چنانچه تاریخ مقرر جهت تنظیم سند انتقال مصادف با روز تعطیل رسمی گردد اولین روز کاری بعد از تعطیلی، برای حضور در دفتر خانه مربوطه ملاک خواهد بود.

۲- مدارک مربوط به موضوع قرارداد از جمله سند مالکیت کماکان در ید طرف اول باقی است؛ لذا طرف اول مکلف است تا تاریخ مندرج در بند ۱ این ماده، ضمن انجام کلیه اقدامات لازم به منظور فراهم شدن امکان انجام عقد مورد توافق مانند پرداخت بدهی مالیاتی، اسناد و مدارک لازم را به منظور اخذ استعلامات قانونی و تنظیم سند انتقال از قبیل سند مالکیت، گواهی پایان کار عملیات ساختمانی و غیره تحصیل و به دفترخانه فوق الذکر تسلیم نماید.

تبصره- چنانچه طبق توافق طرفین مقرر باشد تمام یا بخشی از مبلغ قرارداد از طریق تسهیلات بانکی یا موسسات مالی و اعتباری تأمین شود، طرف اول متعهد به همکاری با طرف دوم و ارائه مدارک لازم به وام دهنده و دفترخانه مذکور می باشد. در صورت تخلف، طرف اول نمی تواند ضمانت اجرای تأخیر در پرداخت ثمن مندرج در بند ۱۱ این ماده را اعمال کند.

۳- هرگاه طرف اول در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشود و نسبت به انعقاد عقد مورد توافق و امضای سند آن اقدام ننماید، طرف دوم می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نموده یا با مراجعه به مراجع قضایی ذیصلاح، طرف اول را به انجام اصل تعهد الزام نماید. طرف دوم حسب مورد می تواند وجه التزام ناشی از تاخیر یا عدم اجرای تعهد را نیز مطالبه کند.

تبصره- وجه التزام ناشی از تاخیر در انجام این تعهد روزانه مبلغ ریال و وجه التزام ناشی از عدم اجرای تعهد مبلغ ریال است.

۴- طرف اول مکلف است موضوع قرارداد را همزمان با انعقاد عقد مورد توافق یا در تاریخ ... (صرفاً پس از انعقاد عقد مورد توافق) با کلیه متعلقات و منضمات و توابع شرعی و عرفیه آن به طرف دوم تسلیم و هرگونه موانع در استیفا و بهره برداری کامل از موضوع قرارداد را برطرف نماید. در غیر این صورت طرف دوم می تواند با مراجعه به مراجع قضایی ذیصلاح، طرف اول را علاوه بر انجام تعهد (تسلیم) به پرداخت وجه التزام ناشی از تاخیر در تسلیم موضوع قرارداد به طرف دوم روزانه مبلغ ریال می باشد.

۵- در صورتی که مشخص گردد موضوع عقد مورد توافق بنا به دلایلی از قبیل مصادره، مستحق للغير بودن قانوناً قابل انتقال به طرف دوم نیست، تعهد منتفی و طرف اول مکلف است علاوه بر استرداد مبالغ دریافتی، مبلغ ریال نیز به عنوان خسارت عدم ایفای تعهد به طرف دوم پرداخت نماید. این شرط توافقی مستقل از این قرارداد است.

۶- چنانچه موضوع قرارداد دارای محدودیت‌هایی نظیر رهن باشد یا پس از امضای این قرارداد بازداشت گردد، طرف اول مکلف است موانع و محدودیت‌های مذکور را تا تاریخ تنظیم انعقاد عقد مورد توافق و امضای سند آن برطرف نماید. در غیر این صورت طرف دوم می‌تواند راساً نسبت به رفع موانع و محدودیت‌ها اقدام کند یا الزام طرف اول را به رفع موانع و محدودیت‌های مربوطه از مراجع قانونی بخواهد و یا نسبت به فسخ آن ظرف ۱۵ روز از تاریخ توافقی طرفین برای انعقاد عقد مورد توافق و امضای سند آن اقدام نماید. طرف دوم در صورت فسخ، علاوه بر استحقاق دریافت مبالغ پرداختی حق دریافت وجه التزام ناشی از عدم انجام تعهد به مبلغ ریال را نیز دارد. این شرط توافقی مستقل از این قرارداد است.

۷- به موجب این قرارداد طرف اول حق انجام هر گونه معامله با غیر نسبت به موضوع قرارداد اعم از عقود نامعین یا معین نظیر بیع و صلح و اجاره و رهن و نیز ایجاد هرگونه حقی برای غیر را تحت هر عنوان از خود سلب و ساقط نمود لذا انجام اعمال مذکور بی‌اعتبار و بلااثر خواهد بود.

۸- طرف دوم حق انتقال حقوق ناشی از این قرارداد را قبل از انعقاد عقد مورد توافق و امضای سند آن از خود سلب و ساقط نمود لذا انجام عمل مذکور نیز بی‌اعتبار و بلااثر خواهد بود.

۹- در صورت تاخیر طرف دوم در پرداخت هر یک از اقساط، برای طرف اول حق فسخ این قرارداد ایجاد خواهد شد که می‌تواند ظرف روز نسبت به اعمال آن اقدام نماید و در صورت فسخ، باید مراتب فسخ را ظرف ۱۵ روز پس از اعمال حق فسخ به موجب اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف ۱۵ روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ و مطالبه وجه التزام عدم ایفای تعهد اقدام نماید. در غیر این صورت طرف اول می‌تواند نسبت به طرح دعوی باقی مانده ثمن و وجه التزام تأخیر در پرداخت آن اقدام نماید.

تبصره- وجه التزام تأخیر در پرداخت هر یک از اقساط مقرر، روزانه مبلغ ریال و وجه التزام ناشی از عدم پرداخت مبلغ ریال است.

۱۰- نوسان قیمت مورد معامله به هیچ عنوان تاثیری بر قیمت و شروط مورد توافق نخواهد داشت لذا طرح هر گونه دعوی یا ادعایی از سوی طرفین در این خصوص مورد پذیرش و قابل استماع نخواهد بود.

۱۱- طرفین کافه خیارات متصوره ولو خیار غبن فاحش بل افحش (به استثنای موارد فسخ مندرج در این قرارداد) را از خود سلب و ساقط نمودند.

۱۲- تأدیه مالیاتها و عوارض اعم از نقل و انتقال عوارض شهرداری، دارایی و ... به عهده طرف اول /طرف دوم/مطابق توافق طرفین است و هزینه‌های تنظیم اسناد مربوطه در دفترخانه اعم از حق الثبت و حق التحریر ، مالیات ارزش افزوده، مکاتبات و استعلامات، بهای اوراق دفترخانه به عهده طرف اول /طرف دوم/مطابق توافق طرفین است.

۱۳- هریک از طرفین می توانند در تاریخ مقرر برای انعقاد عقد مورد توافق و امضای سند آن به دفتر اسناد رسمی مورد توافق مراجعه و حضور خود را اعلام نمایند. سردفتر مراتب حضور را در دفتر اندیکاتور دفترخانه ثبت می نماید.

۱۴- در صورتی که طرفین در موعد مقرر برای تنظیم سند رسمی در دفترخانه حاضر شوند لکن یکی از طرفین تعهد خود مبنی بر همراه داشتن اسناد و مدارک لازم برای انتقال سند را انجام نداده باشد، در حکم عدم حضور بوده و سردفتر در چنین موردی گواهی عدم حضور صادر می نماید.

۱۵- با انعقاد عقد مورد توافق، محدودیت ناشی از این قرارداد در دفتر املاک رفع خواهد شد.

۱۶- طرفین توافق نمودند چنانچه بعداً معلوم شود میزان مساحت مال موضوع عقد مورد توافق حداکثر ۱۰ درصد کمتر یا بیشتر از میزان مندرج در این قرارداد است، متضرر صرفاً حق مطالبه نقیصه یا زیاده قیمت را بر مبنای ثمن قرارداد/قیمت روز خواهد داشت و اجازه فسخ قرارداد را نخواهد داشت.

ماده ۵- طرف اول می تواند در خصوص انجام هر یک از تکالیف این قرارداد از قبیل اخذ استعلامات، گواهی پایان کار عملیات ساختمانی و مراجعه به ادارات دولتی، به طرف دوم وکالت بلاعزل دهد. با انعقاد قرارداد وکالت مذکور طرف دوم متعهد به انجام تکالیف ذکر شده می شود و در این فرض طرف اول مسئولیتی برای انجام تکالیف مذکور نخواهد داشت. طرفین توافق نمودند هزینه های انجام موضوع وکالت بر عهده طرف اول/دوم است.

ماده ۶- صرف عدم انجام هر یک از تعهدات این قرارداد تقصیر محسوب می شود.

ماده ۷- این قرارداد با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و با رعایت کلیه شرایط و مقررات شرعی و قانونی و به اقرار طرفین در کمال صحت و سلامت، با اراده شخصی و با علم و آگاهی کامل از کم و کیف مورد موضوع قرارداد واقع شد و برای طرفین لازم الاتباع است.

الزامات ثبت قراردادهای قولنامه

- ۱- سردفتر باید مکلف شود به منظور ثبت قرارداد قولنامه، وضعیت ثبتی ملک را براساس پلاک ثبتی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد استعلام کرده و شماره پاسخ استعلام را ذیل سند درج نماید.
- ۲- سازمان مکلف است خلاصه معامله قولنامه ثبت شده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد را در استعلامات بعدی آن پلاک ثبتی منعکس نماید.
- ۳- سردفتر اسناد رسمی موظف است تمامی تکالیفی که در مقام تنظیم اسناد رسمی برعهده دارد را در تنظیم قولنامه رعایت کند و توافقات طرفین نافی تکالیف سردفتر نیست.
- ۴- طرفین می توانند در زمان انعقاد عقد مورد توافق، شروط و توافقات موضوع این قرارداد را با توافق یکدیگر اصلاح نموده و یا تغییر دهند.
- ۵- در صورت عدم ایفای هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد که نیاز به احراز قضائی ندارد، ذینفع می تواند علاوه بر پیگیری از طریق مراجع قضایی نسبت به درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه محل تنظیم این قرارداد اقدام نماید.