**تنظیم قرارداد بیع برای اموال غیرمنقول**

در این قرارداد 6 ماده معین شده است که در هر قرارداد باید ذکر شود و به امضای طرفین برسد.

**ماده یکم: طرفین قرارداد بیع**

فروشنده/فروشندگان: خانم/آقای …فرزند…. به شماره شناسنامه……صادره از…… متولد…… ساکن……به کد ملی……. با وکالت/قیمومت/ولاتی/وصایت …… فرزند……به شماره شناسنامه……متولد ….. به موجب…..

خریدار/خریداران: خانم/آقای …فرزند…. به شماره شناسنامه……صادره از…… متولد…… ساکن……به کد ملی……. با وکالت/قیمومت/ولایتی/وصایت …… فرزند……به شماره شناسنامه……متولد ….. به موجب…..

**ماده دوم قرارداد بیع : موضوع و مشخصات مورد معامله**

عبارت است از انتقال …..دانگ یک…..دارای پلاک ثبتی شماره…… فرعی  از اصلی قطعه ….واقع در بخش……حوزه ثبتی…..به مساحت…..مترمربع به انضمام پارکینگ….. و انباری…… دارای حق اشتراک آب/برق/گاز و …به شماره… به نشانی….

**ماده سوم قرارداد بیع : ثمن مورد معامله**

ثمن مورد معامله به طور مقطوع ….. ریال تعیین گردید.

همزمان با این توافق، مبلغ …. ریال معادل… تومان نقدا طی چک شماره … شعبه….به فروشنده پرداخت گردید. باقیمانده ثمن…. ریال در زمان تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی پرداخت خواهد شد.

**ماده چهارم: شرایط مربوط به تنظیم سند قرارداد بیع**

طرفین متعهد گردیدند جهت تنظیم سند، طبق قرارداد در تاریخ …..در دفتر اسناد رسمی شماره … حاضر شوند و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هرکسی که خریدار معرفی میکند انتقال دهد. در ضمن، اجرای تعهد به تنظیم سند از جانب فروشنده به نام انتقال گیرنده بعدی، موکول به احراز انتقال از طریق ارائه قرارداد می باشد. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفتر اسناد رسمی برای تنظیم سند، گواهی سردفتر مثبت تخلف نامبرده است. عدم ارائه اصول و مستندات از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن از طریق خریدار، در حکم عدم حضور است. سردفتر در موارد مزبور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد.

**ماده پنجم قرارداد بیع : شرایط تسلیم مورد معامله**

فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ… با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار کند و هرگونه موانع در استیفا و بهره برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند.

در صورتی که معلوم گردد، مورد معامله در اثر قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این مورد مربوط به زمان انعقاد مبایعه نامه می باشد، عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی را به خریدار مسترد کند.

در صورتی که معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قهریه مانند رهن، مصادره، عملیات اجرایی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، مستحق للغیر و یا غصبی بودن، قانونا قابل انتقال به خریدار نبوده، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله، معادل… ریال بعنوان خسارت به خریدار بپردازد.

کلیه هزینه های ناشی از تسلیم مورد معامله، بعهده فروشنده است، مگر اینکه بصورت دیگری توافق شده باشد.

**ماده ششم: آثار قرارداد بیع**

* این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد قرارداد به هر عنوان و به هر دلیل به غیر از خریدار منع می کند و در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد را نموده و یا با اقامه دعوی ابطال بطرف فروشنده و منتقل الیه، الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد.
* در صورتی که الزام ممکن نباشد، خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی را که خریدار متقبل شده بپردازد و معادل … ریال به عنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت کند.
* فروشنده متعهد است قبلا و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی، کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاصا حساب شهرداری، مالیاتی و غیره اخذ کند.
* فروشنده موظف است کلیه بدهی های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحدثات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تسویه نماید.
* هزینه های نقل و انتقال اعم از دارایی و عوارض شهرداری بر عهده فروشنده، حق الثبت و حق التحریر برعهده … می باشد.
* قیمت توافق شده برای معامله در بند 1 ماده3 به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث برای فروشنده یا برای خریدار حق ادعایی متصور نیست.
* کلیه خیارات از جمله خیار غبن به استثنای خیار تدلیس با توافق طرفین اسقاط گردید.
* در صورتی که عدم اجرای تعهد از جانب فروشنده باشد، وی مکلف است به ازای هرروز تاخیرمبلغ… ریال به عنوان خسارت تاخیراجرای تعهد به طرف مقابل پرداخت کند.خسارت مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است.

 امضاء فروشنده امضاء خریدار

امضاء شاهد

**نکات مهم در تنظیم قرارداد بیع**

* قبل از تنظیم قرارداد بیع بهتر است با نحوه تنظیم این نوع قرارداد و با اثرات آن آشنایی کامل پیدا کنید. یک قرارداد اثرات مختلفی دارد که در صورت نداشتن آگاهی ممکن است این اثرات به ضرر شما تمام شود و تعهداتی برای شما به بار بیاورد که به زیان شما باشد. در ادامه برخی از این نکات را برای شما ذکر می کنیم.
* متن قرارداد بیع را با خط خوش و خوانا تکمیل کنید تا از سوءبرداشت های احتمالی جلوگیری شود. همچنین سعی کنید خط خوردگی داخل قرارداد پیش نیاید. در صورت ایجاد خط خوردگی، حتما توضیحات درج شود.
* اگر درباره متن قرارداد مطمئن نیستید ابتدا یک متن پیش نویس تهیه کنید و سپس از روی آن رونویسی کنید. در پیش نویس سعی کنید با طرف دیگر به توافق برسید که چه موادی را قرار است داخل قرارداد وارد کنید تا بعدها دچار اختلاف نشوید و متن را تغییر ندهید.
* اگر با استفاده از کاربن نسخه های دیگر قرارداد را تهیه می کنید حتما از کاربن سالم و نو استفاده کنید تا همه نسخه ها خوانا باشند.
* مواد قرارداد بیع را به گونه ای بنویسید که امکان برداشت ها و تفاسیر مختلف نداشته باشد و مقصود دو طرف را نیز به روشنی برساند.
* موقع امضا قرارداد حتما کاربن ها را خارج کرده و علاوه بر امضا حتما اثر انگشت دو طرف با استامپ سالم گرفته شود و اگر طرفین معامله با سواد هستند شخصا نام و نام خانوادگی و تاریخ را نوشته و امضا خود را وارد کنند.
* حداقل باید دو نفر مرد شاهد تنظیم قرارداد بیع باشند. هر قدر شهود معتمد بیشتری برای قرارداد حضور داشته باشد، استحکام قرارداد بیشتر خواهد بود. باید نام و نام خانوادگی شاهد حتما قید شود.
* تاریخ تنظیم سند رسمی و شماره دفترخانه و آدرس آن باید حتما قید شود. توجه داشته باشید تاریخ تعیین شده برای ایفای تعهدات مصادف با تعطیلی نباشد و در روزهای بین التعطیلین و روزهایی که امکان تعطیلی آن وجود دارد قرار تعیین نکنید.