**نمونه قرارداد خرید و فروش یک باب آپارتمان/ خانه (قولنامه مسکونی)**

**ماده 1 –  طرفین قرارداد**

1-1  فروشنده/فروشندگان .................................................. فرزند ..................................... به شماره شناسنامه ................................... صادره از ....................... کد ملی ........................................ متولد ............................. ساکن .................................................................................................... تلفن .....................................

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت .................................................. فرزند ..................................... به شماره شناسنامه ...................................  متولد ............................. به موجب .........................................................................

2-1 خریدار/خریدارن .................................................. فرزند ..................................... به شماره شناسنامه ................................... صادره از ....................... کد ملی ........................................ متولد ............................. ساکن .................................................................................................... تلفن .....................................

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت .................................................. فرزند ..................................... به شماره شناسنامه ...................................  متولد ............................. به موجب .........................................................................

**ماده 2 –  موضوع قرارداد و مشخصات ملک**

بیع تمامی ............... دانگ یک دستگاه آپارتمان  دارای پلاک ثبتی .......................  فرعی از ............................................... اصلی به مساحت اعیانی ............... مترمربع و به صورت .............. خوابه و مساحت عرصه متر به نشانی محل وقوع ملک ............................................................................................... طبقه ............... واحد .............. و با جمیع توابع شرعیه و لواحق عرفیه آن بدون استثنا عرصتاً و اعیاناً به انضمام برق به شماره پرونده ............................................. و آب به شماره اشتراک ......................................... و گاز شهری به شماره شناسایی ........................................ و یک رشته تلفن دائر به شماره ........................................ و انباری به مساحت .............. متر مربع واقع در و  تعداد ............... عدد پارکینگ به شماره های .............. و دارای پایان کار ساختمان شماره ..................................  مورخ ..........................................  صادره از سوی شهرداری منطقه ................. می باشد. تأسیسات گرمایی شوفاژ روشن , پکیج حرارتی , گاز شهری , فن کوئل , بخاری نفت سوز , شومینه و وسیله سرمایی آن کولر , چیلر , فن کوئل , تهیه مطبوع , سایر لوازم و ملحقات مربوطه با حق استفاده از مشاعات و مشترکات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه های اجرایی آن که عیناً بطور کامل به رؤیت خریدار رسید و از کمیت، کیفیت و وضعیت ملک کاملاً مطلع شده است.

**ماده ۳ –  ثمن معامله و نحوه پرداخت**

1-3  کل ثمن معامله عبارت است از مبلغ به عدد .................................................. ریال به حروف.................................................................... ریال معادل .................................................. تومان وجه رایج مملکتی تعیین که مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت که به ترتیب ذیل از سوی خریدار / خریداران به فروشنده / فروشندگان پرداخت می گردد .

2-3 مبلغ.................................................................... ریال معادل .................................................. تومان از ثمن معامله به شرح نقداً /  طی چک شماره ..................................... عهده بانک ................................... مورخ ............................................ از طرف خریدار به فروشنده پرداخت شد.

۳-۳ مبلغ.................................................................... ریال معادل .................................................. تومان از ثمن معامله به شرح نقداً /  طی چک شماره ..................................... عهده بانک ................................... مورخ ............................................در تاریخ .......................................... از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

4-3 مبلغ.................................................................... ریال معادل .................................................. تومان از ثمن معامله به شرح نقداً /  طی چک شماره ..................................... عهده بانک ................................... مورخ ............................................در تاریخ .......................................... از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

5-3 مبلغ.................................................................... ریال معادل .................................................. تومان از ثمن معامله به شرح نقداً /  طی چک شماره ..................................... عهده بانک ................................... مورخ ............................................در تاریخ .......................................... از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

**ماده ۴- تنظیم سند رسمی**

1-4  به منظور تنظیم سند رسمی طرفین متعهدند که در ساعت ................... تاریخ .......................................... در دفترخانه اسناد رسمی شماره .......................... واقع در ............................................................................. یا دفترخانه ای که بانک و سازمان های تابعه .......................................... معرفی نماید حاضر شده و کلیه تشریفات قانونی معامله را انجام دهند.

2-4 پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد طرف دیگر باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفترخانه ثبت کند. فروشنده فتوکپی کلیه اسناد و اوراقی را که آماده کرده ضمیمه خواهد نمود . اگر خریدار حامل ثمن معامله به صورت وجه نقد باشد باید به رویت سردفتر برسد و در حضور او شمرده و مراتب در نامه مورد اشاره درج شود. در صورتی که خریدار چک تضمین شده بانکی همراه داشته باشد کپی آن را ضمیمه کند.

3-4 هریک از طرفین که در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشوند و یا از آن قسمت از مقدمات ثبت معامله را که مربوط به اوست را فراهم نکند مکلف است مبلغ ..................................................... ریال بابت جریمه عدم حضور به موقع به طرف دیگر بپردازد این جریمه بدل اصل تعهد نیست و پرداخت آن لطمه به اصل معامله انجام شده نمی زند و طرف پرداخت کننده را نیز از انجام تعهداتش بری نمی سازد .

**ماده ۵ –  تسلیم ملک**

 فروشنده/فروشندگان مکلف است در تاریخ .......................................... ملک را با تمام توابع و ملحقات و منضمات به خریدار/خریداران تسلیم کند. وجه الالتزام عدم تخلیه روزانه  ........................................................ ریال می باشد که در صورت عدم تسلیم به موقع، فروشنده موظف است آن را به خریدار پرداخت کند.

**ماده ۶- شرایط و آثار قرارداد**

1-6 مخارج تنظیم سند حق التحریر و حق الثبت و هزینه محضر بر مبنای قیمت منطقه بندی به عهده طرفین است.

2-6 در صورتی که برای انتقال قطعی ملک مورد مبایعه نامه ارائه هرگونه سندی لازم باشد فروشنده موظف به ارائه آن به دفترخانه می باشد .

3-6 پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و حقوقی و  همچنین مالیات و عوارض تا پایان روز معامله بر مبنای قیمت منطقه ای به عهده فروشنده است .

4-6 فروشنده مکلف است آخرین قبول آب و برق و تلفن و گاز در صورت مستقل بودن و در غیر این صورت تسویه حساب با هیأت مدیره مسئول ساختمان را در دفترخانه به خریدار تحویل نماید . پرداخت این وجوه تا تحویل مورد معامله بر عهده فروشنده خواهد بود , همچنین هزینه های قانونی دیگر از جمله جرائم ساختمانی , حق مرغوبیت , پذیره , حق مشرفیت عوارض , دیون به اشخاص ثالث ـ اخذ پایان کار , فک رهن و تفکیکی به عهده فروشنده می باشد .

5-6 فروشنده / فروشندگان اقرار نمودند که مورد معامله مشمول مصادره اموال , سرپرستی و در توقیف نبوده و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع المعامله نمی باشد و در صورت رهن بودن مکلفند قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به فک رهن اقدام نمایند چنانچه فروشنده / فروشندگان نسبت به فک رهن اقدام نکنند خریدار می تواند با مراجعه به مرتهن , ملک را از رهن خارج کند و با امضاء این قرارداد، خریدار وکیل و قائم مقام قانونی فروشنده در مورد فک رهن محسوب می گردد.

۶-۶ چنانچه خریدار  و به هرنحوی از انحاء از انجام معامله استنکاف ورزد موظف به پرداخت وجه التزام........................................................ ریال می باشند که باید به طرف مقابل پرداخت گردد.

7-6 در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد قرارداد باشد . قرارداد باطل است و فروشنده موظف است مبلغ دریافتی را به منتقل الیه مسترد کند .

8-6 در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن بودن ، مستحق الغیر بودن ، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی ، غصبی بودن قانوناَ قابل انتقال به خریدار نباشد، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله ، معادل ................................................. ریال به عنوان خسارت به انتقال گیرنده بپردازد.

**ماده 7- اسقاط خیارات**

کلیه اختیارات ولو اختیار غبن به استثناء اختیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

**ماده 8- مقررات ناظر**

این قرارداد در سایر موارد تابع مقررات قانون مدنی خواهد بود.

**ماده 9- نسخ و تصدیق قرارداد**

این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل خریدار و فروشنده نسبت به مفاد و شروط آن در ۹ ماده و .................. نسخه برابر تنظیم شده است و به امضا طرفین رسیده و توسط دو شاهد تصدیق و امضا شده است.

**محل امضاء و اثر انگشت فروشنده/فروشندگان                            نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت شاهد نخست**

**محل امضاء و اثر انگشت خریدار/خریداران                                   نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت شاهد دوم**