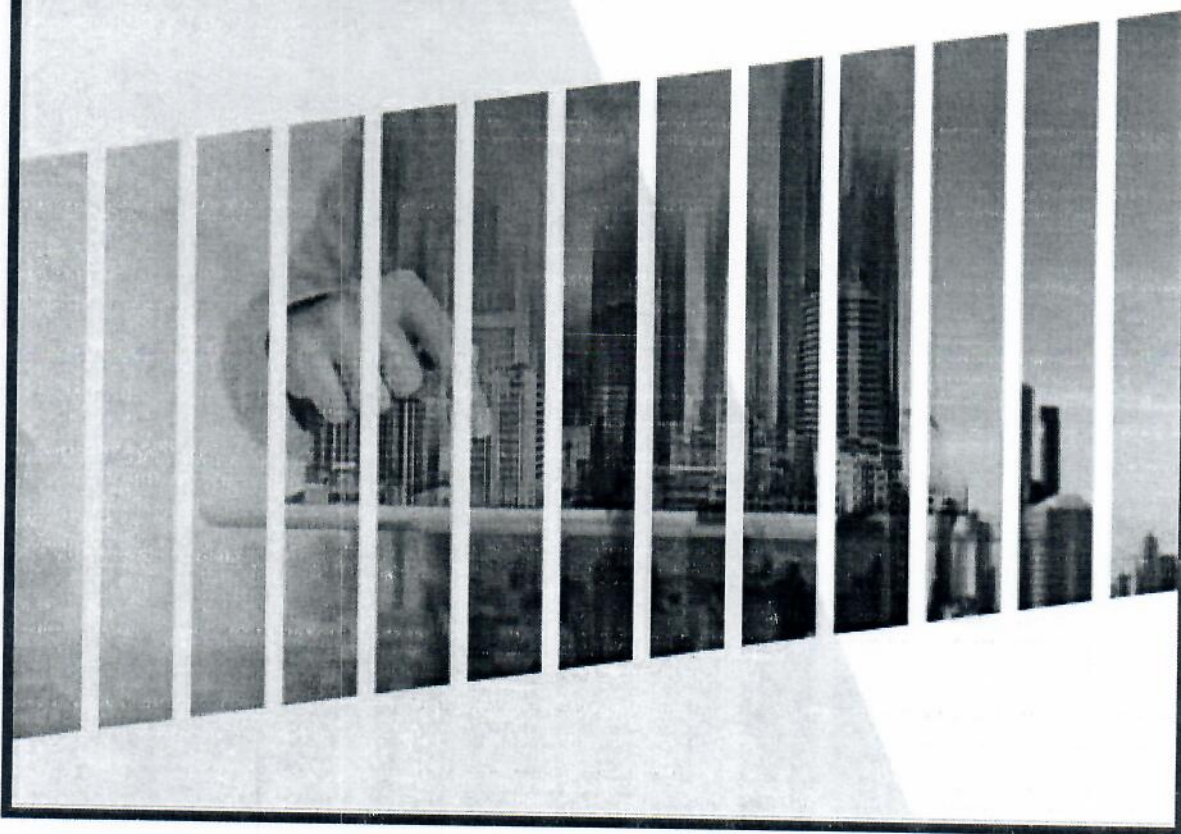


CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳	شماره قرارداد:	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	
۱۴۰۴/۰۹/۲۳	تاریخ:		

پارس
تأسیسات
بنیان

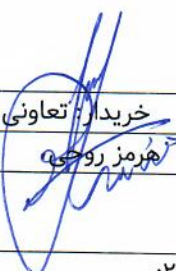
قرارداد

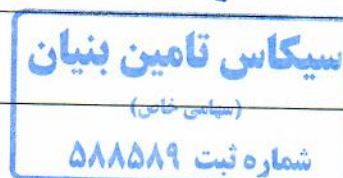
پیش فروش مجتمع مسکونی



CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳	شماره قرارداد:	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	
۱۴۰۴/۰۹/۲۳	تاریخ:		

شناسنامه قرارداد	
نوع قرارداد:	پیش فروش
نام پروژه:	سیتی پارک
آدرس:	شادآباد، بلوار الغدير شمالی، خیابان سبحانی روبه روی معاونت امور اجتماعی شهرداری منطقه
کد واحد:	FV-W۵ و FV-E۸ ، FV-N۱ ، FV-W۶ ، FV-W۱
متراژ:	۱۰۷ و ۵۷ ، ۴۸ ، ۹۷ ، ۷۲
طبقه:	۷
فروشنده:	سیکاس تامین بنیان
خریدار:	تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان		فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان
یزد روشنی		
شماره ثبت: ۶۵۲۶۲۱	شاهد ۲:	شاهد ۱:



شماره قرارداد: CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳	تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	سیکاس تامین بنیان
-----------------------------------	-------------------	------------------------------	-------------------

بسمه تعالی

ماده ۱- متعاملین

ماده ۱-ا) پیش فروشنده (طرف اول قرارداد)

نام شرکت	شماره ثبت	شناسه ملی	نوع شرکت		تاریخ تاسیس
سیکاس تامین بنیان	۵۸۸۵۸۹	۱۴۰۱۰۶۰۶۹۰۰	سهامی خاص		۱۴۰۰/۱۰/۰۲
نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی
جعفر	رهبر مدنی	عبدالرضا	۲۸	تهران	۱۸۱۹۶۴۲۹۲۵
آدرس	تهران، خیابان احمد قصیر، کوچه ۱۷، پلاک ۱۷				
				کدپستی	۱۵۱۳۸۴۷۸۱۶

ماده ۱-ب) پیش خریدار (طرف دوم قرارداد)

نام شرکت	شماره ثبت	شناسه ملی		نوع شرکت		تاریخ تاسیس
تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	۶۵۲۶۲۱	۱۴۰۱۴۵۰۰۳۸۲		شرکت تعاونی		۱۴۰۴/۰۳/۱۲
نام و نام خانوادگی	سمت	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	تلفن
هرمز روحی	مدیرعامل تعاونی	محمد	۲۵۶۳	تهران	۰۰۶۴۱۷۹۱۹۲	۰۹۱۲۳۴۶۴۶۳۰
ایزد روشنی	عضو اصلی هیئت مدیره	ماشاءالله	۳۴۶	تویسرکان	۳۹۷۸۳۷۷۵۱۹	۰۹۱۲۲۱۴۰۴۱۴
آدرس	تهران، خیابان احمد قصیر، کوچه ۱۷، پلاک ۱۷، طبقه اول					
					کدپستی	۱۵۱۳۸۴۷۸۱۴

ماده ۲- موضوع قرارداد و مشخصات واحد مورد معامله

الف) موضوع قرارداد

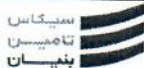
عبارت است از پیش فروش تمامی شش دانگ مالکیت عین و منافع ۱ واحد با کاربری مسکونی به مساحت تقریبی ۳۸۱ متر به شرح ۳۸۱ مترمربع واقع در طبقه ۷ با کد واحد FV-W1، FV-W6، FV-N1، FV-E8 و FV-W5 و با پروانه ساختمانی به شماره ۱۸۰۰۲۴۸۱۲ صادره از شهرداری منطقه ۱۸ و نقشه‌های ضمیمه آن از قبیل نقشه‌های سازه و معماری و تاسیسات برقی و مکانیکی برای ساخت و تحویل ۱ واحد مسکونی در مجتمع مسکونی در حال احداث با سه طبقه زیر زمین (پارکینگ)، طبقه همکف (تجاری-مسکونی) و هشت طبقه مسکونی بر روی همکف که سازنده در حال اقدام برای اخذ جواز طبقه نه و ده می باشد (خریدار حق اظهار نظر و ادعا در رابطه با تعداد طبقات از خود سلب و ساقط نموده است) پلاک ثبتی ۳۸۱۵۲ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۲ ثبتی تهران بنام مجتمع مسکونی سیتی پارک با قدرالسهم از مشاعات و مشترکات بر اساس مفاد و شرایط مندرج در این قرارداد مورد توافق و تراضی طرفین قرار گرفته است.

تبصره ۱: واحدهای موضوع قرارداد در زمان انعقاد و امضاء این قرارداد در مرحله اجرای سازه طبقه اول با پیشرفت فیزیکی ۲۸،۵ درصد می باشد که به رویت خریدار رسیده است و خریدار پس از رویت محل واحدها مزبور و علم و اطلاع از کمیت، کیفیت، موقعیت، وضعیت و حدود و مشخصات و سایر خصوصیات واحدهای مورد معامله که حسب الاقرار رافع هر نوع شبهه و ابهام برای وی بوده است مبادرت به انعقاد و امضاء این قرارداد نمود.

تبصره ۲: نشانی و محل مجتمع: تهران، شادآباد، بلوار الغدیر شمالی، خیابان علیپوران (سبحانی)، روبروی معاونت امور اجتماعی شهرداری منطقه ۱۸.

فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان	خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان
	ایزد روشنی
	هرمز روحی
شاهد ۱:	شاهد ۲:



شماره قرارداد: CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳		قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	 سیکاس تامین بانیان
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳			

ب) مشخصات واحدهای مورد معامله

تبصره ۳: واحدهای مورد معامله دارای برق، آب، گاز و فاضلاب شهری خواهد بود. همچنین مجتمع مجهز به ۷ دستگاه آسانسور و سیستم سرمایش و گرمایش، اعلان و اطفاء حریق، دوربین مدار بسته، سالن ورزشی، سالن اجتماعات، لابی و سایر مشخصات و مصالح مورد استفاده که به تشخیص فروشنده در واحدهای مورد معامله بکار میرود مورد قبول خریدار خواهد بود. واحدها بدون کمد و کابینت تحویل داده می شوند.

تبصره ۴: پروانه ساختمانی اولیه با شماره ۱۸۰۰۲۴۸۱۲ در ابتدا اداری-تجاری بوده و مطابق نامه شماره ۶۶۴۱۰۶/۱۱۴ کمیسیون ماده ۵ تبدیل به تجاری-مسکونی گردیده است، در صورت هرگونه تغییر اجباری از طرف شهرداری فروشنده اختیارات کامل از طرف خریدار جهت اجرای قانون را خواهد داشت.

ماده - ۳- ثمن معامله و نحوه پرداخت آن

بنا به توافق و تراضی طرفین، بهای کل واحدهای موضوع این قرارداد به مساحت مجموعاً ۳۸۱ مترمربع، با احتساب قیمت هر مترمربع معادل ۷۶۲,۵۷۴,۸۰۳ ریال، مبلغ ۲۹۰,۵۴۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل بیست و نه میلیارد و پانصد و چهل و یک میلیون تومان) تعیین و مورد قبول طرفین قرار گرفت که خریدار متعهد است مبلغ مذکور را مطابق جدول اقساط مندرج در این قرارداد، در مواعد مقرر به فروشنده پرداخت نماید:

عنوان قسط	درصد	تاریخ واریز	مبلغ
پیش پرداخت	۳۰٪	۱۴۰۴/۰۹/۱۹	۸۷,۱۶۲,۳۰۰,۰۰۰
قسط ۱	۲۵٪	۱۴۰۵/۰۳/۱۹	۷۲,۶۳۵,۲۵۰,۰۰۰
قسط ۲	۲۰٪	۱۴۰۵/۰۹/۱۹	۵۸,۱۰۸,۲۰۰,۰۰۰
قسط ۳	۱۰٪	۱۴۰۶/۰۳/۱۹	۲۹,۰۵۴,۱۰۰,۰۰۰
قسط تحویل	۱۰٪	۱۴۰۶/۰۶/۳۱	۲۹,۰۵۴,۱۰۰,۰۰۰
قسط سند	۵٪	۱۴۰۸/۰۶/۳۱	۱۴,۵۲۷,۰۵۰,۰۰۰

اطلاعات مالی حساب سیکاس تامین بنیان:

شماره حساب: ۴۶۶۵۵۳۸۹

شماره شب: ۴۶۶۵-۵۳۸۹-۸۰۰۰-۰۰۰۰-۰۰۰۰-۷۳۰۱ IR

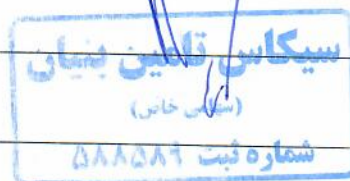
شناسه ملی: ۱۴۰۱۰۶۰۶۹۰۰

نام حساب: بانک تجارت شرکت سیکاس تامین بنیان

شماره حساب: ۴۶۶۵۵۳۸۹

تبصره ۱: مساحت دقیق و قطعی واحد مورد معامله طبق صورتمجلس تفکیکی تعیین و مشخص می گردد و کاهش یا افزایش مساحت احتمالی مورد معامله چنانچه کمتر از ۵٪ مساحت واحد باشد، به قیمت توافق شده در قرارداد و در غیر این صورت براساس نرخ روز در زمان تنظیم سند رسمی محاسبه و تسویه می گردد و طرفین ضمن عقد لازم حاضر و عقد خارج لازم که به

خریدار/ تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان ایزد روشنی	فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان هرمز روحی
	شاهد ۲:
شاهد ۱:	شاهد ۱:



شماره قرارداد: CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳		

اقرار به طور شفاهی فیمابین آنان منعقد شده است حق فسخ و حق هرگونه اعتراض را در خصوص کاهش یا افزایش عرفی مساحت مورد معامله از خود سلب و ساقط نمودند .

تبصره ۲: تعیین نرخ روز بدوا توسط فروشنده و در غیر این صورت با تعیین کارشناس مرضی الطرفین مشخص می گردد و در صورت عدم تراضی بر تعیین کارشناس مرضی الطرفین از کانون کارشناسان رسمی دادگستری برای تعیین کارشناس مرضی الطرفین اقدام می گردد. نظر کارشناس مربوطه غیرقابل اعتراض می باشد.

ماده - ۴ - تحویل مورد معامله

واحدهای مورد معامله ظرف مدت ۲۱ ماه از تاریخ امضاء این قرارداد و در صورت انجام کلیه تعهدات خریدار و پرداخت نود و پنج درصد ثمن معامله طی صورتجلسه ای از سوی فروشنده تحویل خریدار می گردد.

تبصره ۱: چنانچه مطابق جدول اقساط مورد توافق طرفین توافقی مبنی بر پرداخت اقساط بعد از تحویل انجام گردیده باشد واحد مورد معامله مطابق همان توافق به خریدار تحویل داده خواهد شد.

تبصره ۲: با توافق طرفین تأخیر در تحویل مورد معامله تا شش ماه از انقضاء تاریخ مذکور به عنوان تأخیر مجاز فروشنده محسوب می گردد.

ماده - ۵ - تنظیم سند و انتقال رسمی مورد معامله

زمان تنظیم سند و انتقال رسمی مورد معامله حداکثر تا ۱۲ ماه پس از اخذ پایان کار (زمان اخذ پایان کار توسط فروشنده ۱۲ ماه پس از تحویل قطعی انجام خواهد شد) مورد معامله و تنظیم صورتجلسه تحویل می باشد که زمان و شماره و آدرس دفترخانه تنظیم کننده سند رسمی، حداقل یک ماه قبل از انقضاء تاریخ مذکور طی مکاتبه ای از سوی فروشنده و از طرق مقتضی مانند اظهارنامه و ارسال آن از دفاتر خدمات الکترونیک قضایی و یا با پست سفارشی به نشانی خریدار در این قرارداد و یا از طریق ارسال پیام به پیام رسانی های مجازی از قبیل پیامک، واتس اپ، ایمیل، تلگرام و غیره به اطلاع خریدار خواهد رسید، که در هر حال اطلاع خریدار از طریق هریک از موارد مذکور در حکم ابلاغ واقعی و اطلاع از زمان و شماره دفتر خانه برای انتقال رسمی مورد معامله خواهد بود و اثبات عدم اطلاع بر عهده ی خریدار خواهد بود.

تبصره ۱: انتقال رسمی مورد معامله مشروط به ایفای کامل تعهدات خریدار در برابر فروشنده از جمله پرداخت کل ثمن معامله این قرارداد می باشد.

تبصره ۲: انتقال سند رسمی مورد معامله منحصراً بنام خریدار صورت می پذیرد.

تبصره ۳: چنانچه به هر علتی، مراکز ذیربط، اقدامات لازم در انجام مقدمات مربوط به انتقال رسمی واحدهای مجتمع از قبیل صدور گواهی و تاییدیه آتش نشانی، صدور پایانکار و غیره را بعمل نیاورند به نحوی که سبب تأخیر در زمان تنظیم سند گردد، مدت تأخیر ایجاد شده، مجاز محسوب می گردد و به زمان مقرر برای تنظیم سند و انتقال رسمی مورد معامله اضافه می گردد.

فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان		خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	
		ایزد روشنی	هرمز روحی
		شاهد ۲:	
شاهد ۱:	سیکاس تامین بنیان (شخصی خاص)		

تعاونی عمرانی
نوآفرینان بنیان
شماره ثبت: ۶۵۲۶۲۱

سیکاس تامین بنیان
(شخصی خاص)
شماره ثبت ۵۸۸۵۸۹

شماره قرارداد: CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳		قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳			

ماده - ۶- تعهدات و شروط قرارداد

الف) تعهدات فروشنده:

۱-۶- فروشنده متعهد و ملتزم می‌باشد یک ماه قبل از مواعد مقرر در این قرارداد برای تحویل ملک و یا تنظیم سند رسمی مراتب را طی نامه‌ای از طریق اظهارنامه و یا پست سفارشی به نشانی خریدار در این قرارداد ارسال و اعلام نماید و رسید پست سفارشی یا ارسال اظهارنامه نشانگر ارسال نامه به خریدار بوده و اثبات فقدان به علم بر عهده خریدار می‌باشد.

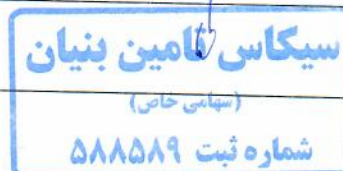
تبصره ۱: چنانچه به هر علتی از قبیل موارد فورس ماژور و یا امور خارج از اختیار فروشنده و یا معاذیر موجه قانونی و یا به موجب قوانین و مقررات موضوعه و یا مقررات آتی التصویب که قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی از سوی مراکز ذیصلاح از جمله شهرداری، آتش‌نشانی، اداره ثبت اسناد و املاک و غیره وضع گردد و یا تأخیر در اقدامات ادارات و سازمان‌ها ذیربط که باید در ارتباط با واحد مورد معامله و یا مجتمع از قبیل بازدید از ملک و پاسخ به استعلامات و صدور گواهی تأییدیه آتش‌نشانی، صدور پایانکار و غیره صورت پذیرد، و بطور کلی هر امری که خارج از حیطه اختیار فروشنده باشد و سبب گردد انجام تشریفات و مقدمات برای انتقال و تنظیم سند رسمی واحد موضوع قرارداد بنام خریدار در تاریخ‌های مقرر فراهم نگردد، مدت تأخیر ایجاد شده مجاز محسوب می‌گردد و به زمان مقرر برای تحویل و تنظیم سند رسمی واحد مورد معامله اضافه می‌گردد و مشمول پرداخت وجه التزام ناشی از تأخیر در تنظیم سند نمی‌گردد. بدیهی است فروشنده متعهد می‌باشد پس از رفع هر یک از موانع مذکور تاریخ تحویل و یا تنظیم سند رسمی جدیدی را حداقل ۲۰ روز قبل از آن به خریدار اعلام نماید.

۲-۶- مشخصات کلی مجتمع از حیث مصالح مورد استفاده شده بشرح لیست پیوست که جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد، بوده و خریدار قبول نموده است در صورت تشخیص فروشنده به عدم امکان تهیه و به کارگیری تاسیسات و مصالح در لیست پیوست که ممکن است به دلایل شرایط وضعیت کشور از جمله تحریم و عدم وجود آن در بازار ایجاد گردد، خریدار این اجازه را به فروشنده داده است که به تشخیص خودشان (فروشنده) نسبت به خرید و جایگزینی تاسیسات و مصالح از نوع دیگر اقدام نماید.

۳-۶- چنانچه در طول مدت ساخت و یا در زمان افزایش بنای احتمالی مجتمع، ضرورتی در تغییر نقشه‌های اجرایی و واحد مورد معامله بوجود آید و نسبت به انجام تغییراتی که وی (فروشنده) ضروری می‌داند و یا متعاقب ابلاغات و الزامات مراجع ذیصلاح از جمله شهرداری، آتش‌نشانی و غیره که باید ایجاد گردد، تغییرات مربوطه را اجراء نماید و خریدار ضمن عقد لازم حاضر حق هر گونه ایراد و اعتراضی در این رابطه را از خود سلب و ساقط نموده است.

۴-۶- چنانچه فروشنده در غیر از وضعیت فورس ماژور و موارد خارج از اراده و اختیار و کنترل وی که در این قرارداد از جمله تبصره ۱ ذیل بند ۱-۶ پیش‌بینی شده است، تأخیر غیرمجاز تا ۱۲ ماه از تاریخ مقرر در ماده ۴ برای تحویل واحد به خریدار داشته باشد، باید به ازای هر ماه تأخیر معادل دو ماه اجاره به نرخ روز به عنوان وجه التزام و خسارت تأخیر در اجرای تعهد به خریدار پرداخت نماید و چنانچه تأخیر غیرمجاز بیش از ۱۲ ماه باشد، خریدار حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت که در صورت اعمال حق فسخ فروشنده علاوه بر استرداد ثمن دریافتی باید معادل نرخ سود سپرده و تسهیلات بانکی مصوب شورای پول و اعتبار شورای بانک مرکزی درصد آن را به عنوان خسارت تأخیر در اجرای تعهد به خریدار پرداخت نماید و در صورت عدم فسخ، به ازای هر ماه تأخیر معادل دو ماه اجاره به نرخ روز به عنوان وجه التزام و خسارت تأخیر در اجرای تعهد به خریدار پرداخت نماید.

خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان ایزد روشنی	همرز روحی	فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان
شاهد ۲:		شاهد ۱:



شماره قرارداد: CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳		قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳			

ب) تعهدات خریدار:

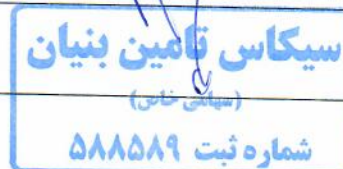
۶-۶- ضمن عقد لازم حاضر، خریدار ملتزم شده است که تا زمان انتقال قطعی و تنظیم سند رسمی مورد معامله، حق واگذاری و فروش مورد معامله به غیر را جزئاً یا کلاً نداشته باشد مگر با موافقت و رضایت مکتوب فروشنده، بدیهی است هر گونه اقدام بر خلاف این تعهد که تحت هر عنوان از عقود از قبیل بیع، صلح، هبه وکالت، مشارکت و غیره که بین خریدار و اشخاص ثالث (اعم از حقوقی و حقیقی) صورت پذیرد از درجه اعتبار ساقط و باطل و بلا اثر می باشد و در صورت اقدام، فروشنده ضمن اینکه هیچ مسئولیت و تعهدی در برابر شخص ثالث ندارد، حق فسخ این قرارداد را به طور یکطرفه خواهد داشت که در صورت اعمال حق فسخ، فروشنده می تواند دادخواست ابطال کلیه قراردادهای و توافقنامه ها احتمالی بعدی را در مراجع قضائی مطرح نماید، که در هر صورت مسئولیت پاسخگویی به اشخاص ثالث و جبران خسارات احتمالی وارده به آنها و فروشنده بر عهده خریدار خواهد بود.

تبصره ۱: پرداخت کلیه هزینه های مربوط به انتقال رسمی واحد موضوع قرارداد در بند ۶-۶ که تحت هر عنوان و به هر مبلغی باشد از جمله مالیات نقل و انتقال سر قفلی و غیره تماماً به عهده طرف دوم این قرارداد و شخص ثالث انتقال گیرنده می باشد. همچنین پرداخت هرگونه هزینه های مربوط به واگذاری قبل از انتقال رسمی که تحت هر عنوان باشد بعهده طرف دوم خواهد بود.

۶-۷- در صورت موافقت مکتوب فروشنده با انتقال قبل از تنظیم سند رسمی، خریدار متعهد و ملتزم می باشد که تسویه کامل با فروشنده انجام داده و در سند و قرارداد رسمی و عادی تنظیمی فیما بین خود و خریدار جدید، کلیه مفاد و شرایط مندرج در این قرارداد عیناً و بدون هیچ گونه تغییری منعکس و انتقال گیرنده نیز اجرای کامل این تعهدات را تقبل نماید و نحوه تسویه حساب خریدار اول و خریدار دوم به فروشنده اعلام گردد، همچنین یک نسخه از اصل قرارداد مزبور که ممضی به امضاء فروشنده در مقام موافقت با انتقال شده است و نیز به امضاء خریدار این قرارداد و شخص ثالث رسیده است باید تحویل فروشنده گردد و کلیه عملیات نقل و انتقال فوق الذکر فیما بین خریدار و انتقال گیرنده ثالث باید در دفتر فروش و تحت نظارت آن صورت پذیرد.

۶-۸- چنانچه خریدار دو قسط یا دو فقره از چک های موضوع بند «ب» ماده ۳ را، چه متوالی و چه متناوب، به هر دلیل کلاً یا جزئاً پرداخت نکند یا چک ها توسط فروشنده یا اشخاص ثالث به بانک ارائه شده و منجر به صدور گواهی عدم ثبت در سامانه صیاد یا گواهی عدم پرداخت شوند، فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در صورت اعمال حق فسخ، خریدار متعهد است ۳۰٪ از کل ثمن معامله را به عنوان وجه التزام فسخ و خسارت وارده پرداخت کند و فروشنده نیز موظف است پس از کسر مبلغ مذکور از وجوه دریافتی، مانده ثمن و اصل چک های موجود را ظرف سه ماه از تاریخ فسخ در قبال اخذ رسید به خریدار مسترد نماید. در صورتی که فروشنده از اعمال حق فسخ صرف نظر نماید، حداکثر تأخیر مجاز در پرداخت هر قسط ۳۰ روز است و تأخیر بیش از ۳۰ روز تا حداکثر ۶۰ روز مشمول جریمه تأخیر به میزان ۵٪ ماهانه از ابتدای روز تأخیر خواهد بود و در صورت تأخیر بیش از ۶۰ روز، عدم انجام تعهد یک قسط محسوب شده و قرارداد منفسخ می گردد. عدم اعمال حق فسخ نسبت به یک قسط مانع استفاده فروشنده از این حق در مورد اقساط بعدی نخواهد بود. همچنین، در صورتی که قسط یا چک اولیه موضوع بند «الف» ماده ۳ به هر دلیلی وصول نشود، قرارداد به صورت خودکار منفسخ و کان لم یکن تلقی شده و خریدار ملزم است ۱۰٪ از کل ثمن معامله را به عنوان وجه التزام انفساخ و عدم انجام تعهد به فروشنده پرداخت نماید که این مبلغ از وجوه دریافتی قابل کسر خواهد بود.

خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان		فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان
ایزد روشنی	هرمز روجی	
شاهد ۲:		
		شاهد ۱:



CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۱۱۳ ۱۴۰۴/۰۹/۲۳	شماره قرارداد: تاریخ:	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	

۹-۶- خریدار متعهد و ملتزم می‌باشد با اعلام کتبی فروشنده برای تحویل گرفتن مورد معامله در محل پروژه حضور یافته و نسبت به امضاء صورت‌مجلس تحویل (با شرط پرداخت تمام مبالغ مندرج در بندهای الف، ب ماده ۳) اقدام نماید و چنانچه خریدار از تحویل گرفتن مورد معامله در موعد مقرر استنکاف نماید، فروشنده با ارسال اخطار و نامه کتبی از طریق اظهارنامه و یا پست سفارشی به نشانی خریدار در این قرارداد به وی مهلت ده روز جهت تحویل گرفتن واحد مسکونی خواهد داد، رسید پست سفارشی در ارسال اظهارنامه به منزله اطلاع خریدار بوده و اثبات عدم اطلاع بر عهده خریدار می‌باشد و چنانچه خریدار در مهلت مذکور برای تحویل گرفتن مراجعه ننماید، فروشنده حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت که در صورت اعمال حق فسخ خریدار متعهد به پرداخت معادل سی درصد از کل ثمن معامله به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد و فسخ قرارداد و خسارات وارده می‌باشد و فروشنده پس از کسر وجه التزام مزبور الباقی ثمن دریافتی را به خریدار ظرف مدت سه ماه از تاریخ فسخ به خریدار مسترد می‌نماید.

۱۰-۶- خریدار با علم و اطلاع از قوانین و مقررات موضوعه در رابطه با پیش خرید، در کمال آزادی اراده و اختیار و رضایت و تمایل قلبی در قبول مفاد و شرایط و تعهدات مندرج در این قرارداد، مبادرت به پیش خرید و انعقاد و امضاء این قرارداد پیش خرید نموده است و مسئولیت‌های ناشی از عدم رعایت هر یک از بندهای قانون مذکور را رأساً برعهده گرفته و ضمن عقد لازم حاضر حق هر گونه اقدام و درخواست ابطال این قرارداد تحت هر عنوان از جمله با استناد به قانون پیش فروش مصوب مجلس شورای اسلامی و این‌نامه اجرائی آن از مراجع ذیصلاح قانونی و قضائی را از خود سلب و ساقط نموده است.

تبصره ۱: چنانچه خریدار برخلاف مفاد بند فوق (۱۰-۶) اقدام به طرح دعوی احتمالی تحت هر عنوانی در مراجع قانونی و قضایی در رابطه با این قرارداد نماید. فروشنده حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت که در صورت فسخ، خریدار متعهد به پرداخت ۳۰ درصد کل ثمن معامله به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد و خسارات وارده به فروشنده می‌باشد و فروشنده پس از کسر وجه التزام مزبور باید الباقی ثمن دریافتی را به خریدار ظرف مدت سه ماه مسترد نماید و چنانچه وجوه پرداختی خریدار کمتر از ۳۰ درصد وجه التزام مذکور باشد فروشنده حق خواهد داشت نسبت به مطالبه مبلغ باقی مانده از محل چک‌های خریدار نزد خود و یا مطالبه آن از خریدار اقدام نماید.

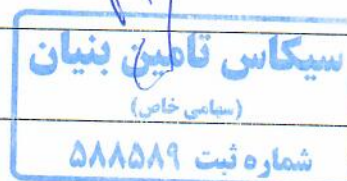
۱۱-۶- طرف دوم موظف به ثبت نام در سامانه ثنای قوهی قضائیه و ارائه برگ آن همزمان با امضای این قرارداد می‌باشد.

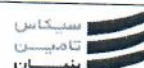
ج) تعهدات طرفین:

۱۲-۶- تحویل مورد معامله منصرف بر خود واحد مورد معامله می‌باشد که عرفاً قابلیت بهره‌برداری (واحد مجهز به آب، برق، گاز، فاضلاب، پارکینگ، سیستم سرمایش و گرمایش و همچنین پلکان و آسانسور قابل استفاده خواهد بود) را دارد. لذا عدم تکمیل قسمت‌های عمومی که خللی به استفاده و بهره‌برداری از واحد تحویلی وارد نمی‌نماید، دلیلی بر تحویل نگرفتن واحد مورد معامله توسط خریدار نخواهد بود.

۱۳-۶- هر یک از طرفین متعهد به حضور در روز تنظیم سند رسمی در دفتر خانه وفق بند پنج قرارداد حاضر و ایفای کلیه تعهدات خود در برابر یکدیگر می‌باشند. لذا، چنانچه مستنکف از انجام تعهد در غیر از وضعیت فورس ماژور و معاذیر موجه قانونی فروشنده باشد، وی علاوه بر داشتن الزام به ایفاء تعهد در انتقال رسمی سند واحد موضوع قرارداد بنام خریدار، باید به ازای هر روز تأخیر در انجام تعهد معادل دو برابر اجاره‌ی ماهانه به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد و خسارات وارده به خریدار پرداخت نماید و چنانچه مستنکف از انجام تعهد خریدار باشد وی متعهد می‌باشد علاوه بر پرداخت باقیمانده ثمن معامله و تسویه حساب نهایی با فروشنده، معادل دو برابر اجاره‌ی ماهانه به عنوان وجه التزام و خسارت تأخیر در عدم انجام تعهد به فروشنده پرداخت نماید و چنانچه تأخیر خریدار به بیش از ۶ ماه بطول بیانجامد، فروشنده حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت که در صورت اعمال حق فسخ، فروشنده پس از کسر سی درصد از کل ثمن معامله به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد و فسخ قرارداد و خسارات وارده و نیز کسر خسارت تأخیر تادیه و سایر بدهی‌های احتمالی خریدار به فروشنده و نیز مواردی که به موجب این قرارداد فروشنده مجاز به پرداخت بدهی

خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان
ایزد روشنی	هرمز روحی
شاهد ۲:	شاهد ۱:



شماره قرارداد: CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳ تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	

خریدار به غیر از جمله شارژ مورد معامله و غیره می‌باشد و الباقی ثمن دریافتی ظرف مدت سه ماه از تاریخ تخلیه و تحویل واحد از سوی خریدار، به وی مسترد نماید.

۱۴-۶- ملاک حضور یا عدم حضور هر یک از طرفین در دفتر اسناد رسمی، گواهی صادره از دفتر خانه اسناد رسمی تعیین شده می‌باشد، حضور خریدار بدون پرداخت تمام باقی مانده ثمن معامله و حضور فروشنده بدون انجام کامل تشریفات قانونی و اخذ پاسخ استعلامات در حکم عدم حضور می‌باشد که مراتب توسط سر دفتر اسناد رسمی گواهی می‌گردد.

۱۵-۶- چنانچه خریدار در مواعد تعیین شده در این قرارداد کلیه تعهدات خود را انجام دهد، فروشنده متعهد به ایفاء تعهدات خود در تحویل و تنظیم سند رسمی مورد معامله بنام خریدار بر اساس مفاد و شرایط این قرارداد خواهد بود.

۱۶-۶- پرداخت مالیات نقل و انتقال و هزینه‌های مرتبط با اخذ پایان کار و صورتمجلس تفکیکی برای انتقال رسمی مورد معامله بنام خریدار بعهد فروشنده می‌باشد و پرداخت مالیات بر ارزش افزوده احتمالی و همچنین هر گونه حقوق و عوارض قانونی از زمان تحویل مورد معامله در تعهد خریدار می‌باشد و فروشنده هیچ گونه تعهد و مسئولیتی در برابر وجوه پرداختی خریدار بابت موارد مذکور ندارد.

تبصره ۱: هزینه محضر شامل حق الثبت و حق التحریر بالمناصفه بعهد طرفین می‌باشد.

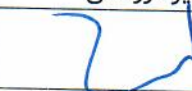
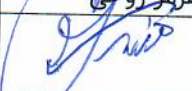
۱۷-۶- در کلیه مواردی که در این قرارداد برای هر یک از طرفین حق فسخ پیش‌بینی شده است، مراتب تحقق فسخ راساً و بدون نیاز به مراجعه به محاکم قضایی برای صدور حکم مبنی بر اثبات فسخ قرارداد و صرفاً با ارسال نامه اعمال حق فسخ از طریق پست سفارشی و یا اظهارنامه دادگستری به نشانی طرفین در این قرارداد، صورت می‌پذیرد و پنجمین روز بعد از تاریخ ثبت نامه و یا تاریخ ثبت اظهارنامه اعمال حق فسخ در اداره پست و یا دفتر خدمات قضایی الکترونیک برای ارسال به نشانی طرف مقابل، تاریخ تثبیت فسخ قرارداد و ابلاغ آن محسوب می‌گردد.

۱۸-۶- در کلیه مواردی که فروشنده بر اساس مفاد و شرایط این قرارداد نسبت به اعمال حق فسخ خود اقدام نماید، فروشنده حق هر گونه تصرف مالکانه در واحد مورد معامله از جمله واگذاری و فروش و یا اجاره به غیر را خواهد داشت و چنانچه واحد مورد معامله در تصرف خریدار باشد، خریدار متعهد و ملتزم می‌باشد حداکثر ظرف مدت ده روز بعد از تاریخ فسخ قرارداد نسبت به تخلیه کامل واحد مورد معامله و تحویل آن به فروشنده اقدام نماید. بدیهی است در غیر این صورت خریدار علاوه بر داشتن الزام به تخلیه و تحویل مورد معامله به فروشنده، باید به ازاء هر روز تأخیر در تخلیه و تحویل معادل یک درصد از کل ثمن معامله را به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد و خسارت تأخیر در اجرای تعهد به فروشنده پرداخت نماید و خریدار ضمن عقد لازم حاضر حق هر گونه ادعائی تحت هر عنوانی از عناوین فروش مال غیر و یا خیانت در امانت و یا تصرف عدوانی و یا طرح دعوی ابطال فسخ قرارداد و غیره را در مراجع قضایی از خود سلب و ساقط نموده است. لازم به تأکید است در صورت فوق ید خریدار، ید امانی بوده و شامل احکام غصب می‌گردد.

۱۹-۶- با توافق طرفین و به جزء حق فسخ یا انفساخ پیش‌بینی شده در این قرارداد طرفین کافه اختیارات شرعی و قانونی از جمله خیار غبن فاحش و افحش به هر میزان و درجه ای که باشد و به استثنا خیار تدلیس را از خود سلب و ساقط نموده اند.

۲۰-۶- اعمال حق فسخ از سوی فروشنده و خریدار تا ۶۰ روز بعد از مواعد شروط مقرر در ایجاد حق فسخ خواهد بود.

۲۱-۶- در صورت درخواست و تمایل خریدار (طرف دوم) به اقاله قرارداد، مراتب با موافقت مکتوب فروشنده صورت می‌گیرد که در این صورت طی صورتجلسه‌ای تحت عنوان اقاله قرارداد و تعیین تکلیف در خصوص مدت زمان استرداد ثمن پرداختی به امضای طرفین خواهد رسید.

خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان ایزد روشنی	فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان هروز روجی
	
شاهد ۲:	شاهد ۱:

سیکاس تامین بنیان

(سهامی خاص)

شماره ثبت ۵۸۸۵۸۹



تعاونی عمرانی
نوآفرینان بنیان

شماره ثبت: ۴۵۲۶۲۱

CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳	شماره قرارداد:	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی	
۱۴۰۴/۰۹/۲۳	تاریخ:		

ماده - ۷ - شرایط فورس ماژور و تاخیرات مجاز

در صورت وقوع و بروز حوادث و شرایط فورس ماژور بنا به تعریف قانونی آن از قبیل سیل، زلزله، جنگ و نیز معاذیر موجه قانونی و سایر مواردی که خارج از حیطه اختیارات و کنترل فروشنده می باشد و همچنین اموری که بر اثر قوانین و مقررات موضوعه و یا آتی التصویب و شرایط کشور بوجود می آید که همگی این امور خارج از اراده فروشنده می باشد و سبب ایجاد تأخیر در احداث مجتمع و انجام تعهدات فروشنده در برابر خریدار گردد و نیز در مواردی که رای داور تأخیر ایجاد شده را خارج از اراده فروشنده اعلام نماید، مدت تأخیر ایجاد شده ناشی از هر یک از موارد مذکور به عنوان مدت مجاز تعهدات فروشنده محسوب می گردد و مشمول پرداخت وجه التزام و خسارات تأخیر در انجام تعهد از سوی فروشنده نمی گردد.

ماده - ۸ - حل اختلاف

در صورت بروز هر گونه اختلاف در برداشت، تفسیر و اجرای مفاد قرارداد حاضر اولاً با مذاکرات دوستانه ظرف مدت ده روز از تاریخ اعلام اختلاف توسط هر یک از طرفین حل و فصل می گردد، در غیر اینصورت طرفین کتباً نسبت به تعیین داور مرضی الطرفین با درخواست مشترک و یا جداگانه از مرکز داورى اتاق بازرگانی ایران اقدام می نمایند.

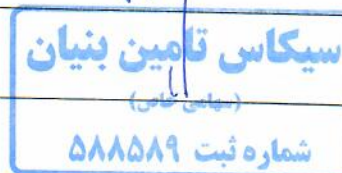
تبصره ۱: هر یک از طرفین حق خواهند داشت موارد اختلاف را کتباً به داور اعلام نماید و داور با ارسال لایحه درخواست کننده رای و دریافت پاسخ مکتوب از طرف مقابل و عنداللزوم نسبت به تشکیل جلسه رسیدگی و استماع دفاعیات حضوری طرفین اقدام و ظرف مدت سی روز از تاریخ درخواست هر یک از طرفین مبادرت به صدور رای داورى می نماید.

تبصره ۲: طرفین به داور مرضی الطرفین حق رسیدگی با تعیین چگونگی اجرای رای داورى و تعیین وجه التزام عدم اجرای آن را تفویض نموده اند.

تبصره ۳: رای داور مرضی الطرفین که مبتنی بر هر تصمیمی و حکمی باشد برای طرفین قطعی و لازم الاجرا و غیر قابل اعتراض می باشد و طرفین ضمن عقد لازم حاضر و عقد خارج لازم که به اقرار بطور شفاهی فی مابین آنان منعقد شده است حق هرگونه اعتراض و درخواست ابطال رای داورى را در مراجع قضائی از خود سلب و ساقط نموده اند.

تبصره ۴: چنانچه در صورت فوت و یا استعفاء یا حجر و یا عزل داور، امکان صدور رای داورى میسر نباشد و یا به هر دلیلی دیگر رای داور مرضی الطرفین در موعد مقرر در تبصره یک صادر نگردد، طرفین می بایست ظرف مدت ده روز از تحقق هر یک از موارد مذکور نسبت به تعیین داور مرضی الطرفین دیگر اقدام نماید و در غیر این صورت با درخواست هر یک از طرفین از مرکز داورى اتاق بازرگانی ایران نسبت به تعیین داور مرضی الطرفین اقدام می شود، بدیهی است در هر صورت حل اختلافات فی مابین در ارتباط با این قرارداد منحصرأ از طریق داورى خواهد بود.

خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	هرمز روجی	فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان
ایزد روشنی		
	شاهد ۲:	شاهد ۱:



CPS-R-۱۴۰۴۰۹۰۰۰۱۱۳ ۱۴۰۴/۰۹/۲۳	شماره قرارداد: تاریخ:	قرارداد پیش فروش بنای مسکونی		سیکاس تامین بنیان
----------------------------------	--------------------------	------------------------------	--	-------------------------

ماده - ۹ - اقامتگاه طرفین

نشانی و اقامتگاه طرفین بشرح مذکور در ماده یک این قرارداد می باشد و هر یک از طرفین مکلف اند در صورت تغییر اقامتگاه خود، مراتب را کتباً و از طریق اظهار نامه و یا پست سفارشی به طرف مقابل ابلاغ نمایند در غیر اینصورت هر گونه مکاتبه و ابلاغ و ارسال اخطاریه ها و نامه های فی مابین و رأی داوری و سایر مکاتبات به نشانی مندرج در این قرارداد صورت می پذیرد و به منزله ابلاغ قانونی برای طرفین محسوب می گردد و طرفین حق هر گونه ادعایی را در این رابطه از خود سلب و ساقط نموده اند.

ماده - ۱۰ - حق کمیسیون

طرفین قرارداد متعهد می باشند پس از امضای این قرارداد نسبت به پرداخت معادل یک درصد از کل ثمن به عنوان حق کمیسیون انجام این معامله به دفتر فروش این مجتمع پرداخت نماید.

ماده - ۱۱ - نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده که مشتمل بر سه نسخه که در حکم واحد و نزد هر یک از طرفین و یک نسخه نیز در دفتر فروش مجتمع نگهداری می گردد در مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۳ و در محل دفتر فروش واقع در تهران به نشانی مذکور در تبصره ۲ ذیل ماده ۲ این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل و رضایت و تمایل قلبی و آزادی اراده طرفین منعقد و به امضا رسیده است و پس از امضاء مبادله گردیده است و وفق موارد ۱۰ و ۱۹۰ و ۲۱۹ از قانون مدنی برای طرفین و قائم مقام قانونی آنان نافذ و لازم الاجرا می باشد.

نکات مهم قرارداد:

طرفین، اعلام و اقرار نمودند که با علم و اطلاع از قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصطلاحات و الحاقات بعدی آن اقدام به تنظیم این قرارداد نموده و در این خصوص حق طرح هیچگونه دعوی اعم از حقوقی یا کیفری را علیه یکدیگر ندارند. همچنین طرفین اقرار می نمایند که کلیه تفاهم نامه ها، توافقات، مکاتبات و تعهدات پیشین مرتبط با موضوع این قرارداد، فارغ از تاریخ یا مشخصات آن ها، به موجب امضای این قرارداد اقاله شده و از درجه اعتبار ساقط می گردد.

خریدار / خریداران: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	
ایزد روشنی	هرمز روحی
(امضا و اثر انگشت)	(امضا و اثر انگشت)
فروشنده یا فروشندگان: سیکاس تامین بنیان	
(امضا و اثر انگشت)	

خریدار: تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان		فروشنده: شرکت سیکاس تامین بنیان	
ایزد روشنی	هرمز روحی		
		شاهد ۲:	شاهد ۱:

