

قرارداد فروش واحد ویلایی، پروژه مسکونی هفت آسمان رشت

مقدمه:

با توجه به تقاضای خرید واحد ویلایی از سوی شرکت بتون ایران ثبت شده بشماره ۵۸۶۹ در دفتر فروش این شرکت برای خرید یک واحد مسکونی ویلایی در حال احداث در قطعه زمین به پلاک ثبتی شماره ۸۲/۱۷۷ (مجتمع ویلایی هفت آسمان) که درخواست فوق متعاقب بازدید ایشان از محل احداث ساختمان مذکور و مطالعه و بررسی کلیه نقشه های فنی و ساختمانی و تاسیساتی مربوطه و آگاهی و اطلاع از کلیه مشاعات و مشترکات مجموعه و هر آنچه که در محل مذکور احداث شده و یا قرار است در آینده احداث گردد و همچنین اطلاع از شرایط ضمن عقد قرارداد که اجرای عملیات اسکلت و تیغه چینی و مراحل سفتکاری بوده، به شرکت تسلیم گردیده است، این قرارداد در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۵ بشرح آتی، فیما بین طرفین منعقد شد که طرفین ملزم به ایفای تعهدات خود میباشد.

خریدار:

شرکت بتون ایران به شماره ثبت ۵۸۶۹ به شناسه ملی ۱۰۲۶۰۲۷۰۰۴۳ به نمایندگی آقای علیرضا اسلامی به نشانی اصفهان خیابان فردوسی، مجتمع نیکان به کد پستی ۸۱۴۳۹۹۵۵۳۷، تلفن تماس ۰۳۱-۳۲۲۳۳۲۰۳۲ و ۰۹۱۳۱۱۸۷۴۱۵ که من بعد در این قرارداد خریدار نامیده میشوند.

آدرس وب سایت [www.betoniran.co.ir](http://www.betoniran.co.ir)

فروشنده:

شرکت احیاء صنایع خراسان به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۲۷۰۲۷۷ به نمایندگی آقایان عباس صفوی شاملو و علی اصغر زنگنه دارندگان امضاء مجاز به نشانی مشهد خیابان سلمان فارسی حدفاصل سلمان ۴ و تقاطع کلاهدوز پلاک ۹۹ به کد پستی ۹۱۸۳۸۷۴۹۶۶، تلفن تماس ۰۵۱-۳۸۴۱۰۵۱۲ و ۰۵۱-۳۸۴۲۸۲۹۹ که در این قرارداد فروشنده نامیده میشوند و با امضاء این قرارداد صحت اطلاعات مندرج شده را تایید می نماید، طرفین با اطلاع کامل به استناد تقسیم نامه از مفاد قرارداد ملزم به اجرای آن بر اساس مواد ۱۰ و ۱۹۰ و ۲۱۹

عصا الهی  
شرکت صنایع خراسان

کد امضاء صنایع خراسان

دفتر مرکزی مشهد:

خیابان سلمان فارسی، بین سلمان فارسی ۴ و بلوار کلاهدوز، شماره ۹۹ - کد پستی: ۹۱۸۳۸۷۴۹۶۶  
تلفن: ۰۵۱-۳۸۴۴۹۴۰۲، ۰۵۱-۳۸۴۱۰۵۱۲ - دوردنگار: ۰۵۱-۳۸۴۱۳۹۷۶  
تلفنهای امور سهام: ۰۵۱-۳۸۴۱۸۱۹۹ - ۰۵۱-۳۸۳۱۸۱۸۸ - دوردنگار: ۰۵۱-۳۸۴۴۸۵۶۲

پست الکترونیک: [info@ehvaco.org](mailto:info@ehvaco.org)  
آدرس سایت: [www.ehvaco.org](http://www.ehvaco.org)

قانون مدنی میباشد منعقد می گردد.

**ماده (۱) مورد معامله:**

یک واحد ویلایی به شماره ۷ شامل شش دانگ اعیانی و قدرالسهم از عرصه مشاعی مجموعه هفت آسمان (فازیک ویلایی به شماره ملک ۸۲/۱۷۷) واقع در شمال شرقی شهر رشت، چهار کیلومتر بعد از فرودگاه به سمت انزلی روبروی تالار سلطانی، نبش خیابان هنرمند (باغ پرندگان) از مجموعه ۳۵ واحدی به مساحت عرصه ۴۲۳ مترمربع ومساحت اعیانی ۲۶۵ متر مربع که کروکی آن ضمیمه قرارداد است و محل آن به انضمام پلان معماری با مشخصات فنی موجود در دفتر فنی شرکت به رویت کامل خریدار رسیده است ونام برده از چگونگی اجرای کار به نحوی که محل و موقعیت آن رافع هر نوع شبهه و ظن باشد و برای طرفین معین و مشخص است اطلاع کامل دارد.

**ماده (۲) مبلغ قرارداد:**

مبلغ کل قرارداد ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال ، سیصد میلیارد ریال به حروف تعیین گردید که خریدار متعهد گردید به ترتیب مقرر در ماده سه این قرارداد نسبت به پرداخت آن به فروشنده اقدام نماید.

**ماده (۳) نحوه پرداخت:**

۱- مبلغ ۳۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال همزمان با امضا قرارداد طی چک ۴۸۹۴۰۳ عهده بانک رسالت به سررسید ۱۴۰۳/۱۲/۲۷

۲- مابقی ثمن معامله ۱۸ قسط طی ۹ فقره چک از تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۵ لغایت ۱۴۰۵/۰۸/۱۵ بشرح زیر:

چک شماره ۴۸۹۴۰۴ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۴/۰۴/۱۵ مبلغ ۲۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

چک شماره ۴۸۹۴۰۵ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۴/۰۶/۱۵ مبلغ ۲۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

چک شماره ۴۸۹۴۰۶ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۴/۰۸/۱۵ مبلغ ۲۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

چک شماره ۴۸۹۴۰۷ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۴/۱۰/۱۵ مبلغ ۲۹.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

مهر و امضای فروشنده:   
 مهر و امضای خریدار: 

دفتر مرکزی مفود:

خیابان سلمان فارسی، بین سلمان فارسی ۴ و بلوار کلاهدوز، شماره ۹۹ - کدپستی: ۹۱۸۳۸۷۴۹۶۶  
 تلفن: ۰۵۱-۳۸۴۴۹۴۰۲ - ۳۸۴۱۰۵۱۲ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۱۳۹۷۶  
 تلفنهای امور سهام: ۳۸۴۱۸۱۹۹ - ۳۸۴۱۸۱۸۸ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۴۸۵۶۲

پست الکترونیک: [info@ehvaco.org](mailto:info@ehvaco.org)  
 آدرس سایت: [www.ehvaco.org](http://www.ehvaco.org)

چک شماره ۴۸۹۴۰۸ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۴/۱۲/۱۵ مبلغ ۲۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال  
 چک شماره ۴۸۹۴۰۹ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۵/۰۲/۱۵ مبلغ ۲۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال  
 چک شماره ۴۸۹۴۱۰ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۵/۰۴/۱۵ مبلغ ۲۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال  
 چک شماره ۴۸۹۴۱۱ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۵/۰۶/۱۵ مبلغ ۲۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال  
 چک شماره ۴۸۹۴۱۲ نزد بانک رسالت سررسید ۱۴۰۵/۰۸/۱۵ مبلغ ۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

تبصره ۱: هزینه های مربوط به یکبار انتقال سند از جمله مالیات نقل و انتقال، عوارض شهرداری، دریافت کد رهگیری و هزینه های تفکیکی به عهده فروشنده و هزینه های دفترخانه بالمناصفه می باشد.

**ماده ۴) زمان و نحوه تحویل واحد مسکونی:**

زمان تحویل موقت واحد ویلایی براساس زمان بندی اجرایی می باشد.

تبصره ۲: منظور از تحویل موقت در این قرارداد یعنی ساخت فیزیکی و هر آنچه در اراده سازنده است. بدیهی است واحد مسکونی مورد معامله از نظر آیتم های پیوست و نظافت نهایی در این مرحله قابل تحویل و تصرف میباشد. تحویل قطعی زمانی است که در آن رفع نواقص و کسری های کار که احتمالا شامل: انشعابات آب، برق، گاز و هرگونه عیوب ظاهری می باشد مرتفع می گردد.

تبصره ۳: در صورتیکه خریدار بخواهد واحد خود را در زمان مندرج در ماده ۴ تحویل گیرد میبایستی ضمن پرداخت کلیه اقساط مندرج در ماده ۳ (شامل مبلغ مربوط به انتقال سند نمیباشد) نسبت به اخذ مقاصد حساب و تاییدیه وصول چکها و یا پرداخت اقساط از امور مالی شرکت اقدام نموده باشد.

تبصره ۴: از تاریخ اعلام کتبی تحویل واحد مسکونی از سوی فروشنده و تحویل آن به خریدار، کلیه هزینه های شارژ اعم از نگهداری و نگهداری مجموعه و سایر خدمات بر اساس قدرالسهم به عهده خریدار خواهد بود. عدم تحویل یا عدم تکمیل خریدار مانع از مسئولیت وی جهت پرداخت این هزینه ها نمی شود.

سرکار خانم/جناب آقای ...  
 (مستأجر)

سرکار خانم/جناب آقای ...  
 (فروشنده)

دفتر مرکزی مشهد:

خیابان سلمان فارسی، بین سلمان فارسی ۳ و بلوار کلاهدوز، شماره ۹۹ - کدپستی: ۹۱۸۳۸۷۳۹۶۶  
 تلفن: ۰۵۱-۳۸۴۴۹۳۰۵۱ - ۳۸۴۱۰۵۱۲ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۱۳۹۷۶  
 تلفنهای امور سهام: ۰۵۱-۳۸۴۱۸۱۹۹ - ۳۸۴۱۸۱۸۸ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۴۸۵۶۲

پست الکترونیک: [info@etvaco.org](mailto:info@etvaco.org)

آدرس سایت: [www.etvaco.org](http://www.etvaco.org)

تبصره ۵: در زمان تحویل براساس تصویب هیئت مدیره مجموعه مبلغی به عنوان شارژ اولیه محاسبه می گردد و خریدار مکلف به پرداخت آن به مدیر مجموعه می باشد. (خریدار ملزم به تمکین از تصمیمات هیئت مدیره انتخابی میباشد). ضمناً در صورت عدم تشکیل هیئت مدیره مجموعه، این مبلغ توسط فروشنده محاسبه و اعلام می گردد.

تبصره ۶: پس از تحویل بیشتر از نیمی از واحدهای مجموعه، مجمع ساکنین با معرفی یک نفر برای هر ویلا تشکیل و با تصمیمات بعدی این مجمع مسائل مشترک مجموعه رسیدگی می شود.

**ماده ۵) تعهدات فروشنده:**

۵-۱: در صورتی که در اثر بروز عوامل غیر مترقبه از جمله سیل، زلزله، جنگ، بیماریهای مسری و غیره و یا بروز مشکلات اداری فنی که خارج از کنترل فروشنده میباشد و بر روند اجرا و تحویل اثر مستقیم داشته باشد و یا تأخیر در نصب انشعابات و یا تغییر در قوانین و مقررات انجام کار اجرایی که موضوع قرارداد را با تأخیر مواجه سازد، این زمان به مدت قرارداد اضافه خواهد شد. یادآور میشود فروشنده هیچ گونه مسئولیتی در قبال "زمان" ارائه خدمات و صدور مجوزهایی که وابسته به اقدامات ارگانها و سازمانهایی اعم از اداره گاز - برق - آب و فاضلاب - آتش نشانی - شهرداری اداره ثبت و غیره میباشد را ندارد و بدیهی است به وظایف خود در خصوص درخواست و پیگیری امور فوق الذکر عمل خواهد کرد.

۵-۲: در صورتی که ساختمان قبل از موعد مقرر در قرارداد آماده تحویل باشد فروشنده میتواند ساختمان را با اعلام کتبی تحویل دهد مشروط بر آنکه خریدار نسبت به انجام کلیه تعهدات خود تا زمان تحویل مقرر در قرارداد عمل نموده و در انجام مابقی تعهدات پس از تحویل به اندازه زمانی که ساختمان زودتر تحویل میگردد، تسریع نماید.

۵-۳: دوره تضمین واحد فروخته شده ۶ ماه از زمان اعلام تحویل (مطابق با ماده ۴ قرارداد) به خریدار می باشد. در صورتی که در این مدت ایرادی پیدا شود که ناشی از قصور در نحوه ساخت بوده و مرتبط با افراط و تفریط

دفتر مرکزی مشهد، خیابان سلمان فارسی، بین سلمان فارسی ۴ و بلوار کلهدوز، شماره ۹۹ - کدپستی: ۹۱۸۳۸۷۴۹۶۶  
 تلفن: ۰۵۱-۳۸۴۳۹۴۰۲، ۳۸۴۱۰۵۱۲ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۱۳۹۷۶  
 تلفنهای امور سهام: ۰۵۱-۳۸۴۱۸۱۹۹ - ۳۸۴۱۸۱۸۸ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۴۸۵۶۲

پست الکترونیک: [info@ehvaco.org](mailto:info@ehvaco.org)  
 آدرس سایت: [www.ehvaco.org](http://www.ehvaco.org)

خریدار نبوده باشد، فروشنده مکلف است با هزینه خود آن را رفع نماید. در صورتی که فروشنده، علی رغم دو بار اعلام کتبی خریدار در این خصوص اقدامی ننماید خریدار می تواند پس از مدت ۳۰ روز نسبت به انجام آن (حداکثر ظرف دو ماه) عمل نماید و مبلغ هزینه انجام شده را طبق فاکتورهای رسمی با ضریب بالاسری ۱۵٪ از فروشنده دریافت کند.

**ماده ۶) تعهدات خریدار:**

۱-۶: خریدار متعهد گردید در سر رسید مقرر نسبت به پرداخت اقساط و سایر هزینه های تعیین شده در این قرارداد اقدام نماید و هیچ عذری در این خصوص مورد قبول نمیباشد.

۲-۶: در صورت تأخیر در پرداخت هر قسمت از مبالغ معامله، متقاضی مکلف است نسبت به پرداخت اصل بدهی سر رسیده شده به انضمام ۳٪ ماهیانه به عنوان خسارات ناشی از تأخیر در انجام تعهد به فروشنده از زمان سر رسید قسط تا زمان پرداخت دین اقدام نماید.

۳-۶: خریدار اعلام کرد تسلیم چک به فروشنده در موعد مقرر به منظور تسهیل در پرداخت بوده و مادام که وجه آن تادیه نگردد صرف تسلیم چک دلیل ایفا تعهد و تسویه اقساط مقرر محسوب نمی گردد.

۴-۶: چنانچه خریدار قبل از تکمیل و ایفای تمامی تعهدات و تسویه بدهی در قرارداد، تمایل به فروش ویلای مسکونی به شخص ثالثی را داشته باشد میبایستی الحاقیه قرارداد منحصر از طرف فروشنده اولیه تهیه گردد و هر گونه توافق بدون اطلاع فروشنده اولیه باطل و بدین معنی است که مورد معامله به غیر واگذار نشده است.

تبصره ۷: انتقال واحد به غیر، نافی تعهدات خریدار اول در قرارداد فی مابین نخواهد بود و صرفاً در صورت توافق هر سه طرف (فروشنده، خریدار اول، خریدار دوم) کلیه تعهدات ذکر شده در متمم قرارداد و الحاقیه، به خریدار ثانویه منتقل می گردد. ضمناً خریدار اول متعهد به انتقال و تفهیم کلیه مفاد قرارداد و تعهدات فی مابین (فروشنده و خریدار اول) به خریدار دوم می باشد. در غیر این صورت توافق بین خریدار اول و خریدار دوم فاقد وجهت قانونی و هرگونه ارزشی است.

  


  
 مدیر عامل  
 شرکت بیمه فرا

دفتر مرکزی مشهد:

خیابان سلمان فارسی، بین سلمان فارسی ۳ و بلوار کلاهدوز، شماره ۹۹ - کدپستی: ۹۱۸۳۸۷۴۹۶۶  
 تلفن: ۰۵۱-۳۸۴۴۹۳۰۲، ۰۵۱-۳۸۴۱۰۵۱۲ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۱۳۹۷۶  
 تلفنهای امور سهام: ۰۵۱-۳۸۴۱۸۱۹۹ - ۰۵۱-۳۸۴۱۸۱۸۸ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۴۸۵۶۲

پست الکترونیک: [info@behvaco.org](mailto:info@behvaco.org)  
 آدرس سایت: [www.ehvacco.org](http://www.ehvacco.org)

۵-۶: خریدار متعهد میگردد جهت ارتقاء بهره برداری مناسب همگان از مجموعه ای که این ویلا در آن مستقر میباشد، از تصمیمات و مصوبات هیئت مدیره مجموعه هفت آسمان تبعیت نماید. بدیهی است تا تشکیل هیئت مدیره مذکور فروشنده جانشین هیئت مدیره می باشد.

ماده ۷) سایر شرایط :

۱-۷: طرفین با اسقاط کافه اختیارات من جمله خیار غبن ولو فاحش تعهد و التزام خود را بر اجرا مفاد قرارداد و انجام تعهدات اعلام نمودند.

۲-۷: در صورت هرگونه تغییر در قرارداد یا انجام توافقات دیگر موضوع طی الحاقیه ای، که جزء لاینفک این قرارداد خواهد بود به امضای طرفین خواهد رسید. (ضمیمه قرارداد خواهد بود).

۳-۷: هرگونه ابلاغ در خواست توافق یا تقاضا در اجرای این قرارداد در صورتی معتبر است که کتبی باشد و همچنین مواردی که باید به اطلاع طرف قرارداد برسد از طریق پست سفارشی و یا با اخذ رسید از طرف مقابل صورت گیرد.

تبصره ۸: هرگونه تغییر نشانی هر یک از طرفین باید کتبا به آگاهی طرف مقابل برسد.

تبصره ۹: کلیه مکاتبات به آدرس خریدار در این قرارداد ارسال خواهد شد و رسید پست سفارشی به منزله ارسال نامه می باشد. ضمناً به طور غیررسمی از طریق شبکه های اجتماعی اطلاع رسانی خواهد شد.

۴-۷: این قرارداد به عنوان یک تعهد مالی نیز تلقی شده و نتیجتاً تمامی مفاد آن نسبت به نماینده مجاز یا وارثان قانونی خریدار لازم الاجرا خواهد بود.

۵-۷: طرفین توافق نمودند در صورت بروز هرگونه اختلاف نظر در مفاد یا اجرای قرارداد موضوع اختلاف از طریق ارجاع امر به داوری حل و فصل نمایند. داور منتخب ظرف سه ماه و یا مدتی که توافق شود موضوع مورد اختلاف را با توجه به قوانین و مقررات موضوعه و عرف و انصاف با تعیین تخلف و متخلف و نوع میزان خسارت احتمالی مطابق مفاد قرارداد و نحوه جبران آن و همچنین تفسیر قرارداد و چگونگی اجرای آن اقدام

موسسه الهی



سازمان اسناد و کتابخانه ملی  
جمهوری اسلامی ایران

دفتر مرکزی مشهد

خیابان سلمان فارسی، بین سلمان فارسی ۴ و بلوار کلاهدوز، شماره ۹۹ - کدپستی: ۹۱۸۳۸۷۴۹۶۶  
تلفن: ۰۵۱-۳۸۴۲۹۴۰۲، ۰۵۱-۳۸۴۱۰۵۱۲ - دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۱۳۹۷۶  
تلفنهای امور سهام: ۰۵۱-۳۸۴۱۸۱۹۹ - ۰۵۱-۳۸۴۱۸۱۸۸، دورنگار: ۰۵۱-۳۸۴۳۸۵۶۲

پست الکترونیک: info@ehraco.org

آدرس سایت: www.ehraco.org

نماید. این نظریه قطعی لازم الاجرا است و طرفین حق هرگونه ایراد و اعتراض به آن را از خود سلب و ساقط می نمایند.

تبصره ۱۰: در صورت بروز اولین اختلاف طرفین، داور مرضی طرفین را ظرف مدت یک هفته مشخص می نمایند. در غیر این صورت مراجع قضایی داور را مشخص می نماید. شرط داوری مندرج در این ماده مستقل از این قرارداد بوده و در صورت هرگونه انحلال قرارداد، شرط داوری مذکور به قوت خود باقی و لازم الاتباع بوده و صالح به رسیدگی است.

تبصره ۱۱: از آنجایی که قانون پیش فروش آپارتمانها لازم الاجرا است و با عنایت به آماده نشدن زیرساختهای کامل مربوطه در شهرداری و اداره ثبت و غیره، طرفین متعهد گردیدند به محض فراهم شدن کامل شرایط مذکور نسبت به انجام آن اقدام نمایند. بدیهی است خریدار حق شکایت در مراجع قضایی را از خود سلب می نماید. (موضوع تبصره ماده ۲۳ قانون مذکور). ضمناً در صورتیکه در آینده چنین حقی (موضوع تبصره ماده ۲۳ قانون مذکور) برای خریدار متصور گردد، بدینوسیله و با امضاء ذیل این قرارداد حق هرگونه شکایت و یا ادعایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط مینماید.

تبصره ۱۲: در صورت تعلق مالیات نقل و انتقال به ترتیب انتقال دهندگان، صرفاً فروشنده در این قرارداد مسئول پرداخت مالیات نقل و انتقال قرارداد اول بوده و نقل و انتقال بعدی بر عهده فروشنندگان دیگر است.

تبصره ۱۳: طرفین با امضای ذیل این قرارداد اعلام نمودند که ممنوع معامله نیستند و در صورتیکه در زمان آماده شدن اسناد انتقال، فروشنده یا خریدار ممنوع معامله بودند افزایش قیمت هزینه های نقل و انتقال و هزینه های ناشی از توقف پرداخت بر عهده طرف ممنوع معامله میباشد.

۷-۶: این قرارداد در ۷ ماده و ۱۳ تبصره و ۱۵ بند و ۲ ضمیمه (نقشه ها و مشخصات فنی) در دو نسخه و با اعتبار واحد بین طرفین تنظیم و مبادله گردید و طرفین ملزم به انجام تعهدات مربوطه خواهند بود.

خریدار:  
شرکت بتون ایران  
محمد الهادی

فروشنده:  
شرکت احیاء صنایع خراسان  
محمد الهادی