تاریخ:............................
شماره فایل:.............................
پیوست:..............................

**بسمه تعالی**

**قرارداد خرید و فروش زمین**

**ماده1) طرفین قرارداد**

**فروشنده/فروشندگان:** شرکت................................... به شماره ثبت...................... ثبت شده در دفتر ثبت شرکت ها در...................و شناسه ملی................................. و کد اقتصادی........................ به آدرس: ............................................................................و کد پستی.........................با نمایندگی(مطابق آخرین آگهی تغییرات روزنامه رسمی به شماره..............) آقای/خانم.......................... فرزند....................................به شماره شناسنامه/ کد ملی................................................صادره از..........................متولد................... به آدرس.............................................................................................و کد پستی.............................و پست الکترونیکی..............................................و شماره تماس......................به عنوان مدیر عامل، و آقای/خانم.......................... فرزند.......................به شماره شناسنامه/ کد ملی................................صادره از............................متولد...........................به آدرس.............................................................................................و کد پستی.............................و پست الکترونیکی..................................................و شماره تماس.........................به عنوان...........................که در این قرارداد "فروشنده" نامیده می شود.

 (**فروشنده/فروشندگان:** آقای/خانم.......................فرزند.......................به شماره شناسنامه/ کدملی ............................ صادره از ................... متولد........................به آدرس.............................................................................و کد پستی...............................................و پست الکترونیکی.........................................................و شماره تماس..................................با وکالت/وصایت/قیمومیت/ولایت..................................... به کدملی ............................... و شماره تماس..................................که در این قرارداد "فروشنده" نامیده می شود.)

**خریدار/خریداران:** شرکت................................... به شماره ثبت...................... ثبت شده در دفتر ثبت شرکت ها در...................و شناسه ملی................................. و کد اقتصادی........................ به آدرس: ............................................................................و کد پستی.........................با نمایندگی(مطابق آخرین آگهی تغییرات روزنامه رسمی به شماره..............) آقای/خانم.......................... فرزند.......................به شماره شناسنامه/ کد ملی......................صادره از............................متولد...................به آدرس.............................................................................................و کد پستی.............................و پست الکترونیکی..............................................و شماره تماس.......................به عنوان مدیر عامل، و آقای/خانم.......................... فرزند.......................به شماره شناسنامه/ کد ملی................................صادره از............................متولد...........................به آدرس.............................................................................................و کد پستی.............................و پست الکترونیکی..................................................و شماره تماس......................به عنوان...........................که در این قرارداد "فروشنده" نامیده می شود.

(**خریدار/ خریداران:** آقای/خانم.......................فرزند.......................به شماره شناسنامه/ کدملی ............................ صادره از ................... متولد........................به آدرس.............................................................................و کد پستی...............................................و پست الکترونیکی.........................................................و شماره تماس............................. با وکالت/وصایت/قیمومیت/ولایت..................................... به کدملی ............................... و شماره تماس..................................که در این قرارداد "خریدار" نامیده می شود.)

هر دو طرف نسبت به موضوع و مفاد قرارداد آگاه هستند و با اقرار به داشتن صلاحیت، توان و امکانات لازم برای انعقاد و اجرای قرارداد حاضر، به شرح ذیل توافق می نمایند:

**ماده2) موضوع قرارداد:**

موضوع قرارداد حاضر انتقال...................دانگ یک قطعه زمین با کاربری مسکونی/زراعی/تجاری/کارگاهی و صنعتی/.... دارای پلاک ثبتی شماره.........................فرعی از...................اصلی قطعه ...........................واقع در بخش ..........................حوزه ثبتی............................. به حدود اربعه مندرج در سند شماره................ شمالاً منتهی به ........... ، شرقاً به ........... ، جنوباً به ............... و غرباً به................. به مساحت........... متر مربع، به نشانی............................................................................................................ دارای انشعاب آب/برق/گاز می باشد.

زمین مورد نظر از سمت شمال و جنوب دیوارکشی و درب ماشین رو نصب شده است و از سمت شرق و غرب هم زمین به وسیله دیوار های ملک همسایه محصوراست.

**ماده3) ثمن موضوع قرارداد:**

ثمن موضوع قرارداد کلا معادل............................ریال، از قرار هر مترمربع..............ریال می باشد که مبلغ ...................................آن نقدا/ طی چک/چک های شماره.................... مورخ .........................از حساب جاری...........................بانک..........................به فروشنده پرداخت شد و مابقی که معادل.......................ریال است به ترتیب در موعد/مواعدی که در این سند آمده است به فروشنده تادیه خواهد شد:

1-3)مبلغ.................................ریال معادل ...........................تومان از ثمن قرارداد نقدا/ طی چک شماره.............................عهده بانک....................... مورخ.............................از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

2-3) مبلغ.................................ریال معادل ...........................تومان از ثمن قرارداد نقدا/ طی چک شماره.............................عهده بانک....................... مورخ.............................از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

3-3) مبلغ.................................ریال معادل ...........................تومان از ثمن قرارداد به هنگام تنظیم سند رسمی در دفترخانه نقدا از طریق انتقال بین بانکی از طرف خریدار به فروشنده پرداخت خواهد شد.

**ماده4) تنظیم سند رسمی:**

1-4)به منظور انجام تشریفات ثبتی قرارداد انجام شده، طرفین متعهد شدند که راس ساعت................صبح روز............................ مورخ......................در دفترخانه شماره......................استان...............واقع در ...............................................................حاضر شوند.

2-4)فروشنده مکلف است نسبت به اخذ و تهیه مفاصاها و گواهی ها و مدارک و اسناد لازم برای ثبت قرارداد اقدام کند و در روز موعد با در دست داشتن کلیه مدارک و اسناد و با تهیه کلیه مقدماتی که به او مربوط می شود در دفترخانه حاضر شود. حضور بدون همراه داشتن مدارک از نظر ترتیب آثار موضوع این سند، در حکم عدم حضور خواهد بود.

3-4) خریدار مکلف است در روز و ساعت معهود با همراه داشتن تتمه ثمن در دفترخانه حاضر شود.

4-4) هر یک از طرفین که در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشود و یا آن قسمت از مقدمات ثبت قرارداد را که به او مربوط می باشد، انجام ندهد، باید روزانه مبلغ..................................ریال جریمه از بابت عدم انجام تعهد 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 تعهداتش بری نمی سازد.

5-4) هر یک از طرفین پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد باید مراتب را کتبا 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 نامه مذکور خواهد کرد و خریدار در صورتی که ثمن به صورت چک بانکی باشد فتوکپی چک یا چک ها را ضمیمه خواهد نمود.

تبصره: انجام موارد فوق از طریق تامین دلیل نیز بلامانع است.

**ماده5) تعهدات فروشنده**

1- تسلیم و تحویل مبیع در حین تنظیم سند رسمی در دفترخانه انجام خواهد شد. فروشنده موظف است مورد معامله را با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن به خریدار تسلیم کند و هرگونه موانع در استیفا و بهره برداری کامل از مورد معامله را برطرف کند.

2- پرداخت مالیات و عوارض شهرداری تا پایان روز معامله بر مبنای قیمت منطقه ای بر عهده فروشنده است.

4- فروشنده مکلف است آخرین قبوض آب و برق و تلفن و گاز را در دفترخانه به خریدار تحویل دهد. اگر نسخه کاغذی قبوض موجود نیست، فروشنده مکلف است از آخرین نسخه قبوض پرینت گرفته و تحویل دفترخانه دهد. پرداخت این وجوه تا تاریخ ثبت معامله بر عهده فروشنده خواهد بود.

5-فروشنده اقرار نمود که موضوع قرارداد 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. اگر موضوع قرارداد در رهن باشد، فروشنده مکلف است قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به فک رهن اقدام نماید. چنانچه فروشنده نسبت به فک رهن اقدام نکند خریدار می تواند با مراجعه به مرتهن ملک را از رهن خارج کند و با امضا این قرارداد، خریدار وکیل و قائم مقام قانونی فروشنده در مورد فک رهن محسوب می شود.

6- مخارج تنظیم سند، حق التحریر، حق الثبت و هزینه محضر بر عهده فروشنده است.

**ماده6) تعهدات خریدار**

خریدار متعهد گردید مطابق ماده قرارداد حاضر، نسبت به پرداخت ثمن قرارداد اقدام نماید. در صورت تاخیر بیش از 10 روز در هر یک از مراحل پرداختی، وی مکلف است به ازای هر روز تاخیر، مبلغ........... ریال به عنوان وجه التزام به طرف مقابل پرداخت کند. خسارت مذکور علاوه بر انجام تعهد اصلی بوده و با آن قابل جمع است.

**ماده7)سایر شروط قرارداد**

1-این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد قرارداد به هر عنوان و به هر دلیل به غیر ازخریدار 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 به طرفیت 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.

2- ثمن توافق شده در ماده3 به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله، قابل تغییر نیست و از این حیث برای طرفین هیچ گونه حق ادعایی متصور نیست.

3- در صورتی که معلوم شود موضوع قرارداد به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن بودن، مستحق اللغیر بودن، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، غصبی بودن قانونا قابل انتقال به خریدار نباشد، فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله، مبلغ.............................................ریال به عنوان خسارت به خریدار بپردازد.

4- فروشنده اقرار نمود زمین مورد معامله جزو اراضی موات و ملی نمی باشد.

5-فروشنده اقرار نمود عین و منافع مورد موضوع قرارداد سابقاً به شخصی واگذار نشده است.

**ماده8)حل و فصل اختلافات**

در صورت بروز هرگونه اختلاف ناشی از تعبیر و تفسیر مفاد قرارداد و یا نحوه اجرای آن، موضوع به آقا/خانم.................. به عنوان داور مرضی الطرفین ارجاع می گردد. شرط داوری مستقل از قرارداد بوده و ابطال، فسخ یا بطلان آن تاثیری بر شرط نخواهد داشت. رای مرجع مذکور برای طرفین قطعی و لازم الاجرا و غیر قابل اعتراض می باشد.

**ماده9) انحلال قرارداد:**

**1-حوادث قهریه:**

هرگاه بروز حوادث قهریه اجرای این قرارداد را به طور دائمی برای یکی از طرفین غیرممکن سازد، قرارداد منفسخ است و هیچ یک از طرفین حق مطالبه ضررو زیان نخواهد داشت و فروشنده موظف است مبلغ دریافتی را به خریدار مسترد کند.

اما اگر حوادث قهریه اجرای این قرارداد را به طور موقت برای یکی از طرفین غیرممکن سازد، اجرای قرارداد به حالت تعلیق درمی آید.

تبصره: در صورتی که مدت تعلیق اجرای قرارداد به علت حوادث قهریه بیش از 3 ماه باشد، طرف دیگر می­تواند نسبت به فسخ قرارداد و یا تمدید دوره تعلیق تصمیم بگیرد.

**2-در موارد ذیل حق فسخ قرارداد وجود دارد:**

-در صورتی که یک ماه از عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه، سپری شده باشد؛ طرف مقابل می تواند قرارداد حاضر را فسخ کند.

-در صورتی که فروشنده در پرداخت ثمن بیشتر از یک ماه تاخیر داشته باشد؛ خریدار می تواند قرارداد حاضر را فسخ کند.

-در صورتی که فروشنده پس از 20 روز از انعقاد قرارداد، مورد موضوع قرارداد را تسلیم نکرده باشد و همچنان از تحویل آن استنکاف کند؛ خریدار می تواند قرارداد حاضر را فسخ کند.

**ماده10) نسخ قرارداد:**

این قرارداد در ......ماده و سه نسخه واحد در تاریخ....................در..................... بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله گردید و هرنسخه حکم واحد را دارد.