**مبایعه نامه**

**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ( ای کسانیکه ایمان اوردید به عهد و پیمان هایتان وفا کنید )**

**تاریخ تنظیم 10/01/1398 : ماده 1 طرفین معامله :**

1-1 : فروشنده : اقای حسن عالی دخت فرزند علی متولد 15/01/1351 دارای شماره شناسنامه 390 صادره از آستانه اشرفیه به شماره ملی 2738398278 به شماره تماس................................. به نشانی آستانه اشرفیه – روستای امشل – بعد از دانشگاه مهراستان – جنب دفتر خدمات پستی

1-2 : خریدار : اقای .............................. فرزند ............. متولد ............... دارای شماره شناسنامه .............................. صادره از ........................... به شماره ملی ...................... به شماره تماس ................................. به نشانی .........................................................................

**ماده 2 مورد معامله و مشخصات آن :**

مورد معامله و مشخصات آن که فروشنده به رویت خریدار رسانده و مورد قبول و تایید خریدار میباشد عبارت است از :

ششدانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین بمتراژ تقریبی (20هکتار) خریداری شده که در بستر سفیدرود توسط فروشنده از اهالی روستای امشل و ابراهیم سرا که از جنوب و شرق وصل به رودخانه سفیدرود و از شمال وصل به معبر عمومی از غرب وصل به جاده ارتباطی عبدل آباد ابراهیم سرا و زمین همسایه که در تصرف فروشنده میباشد با جمیع لوازم و لواحق شرعیه و عرفیه که فروشنده به رویت خریدار رسانیده است و عنوان داشته هیچ شخص حقیقی و یا حقوقی دیگر در محدوده مشخص شده دارای تصرف و اجاره و رهن نبوده و همچنین خریدار از کمیت و کیفیت ارزش مورد معامله اطلاع کامل حاصل نموده و مورد قبول خریدار می باشد.

تبصره: بهمراه این زمین یک جاده 8 متری به عنوان راه دسترسی در کرانه جنوبی شرکت شن و ماسه آقای مقتدرکه ارتباط و اتصال جاده ی عمومی روستایی عبدالله اباد به جاده موجود در ضلع شمال و غرب زمین مورد خریداری میباشد به خریدار تحویل می گردد که جزء لاینفک این زمین و قرارداد خواهد بود و انجام آن در تعهد فروشنده است . زمین با مجوز تبدیل به شالیزار تحویل خریدار میگردد.

آدرس مورد معامله عبارت است از : آستانه اشرفیه – بعد از پل 700 متری – عبداله آباد – بعد از شرکت شن و ماسه جناب مقتدر

قیمت کل مورد معامله : \* قیمت زمین به قرار متری 9000 تومان محاسبه میگردد.

قیمت مورد معامله بقرار16.000.000.000 ریال معادل یک میلیارد و ششصد میلیون تومان وجه رایج میباشد که مورد توافق متعاملین قرار گرفت و بترتیب زیر از سوی خریدار به فروشنده طی ............. مرحله پرداخت میگردد و مدارک و چک ها طی رسید با انجام تعهدات در هر مرحله تحویل داده میشود

مرحله اول طی ........ فقره چک به شماره ........................ عهده بانک ..................... بتاریخ .......................... بمبلغ ........ میلیارد ریال معادل ................. میلیون تومان فی المجلس همزمان با انعقاد قرار داد و با تاییدیه شورای اسلامی روستا ( دهیاری ) به فروشنده تحویل و پرداخت گردید و نیز چک شماره .......................... عهده بانک ........................... بتاریخ ........................ بمبلغ ........ میلیارد ریال معادل ................. میلیون تومان با گرفتن مجوز بریدن درختان صنوبر و جنگلی و تحویل زمین با امضا رسید جداگانه جملگی اقرار به دریافت آن دارند که جمعا مرحله اول .............. میلیارد ریال معادل ................ میلیون تومان میباشد .

مرحله ی دوم طی ....... فقره چک به شماره .................................... عهده بانک ..................... بتاریخ .......................... بمبلغ ............. میلیارد ریال معادل ................. میلیون تومان و چک شماره ......................... عهده بانک ........................ بتاریخ .......................... بمبلغ ......... میلیارد ریال معادل .................. میلیون تومان که مرحله دوم نیز جمعا بملغ ................... میلیون تومان میباشد که بعد از تعیین دقیق محدوده زمین با نقشه یوتی ام و پیاده سازی در طبیعت و انتاج مساحت دقیق آن و تحویل مجوز تبدیل زمین به شالیزار و تحویل کامل زمین و مدارک و مستندات به فروشنده پرداخت می گردد

آخرین مرحله پرداخت از کل ثمن معامله برابر .............. فقره ( / /1398)چک بشماره ........................ بتاریخ .................. مبلع...................... میلیون ریال معادل..................................میلیون تومن عهده بانک ................... و شماره ........................ بتاریخ .................. مبلع...................... میلیون ریال معادل..................................میلیون تومن عهده بانک ................... پس از اتمام امور و تعهدات مبایعه نامه عملیات و تحویل زمین به خریدار با اخذ رسید و تنظیم سند اقرار نامه انتقال کلیه حق و حقوق فروشنده بر روی زمین مورد معامله به خریدار که به فروشنده پرداخت و تحویل خواهد شد و تسویه حساب قطعی صورت خواهد گرفت

**شروط معامله :**

فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ .......... با جمیع توابع و منضمات و ملحقات و لوازم و لواحق شرعیه و عرفیه که برویت خریدار رسانیده و با رعایت کلیه تعهدات مندرج در مبایعه نامه و تشریفات قانونی نقل و انتقال تسلیم خریدار نمایند

فروشنده مکلف است قبل از تاریخ تحویل و تسلیم زمین کلیه اسناد و مدارک زمین را با مجوز تسطیح زمین ( حداکثر .......... روز پس از تاریخ مبایعه نامه ) به منظور شالی کاری از اداره آبفای آبیاری اخذ و تسلیم خریدار نماید.

در صورتی که معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از وقوع قاهره مانند : رهن – مصادره – عملیات اجرا دادگستری یا اجرای اسناد رسمی و ... مستحق الغیر و غصبی بودن قابل انتقال و تسلیم به خریدار نباشد , فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله , مبلغ 2 میلیارد ریال معادل دویست میلیون تومان به خریدار پرداخت نمایند

هر گاه فروشنده در موعد مقرر نسبت به اخذ مجوز بریدن چوب و مجوز تسطیح (زمین جهت بهره برداری شالیزار) مورد معامله تا تاریخ / /1398 اقدام‌ نکند , اگرچه این عمل به ارکان معامله خللی وارد نمینماید و در هر صورت معامله معتبر میباشد ,ولی خریدار میتواند با مراجعه به مقامات صالحه قضایی الزام طرفین مستنکف را ضمن مطالبه خسارات وارده ناشی از تاخیر در تحویل مورد معامله و عدم دریافت مجوز مطالبه نماید , علاوه بر ان فروشنده ملزم به پرداخت روزانه مبلغ یک میلیون ریال معادل یکصد هزار تومان بعنوان جبران خسارت تاخیر در تحویل مبیع و تعهدات در حق خریدار خواهند بود . کلیه ی هزینه های مربوط به تسلیم مبیع بر عهده فروشنده و هزینه های تسلیم ثمن نیز بر عهده خریدار میباشد

هرگاه خریدار در موعد مقرر نسبت به پرداخت ثمن معامله در موعد های مقرر اقدام نکند ,یا هر کدام از چک ها در تاریخ های مندرج موجودی نداشته باشد , فروشنده میتوانند قرارداد را فسخ و بابت تخلف از انجام تعهد از سوی خریدار , مبلغ دو میلیارد ریال معادل دویست میلیون تومان از پیش پرداخت را کسر نموده و باقی مانده را به وی مسترد نمایند

خریدار حق دارد مورد معامله را جزء یا کلا ولو بصورت صلح حقوق و یا وکالت بغیر منتقل نماید در این صورت بر حسب اعلام اطلاع قبلی انجام انتقال رسمی (موضوع بند 1-4 ) بنام منتقل علیه جدید انتقال خواهد گرفت و تکالیف خریدار مذکور در این مبایعه نامه نیز از این حیث پرداخت الباقی ثمن معامله و حضور در دفترخانه بر عهده وی قرار خواهد گرفت

هر گاه بیع مورد ادعای دیگری قرار گرفت و یا بعدا این ادعا حاصل شد و به اثبات برسد بطوری که عملا نقل و انتقال و یا تسلیم به موجب حکم و یا قانون ابطال گردد فروشنده مکلف است ثمن معامله و هزینه های انجام شده را بقیمت روز (و در صورت لزوم با جلب نظر کارشناس) بعلاوه مبلغ دو میلیارد ریال معادل 200 میلیون تومان بخریدار پرداخت نماید و چنانچه در این اثنا خسارتی هم متوجه خریدار شود باید این خسارت را نیز پرداخت و کلیه غرامات را جبرات کند .

این قرار داد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل بغیر از خریدار منع میکند در صورت تخلف و انتقال به غیر خریدار حق خواهد داشت درخواست فسخ قرارداد نموده و یا با اقامی دعوی ابطال به طرفیت فروشنده و منتقل الیه الزام فروشنده را به انتقال مورد معامله بخواهد درصورتی که الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده بعلاوه مبلغ دو میلیارد ریال معادل دویست میلیون تومان بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی بپردازد

* کل زمین مورد معامله نقشه برداری یو تی ام توسط خریدار و با هماهنگی فروشنده (هزینه بالمناصفه) انجام وانتاج و محاسبه می گردد.توضیح اینکه مساحت نقشه برداری شده که به امضای فروشنده و خریدار رسیده و یک قطعه میباشد و در داخل این زمین هیچ زمین غیر وجود ندارد که در حال و اینده هیچگونه ادعایی در مورد آن نخواهد داشت , حتی اگر با تغییر حریم رودخانه در آینده بصورت طبیعی یا تغییر قوانین مقادیر آن تغییر نماید و کلیه ی استفاده ناشی از حریم متعلق به خریدار است .
* متعاملین بر اساس آیات شریفه أَوْفُوا بِالْعُقُودِ و الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ متعهد و ملتزم میشود نسبت به انجام کلیه تعهدات خود بشرح این مبایعه نامه و حضور در دفترخانه و تنظیم و امضا سند ثبتی مورد معامله اقدام نمایند

تادیه مالیات ها و عوارض اعم از نقل و انتقال عوارض دهیاری دارایی و ابیاری و ... تا پایان سال 1398 و نیز تا تاریخ تحویل مبیع بعهده فروشنده بوده و هزینه های دفترخانه و اقرار نامه ثبتی بعهده طرفین بالمناصفه است.

این مبایعه نامه با توجه به مواد 10 و 190 و قانون مدنی و با رعایت کلیه ی شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت و با اراده شخصی و با علم و اگاهی از کم و کیف مورد معامله و اوضاع و احوال زمان و مکان و نیز برابری ارزش مبیع با ثمن و با رضایت کامل طرفین مبادرت به انجام معامله نموده اند و با قبول اسقاط کافه خیارات خصوصا خیارغبن اگرچه فاحش باشد به استثنا خیارتدلیس , هیچ یک از طرفین حق فسخ ان را ندارند و صیغه شرعی عقد بین بیع ایجابا و قبولا جاری شد و نسبت به انان و ورثه و قائم مقام قانونی لازم الاجرا بوده و نواسانات قیمت ها هم هیچگونه تاثیری در مبایعه نامه نداشته و ندارد .

توضیح اینکه : کلیه ی مدارک و اسناد و چک های مندرج در این مبایعه نامه نزد امین طرفین طبق رسید تحویل داده میشود و به ازای انجام تعهدات مندرج در بیعنامه از طرفین , به فروشنده یا خریدار تحویل میگردد و این مدارک بعنوان امانت نزد داور مرضی الطرفین بنگاه آقای .......................................... باقی میماند و در عوض رسید به طرفین داده میشود .

نام و امضاء فروشنده نام و امضاء خریدار نام و امضاء شهود مهر و امضا بنگاه