مبایعه نامه

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

ای کسانیکه ایمان اوردید به عهد و پیمان هایتان وفا کنید

تاریخ تنظیم :

ماده 1 طرفین معامله :

1-1 : فروشندگان : 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............ و اقای خسرو مقتدر فرزند یحیا متولد ........ دارای شماره شناسنامه ....... صادره از آستانه اشرفیه به شماره ملی ................... به شماره تماس ........... و آقای حسین عبد امانی فرزند احمد متولد 31/06/1357 دارای شماره شناسنامه 5 صادره از استانه اشرفیه شماره ملی .................. شماره تماس ........... جملگی به نشانی آستانه اشرفیه – روستای .......................................................................

1-2 : خریدار : .................................... 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 (20 هکتار) خریداری شده توسط فروشندگان از اهالی روستای امشل و ابراهیم سرا که از جنوب وصل به رودخانه سفیدرود و از شمال وصل به معبر عمومی از شرق وصل به شرکت شن و ماسه اقای مقتدر , و از غرب به ...................................... زده شده است که در مالکیت و مورد تصرف فروشندگان 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 مالکیت یا تصرف و اجاره و رهن نبوده و همچنین خریدار از کمیت و کیفیت مالکیت و ارزش مورد معامله اطلاع کامل حاصل نموده و مورد قبول خریدار برای معامله واقع شده است

تبصره قطعی بهمراه این زمین یک جاده 8 متری به عنوان راه دسترسی از انتهای دیوار شرکت شن و ماسه آقای مقتدر (جاده موجود) از سمت جاده عبداله اباد تا محل ورودی زمین برابر توافق طرفین به خریدار تحویل میگردد که جزء لاینفک این زمین و قرارداد خواهد بود . زمین بصورت تصحیح شده و اماده کشاورزی تحویل خریدار میگردد

2-1 : آدرس مورد معامله عبارت است از : آستانه اشرفیه – بعد از پل 700 متری – عبداله آباد – بعد از شرکت شن و ماسه جناب مقتدر

**ماده 3 قیمت کل مورد معامله :**

قیمت مورد معامله بقرار متری ................... تومان و مبلع کل .................................... میلیون ریال معادل .................................. میلیون تومن وجه رایج میباشد که مورد توافق متعاملین قرار گرفت و بترتیب زیر از سوی خریدار به فروشندگان پرداخت میگردد

مبلغ : پنج میلیارد ریال معادل پانصد میلیون تومان نقدا و فی المجلس همزمان با انعقاد قرار داد به فروشندگان پرداخت گردید و با امضا ذیل این برگ جملگی اقرار به دریافت ان دارند

مبلغ باقیمانده .................. میلیارد ریال معادل ........................ میلیون تومن طی ........ فقره چک بتاریخ های....................... روز ................. که بعد از تعیین دقیق محدوده زمین با نقشه یوتی ام و پیاده سازی در طبیعت و مبلع......................میلیون ریال معادل..................................میلیون تومن پس از اتمام عملیات تسطیح و تحویل زمین به خریدار با اخذ رسید و تنظیم سند اقرار نامه انتقال کلیه حق و حقوق فروشندگان بر روی زمین مورد معامله به خریدار به فروشندگان پرداخت خواهد شد.

الباقی ثمن معامله برابر توافق فوق و مبلغ کل آن به فروشندگان پرداخت گردیده است .

ماده 4 شروط معامله :

1-3 : 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 نماید

2-4 فروشندگان مکلفند قبل از تاریخ تحویل و تسلیم زمین کلیه اسناد و مدارک زمین را با مجوز تسطیح زمین به شالیزار از اداره آبفای آبیاری و قبض سهمیه ابیاری را تهیه و و تسلیم خریدار نماید. فروشندگان موظفند و متعهدند که برگ تشخیص و قبض آبیاری و مجوزات لازم جهت تسطیح زمین به شالیزار از ادرات دیربط را انجام و عملیات اماده سازی و تسطیح اراضی و تبدیل به شالی زار را انجام دهند و مبلغ هزینه تسطیح اراضی و اماده سازی برای کشت که طریقه انجام ان در برگه جداگانه ای شرایط آن تنطیم میگردد به مبلغ ..................میلیون ریال معادل...........میلیون تومن مشخص گردید. لازم بدکر است اخذ مجوز و انجام عمل تسطیح به شالیزار جزو تعهدات لاینفک این مبایعه نامه است.

3-4 : 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 فروشنده نباشد , فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن مبلغ , مبلغ 4 میلیارد ریال معادل 400 میلیون تومان به خریدار پرداخت نماید

4-4 : هر گاه فروشندگان در موعد مقرر نسبت به تسطیح (آماده سازی زمین جهت بهره برداری کشاورزی ) بعد تحویل و تسلیم مورد معامله اقدام‌ نکنند , 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 و تسطیح مورد معامله را مطالبه نماید , علاوه بر ان فروشندگان ملزم به پرداخت روزانه مبلغ 2 میلیون ریال معادل 200 هزار تومان بعنوان جبران خسارت تاخیر در تحویل مبیع در حق خریدار خواهند بود

5-4 : کلیه ی هزینه های مربوط به تسلیم مبیع بر عهده فروشندگان و هزینه های تسلیم ثمن نیز بر عهده خریدار میباشد

6-4 : هرگاه خریدار در موعد مقرر نسبت به پرداخت ثمن معامله در مواعد مقرر اقدام نکند فروشندگان میتوانند قرارداد را فسخ و بابت تخلف از انجام تعهد از سوی خریدار , مبلغ 2 میلیارد ریال معادل 200 میلیون تومان از پیش پرداخت را کسر نموده و باقی مانده را به وی مسترد نمایند

7-4 : 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

8-4 : هر گاه زمین ، بیع مورد ادعای دیگری یا دیگران 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 فروشندگان مکلفند ثمن معامله و هزینه های انجام شده را بقیمت روز (و در صورت لزوم با جلب نظر کارشناس) بعلاوه مبلغ 2 میلیارد ریال معادل 200 میلیون تومان بخریدار پرداخت نمایند و چنانچه در این اثنا خسارتی هم متوجه خریدار شود باید این خسارت را نیز پرداخت و کلیه غرامات را جبرات کنند .

9-4 : این قرار داد فروشندگان 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 فروشندگان و منتقل الیه الزام فروشندگان را به انتقال مورد معامله بخواهد درصورتی که الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشندگان موظفند کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده بعلاوه مبلغ 4 میلیارد ریال معادل 400 میلیون تومان بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی بپردازند

10-4 : 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

11-4 : تادیه مالیات ها و عوارض اعم از نقل و انتقال عوارض دهیاری دارایی و ابیاری و ... تا پایان سال 1397 و نیز تا تاریخ تحویل مبیع بعهده فروشندگان 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 .

نام و امضاء خریدار نام و امضاء فروشندگان

نام و امضاء شهود مهر و امضا بنگاه