

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۱ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تحد و قاطع)»

کلیات: در اجرای مفاد قانون اجرای سیاست های کلی اصل «۴۴» قانون اساسی و اصلاحات بعدی آن و آئین نامه ها و دستورالعمل های مربوطه و مصوبه شماره مورخ..... هیأت واگذاری و مصوبه شماره مورخ هیات عامل و با شرایط مندرج در آگهی عرضه منتشره در روز نامه های و در تاریخ های و موضوع واگذاری..... از طریق مزایده، این قرارداد بین متعاملین به شرح ذیل تنظیم شد.

ماده ۱- طرفین قرارداد:

۱- فروشنده:

سازمان خصوصی سازی با نمایندگی آقای با سمت به نمایندگی از طرف رییس کل سازمان و آقای با سمت عضو هیأت عامل و معاون نظارت، امور حقوقی و قراردادها به نمایندگی از طرف هیات عامل به نشانی: تهران، شهرک قدس، خیابان خوردین، خیابان ایران زمین، خیابان مهستان، ساختمان شماره ۱۵ (ساختمان نصر ۱۰)، که در این قرارداد اختصاراً «سازمان» نامیده می شود.

۲- خریدار:

شرکت با شناسه ملی و کد اقتصادی به شماره ثبت مورخ نزد اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری ثبت شده است به نشانی، کدپستی شماره تماس، با نمایندگی آقای، فرزند، دارنده شماره شناسنامه و کد ملی، متولد، صادره از، با سمت و که برابر آگهی شماره مورخ مندرج در روزنامه رسمی شماره مورخ از حق امضاء قراردادها و اسناد تعهدآور همراه با مهر شرکت برخوردار هستند، در این قرارداد به اختصار «خریدار» نامیده می شود.

تبصره:

تا زمانی که تغییر نشانی اقامتگاه هر یک از طرفین به صورت کتبی به طرف مقابل اعلام نشده است، کلیه مکاتبات، اطلاعات و اوراق به نشانی های فوق ارسال و ابلاغ قانونی تلقی می گردد.

ماده ۲- تاریخ انعقاد قرارداد:

۱- تاریخ انجام معامله روز مورخ می باشد.

۲- این قرارداد در تاریخ..... تنظیم و امضاء شد.

۳- نفوذ قرارداد منوط به ابلاغ و مبادله آن است.

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۲ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تقد و اقساط)»

ماده ۳- موضوع معامله:

عبارت است از واگذاری نسبت به عرصه و اعیان از پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع در بخش به مشخصات و حدود اربعه مندرج در گزارش کارشناسی شماره مورخ (پیوست شماره) که به رویت و اطلاع خریدار رسیده است و مورد قبول و تایید خریدار می باشد..

ماده ۴- ثمن معامله:

کل ثمن معامله (مجموع نقد و اقساط و سود فروش اقساطی) مبلغ ریال (بحروف) ریال) به شرح زیر می باشد:

۱- ثمن نقدی معامله مبلغ ریال (بحروف) ریال) می باشد.

۲- ثمن غیر نقدی معامله مبلغ ریال (بحروف) ریال) می باشد. **(در واگذاری نقدی حذف)**

می گردد)

۳- سود فروش اقساطی درصد باقیمانده مطابق محاسبات بعمل آمده مبلغ ریال (بحروف) ریال) می باشد. **(در واگذاری نقدی حذف می گردد)**

ماده ۵- نحوه پرداخت ثمن معامله:

۱- نحوه پرداخت بخش نقدی ثمن معامله:

الف) مبلغ ریال (بحروف) ریال) طی چک / فیش واریزی شماره مورخ از حساب شماره بانک شعبه که به حساب جاری شماره نزد بانک شعبه بابت سپرده شرکت در مزایده به نام «سازمان» واریز شده به عنوان بخشی از ثمن معامله محسوب گردید.

ب) مبلغ ریال (بحروف) ریال)، طی چک / فیش واریزی شماره مورخ از حساب شماره بانک شعبه که به حساب شماره بانک شعبه به نام واریز شد.

۲- نحوه پرداخت بخش اقساطی ثمن معامله:

مبلغ ریال (بحروف) ریال) طی فقره چک به شماره های الی از حساب شماره بانک شعبه

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۳ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تحد و اقساط)»

..... در وجه سازمان در سررسیدهای معینه و در طول مدت قرارداد به شرح جدول اقساط (پیوست شماره یک) پرداخت می شود.

ماده ۶- تضمین پرداخت اقساط و انجام تعهدات:

۱- خریدار مورد معامله را تا پرداخت کامل اقساط بدهی در وثیقه سازمان قرار داد. خریدار مادام که مورد معامله در وثیقه سازمان می باشد حق واگذاری مورد معامله و حقوق ناشی از آنرا کلاً یا جزئاً از خود سلب نمود و هر گونه نقل و انتقال موکول به اجازه سازمان می باشد. (در واگذاری نقدی این تعهد تا پایان مدت نظارت پنج ساله است)

۲- خریدار معادل مانده اقساطی ثمن معامله (موضوع بند «۲» ماده «۵» این قرارداد) تعداد..... طغری سفته (یا سایر تضمینات موضوع ماده «۵» آیین نامه نظام اقساطی واگذاری و نحوه دریافت بهای حقوق قابل واگذاری) به مبلغ..... ریال (به حروف..... ریال) که مشخصات آن در جدول تضامین

(پیوست شماره دو) ذکر شده را، به منظور تضمین پرداخت بدهی خود امضاء و در اختیار سازمان قرار داد. (در واگذاری های نقدی حذف می گردد)

۳- خریدار به منظور تضمین ایفاء تعهدات خود با تنظیم و کالتنامه رسمی بلاعزل به شرح (پیوست شماره سه) قرارداد، به سازمان اختیار تام و مطلق داد که در صورت تخلف از هر کدام از تعهدات موضوع این قرارداد و یا انجام هر اقدامی که حقوق سازمان را در استیفاء و وصول مطالبات مربوطه تضییع نماید یا به خطر اندازد، سازمان را ساً بتواند بدون هیچگونه قید و شرط و با استناد به و کالتنامه مزبور نسبت به دریافت منافع و تملک و یا انتقال مورد واگذاری به هر شخص حقیقی و حقوقی ولو به خود به هر قیمت و تحت هر شرایطی که به نظر خود صلاح بداند با حق دریافت و برداشت بهای معامله به حساب خود بابت مطالبات و جبران خسارات وارده و وصول حق العمل و کارمزد فروش و سایر هزینه های فروش اعم از قیمت گذاری، آگهی و واگذاری،

دادرسی، بیمه مسئولیت مجریان و غیره، مطابق دستور العمل های مصوب هیات واگذاری اقدام نماید. (در واگذاری های نقدی حذف می گردد)

۴- در صورتیکه وجوه حاصل از فروش و کالتی بنگاه واگذار شده، مازاد بر هزینه های قانونی، قراردادی و مالیات نقل و انتقال و مطالبات سازمان باشد ابتدا مبالغ پرداختی از سوی خریدار تأدیه و سپس مبلغ مازاد به تناسب مبالغ پرداختی از سوی خریدار و مطالبات سازمان بین خریدار و دولت تسهیم می گردد. (در واگذاری های نقدی حذف می گردد)

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۴ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تحدو اقساط)»

ماده ۷- تعهدات سازمان:

۱- سازمان تعهد می نماید چنانچه به تصمیم قطعی هیأت داورى یا مراجع قضائى تمام یا بخشی از مورد معامله و یا سایر حقوق واگذار شده مستحق للغير درآید، بر اساس قرارداد فی مابین، نسبت به دریافت غرامت قانونی از دستگاه ذیربط و پرداخت آن به خریدار و اشخاص ثالث اقدام نماید.

۲- سازمان تعهد می نماید پس از وصول حصه نقدی ثمن معامله و دریافت چکهای اقساط، اسناد تضمین و توثیق مورد معامله، اخذ و کالتنامه موضوع بند ۳ ماده «۶» و نفوذ قرارداد حاضر نسبت به امضاء سند رسمی صلح حقوق با ترهین مورد معامله مطابق بند «...» ماده «۸» به نام خریدار اقدام نماید. هزینه انجام عقد مذکور به عهده خریدار می باشد. همچنین اخذ سند مشاعی و یا اخذ سند مالکیت رسمی (تفکیکی) به عهده خریدار و به هزینه وی می باشد.

۳- پرداخت هر گونه غرامت، خسارت، استرداد اموال و نظایر آن، در ارتباط با مواردی که مورد معامله ملی یا مصادره شده و مربوط به دوره پیش از تاریخ انجام معامله باشد طبق مقررات مربوطه، بر عهده دولت خواهد بود.

۴- سازمان متعهد است در صورتی که خریدار نسبت به پرداخت زودتر از موعد اقساط قرارداد یا تسویه آنها، به صورت یکجا اقدام نماید، سود فروش اقساطی را بابت بخشی از بدهی که زودتر تسویه می شود، کسر نماید. (در واگذاری نقدی حذف می گردد)

ماده ۸- تعهدات خریدار:

۱- خریدار اعلام و اقرار می دارد قبل از تاریخ انجام معامله، اطلاعات کافی و وافی در خصوص وضعیت مالی، اقتصادی، فنی و حقوقی بنگاه مورد واگذاری در اختیار و مورد اطلاع وی قرار گرفته است و نیز از ارزش فعلی مورد معامله آگاهی کامل دارد. بنابراین، حق هر گونه ادعا علیه سازمان به استناد نداشتن اطلاعات لازم از اسناد و صورتهای مالی، اقتصادی، فنی و حقوقی و آخرین وضعیت حسابها و موارد اعلامی و اطلاعات دیگر مربوط به مورد معامله و شرکت مربوطه را از خود سلب و ساقط می نماید. بر این اساس سازمان بموجب ماده «۴۳۶» قانون مدنی در فرض وجود عیب از عیوب تبری کرده و خریدار هیچگونه حقی، از جمله حق رجوع به سازمان را نخواهد داشت.

۲- خریدار تعهد نمود کلیه اقساط این قرارداد را در سررسیدهای معین بدون تأخیر پرداخت نماید و در صورت عدم پرداخت دو قسط متوالی از بدهی ناشی از واگذاری «مورد معامله» و یا عدم ایفای هر یک از تعهدات مندرج در قرارداد، سازمان می تواند دیون وی را از بابت کلیه اقساط باقیمانده به دین حال تبدیل کرده و نسبت به تأمین و وصول مطالبات سررسید شده و حال شده اقدام نماید و خریدار علاوه بر پرداخت کلیه هزینههای متعلقه از جمله هزینههای دادرسی و حق الوکاله مربوطه و واخواست اسناد تجاری، ملزم به پرداخت وجه التزام تاخیر در پرداخت از زمان تأخیر و حال شدن بدهی تا زمان وصول می باشد. همچنین در صورت

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۵ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تقدیر اقساط)»

عدم پرداخت اقساط معوق و وجه التزام تاخیر در پرداخت، سازمان حق محاسبه و استیفاء آن ها را از محل تضامین قرارداد، سایر

مبانی قراردادی و قانونی و فروش و تملک و تائید خواهد داشت. (در واگذاری نقدی حذف می گردد)

۳- خریدار حق انتقال مورد معامله و هر یک از تعهدات و مسئولیتها و اختیارات ناشی از قرارداد به اشخاص ثالث به صورت کلی یا جزئی بدون موافقت و هماهنگی سازمان تا پایان انجام تعهدات را از خود سلب و ساقط نمود و هرگونه انتقالی در این خصوص بی اعتبار و باطل خواهد بود.

۴- خریدار حق هرگونه عمل حقوقی و مادی که حقوق و اختیارات سازمان (ناشی از وکالتنامه رسمی موضوع بند «۳» ماده «۶»

این قرارداد) را جزئاً یا کلاً مورد خدشه قرار دهد یا محدود و یا منتفی نماید از خود سلب و ساقط نمود. (در واگذاری نقدی حذف می گردد)

۵- در صورت انحلال و یا ورشکستگی خریدار کلیه اقساط ثمن معامله مربوط به آن خریدار تبدیل به دین حال می گردد.

۶- خریدار اعلام و تعهد می نماید چنانچه بنا به تصمیم قطعی هیأت داور یا مراجع قضائی، تمام یا بخشی از مورد معامله یا سایر حقوق واگذار شده مستحق للغیر درآید، بر اساس قرارداد فی مابین نسبت به مطالبه غرامت قانونی از دستگاه ذیربط صرفاً از طریق سازمان اقدام نماید.

۷- چنانچه محرز شود اموالی در قیمت گذاری مورد معامله محاسبه نشده یا بدهی غیر واقعی اعلام شده است، خریدار متعهد شد بهای اموال یا ما به التفاوت بدهی مزبور را به نسبت خریداری شده بر اساس قیمتی که توسط کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری منتخب سازمان تعیین شده یا می گردد، با لحاظ نحوه تعیین قیمت پایه، پرداخت نمایند. (مطابق شرایط قرارداد و صرفاً با احتساب سود فروش اقساطی) (در واگذاری نقدی متن داخل پرانتز حذف می گردد)

۸- خریدار متعهد می گردد مادامی که بدهی خود را با سازمان به طور کامل تسویه ننموده است هرگونه اقدامی در دارایی مورد واگذاری (اعم از رهن، اجاره و غیره) را قبل از اقدام به سازمان اعلام و مجوز کتبی دریافت نماید. هرگونه اقدامی بدون رعایت تشریفات فوق به خودی خود باطل است.

۹- خریدار مکلف است هرگونه تغییر در شرکت (خریدار) از جمله تغییر صاحبان امضاء مجاز اسناد تعهد آور و غیره را که مانع از وصول چک ها و سایر اسناد مالی دریافتی شود به سازمان خصوصی سازی اعلام و عندالاقضاء با تشخیص سازمان نسبت به جایگزینی اسناد مزبور اقدام نماید. (در مواردی که خریدار شخص حقوقی باشد)

۱۰- خریدار دارایی های بنگاه مورد معامله را به انضمام کلیه متعلقات و منصوبات آن در مقابل بخش اقساطی ثمن معامله در رهن سازمان قرار داده و متعهد گردید نسبت به ترهین ذیل سند رسمی انتقال که به صورت قرارداد صلح حقوق تنظیم می گردد، اقدام نماید. کلیه هزینه های قانونی نقل و انتقال مورد معامله و ترهین برعهده خریدار می باشد. در هر حال این امر مانع از آن نخواهد

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۶ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تحدو اقساط)»

بود که سازمان برای وصول مطالبات مربوط به بخش تادیه نشده ثمن معامله شامل اصل اقساط، سود فروش اقساطی، وجه التزام و سایر خسارات قراردادی و قانونی از محل تضامین یا بر اساس و کالنامه موضوع بند «۳» ماده «۶» قرارداد حاضر اقدام نماید.

تبصره:

وجه التزام تاخیر در پرداخت موضوع بند «۲» این ماده به ازاء هر روز تاخیر در پرداخت هر قسط با توجه به مصوبه بانک مرکزی (شورای پول و اعتبار) به ترتیب مقرر توسط هیات واگذاری خواهد بود. (در واگذاری نقدی حذف می گردد)

ماده ۹- اختیارات:

خریدار ضمن اعلام به اطلاع کامل از شرایط و موقعیت قانونی مورد معامله و وضعیت مالی، اقتصادی، حقوقی و فنی و کلیه تعهدات گذشته، حال و آینده آن مبادرت به امضاء این قرارداد نموده و با امضاء آن کلیه اختیارات خصوصاً اختیار غبن ولو فاحش را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۰- حل اختلاف:

کلیه اختلافات و دعاوی فی مابین متعاملین ناشی از تفسیر و تعبیر و اجرای این قرارداد و رسیدگی، اظهار نظر و اتخاذ تصمیمها در امر واگذاری طبق مادتين «۲۰» الی «۲۳» قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و تنفیذی در ماده «۳۰» قانون صدرالاشاره توسط هیأت داوری حل و فصل خواهد شد.

تبصره:

در کلیه موارد اختلاف که موضوع از طریق هیأت داوری یا سایر مراجع قضائی ذیصلاح در حال رسیدگی می باشد کلیه تعهدات خریدار به سازمان کماکان محفوظ مانده و خریدار حق استنکاف از پرداخت اقساط و یا ایفای سایر تعهدات موضوع قرارداد را طی مدت رسیدگی ندارد. (در واگذاری های نقدی این تعهد صرفاً ناظر به ایفای تعهدات است)

ماده ۱۱- فسخ و اقاله قرارداد:

۱- در صورت تخلف خریدار از اجرای تمام یا قسمتی از تعهدات مندرج و موارد مطروحه در قرارداد و یا استنکاف از انجام تعهدات مقرر در مواعد معینه قرارداد، سازمان حق دارد نسبت به فسخ قرارداد بصورت یک طرفه (بدون نیاز به اخذ هیچ گونه حکمی از هیچ مرجعی به صورت رأساً و شخصاً) اقدام نماید که در این صورت جبران کلیه خسارات وارده و رد منافع حاصله به عهده خریدار خواهد بود.

۲- اقاله قرارداد در شرایط خاص و با رعایت تشریفات قانونی مربوطه مجاز است.

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۷ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تحد و اقاط)»

تبصره: در صورت اقاله قرارداد، حسابرسی ویژه از اقدامات خریدار انجام خواهد شد و خریدار علاوه بر برگرداندن مالکیت مورد معامله بنام دولت جمهوری اسلامی ایران متعهد به رد منافع حاصله از مورد معامله و جبران تأدیه خسارات وارده بر اساس گزارش حسابرسی ویژه می‌باشد.

ماده ۱۲- سایر موارد:

- ۱- خریدار اعلام و اقرار نمود در زمره هیچیک از اشخاص تصریح شده در ماده «۲۴» قانون صدرالاشاره و تبصره های آن و اصلاحات بعدی آن، نبوده و ممنوع معامله نمی باشد. در غیر اینصورت قرارداد باطل خواهد بود.
- ۲- خریدار اعلام و اقرار نمود مشمول محدودیت‌های مندرج در ماده «۶» قانون اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و اصلاحات بعدی آن و همچنین ماده «۵» قانون صدرالاشاره نمی باشد. (در مواردی که خریدار شخص حقوقی باشد)
- ۳- سازمان می تواند مطالبات قطعی شده خود را از طریق راهکار مذکور در ماده «۴۸» قانون محاسبات عمومی کشور نیز پیگیری و دریافت دارد.
- ۴- کلیه ضمائم و پیوستهای موضوع بند های قرارداد که به امضاء طرفین رسیده است جزء لاینفک قرارداد محسوب می شود.

۵- نقل و انتقال موضوع این قرارداد از مالیات نقل و انتقال معاف است.

تبصره: در صورت احراز تخلف از بند های «۱» و «۲» این ماده خریدار مکلف به جبران کلیه خسارات و ضرر و زیان وارده به دولت خواهد بود.

ماده ۱۳- این قرارداد مشتمل بر «.....» ماده و «.....» بند و «.....» تبصره و در سه نسخه که تمام نسخ آن از اعتبار یکسان برخوردارند، تنظیم شده و تمامی صفحات و پیوست‌های آن به امضاء طرفین رسیده است.

خریدار:

شرکت

.....

.....

امضاء

فروشنده:

سازمان خصوصی سازی

.....

عضو هیات عامل و معاون برنامه ریزی، توسعه منابع

و امور پشتیبانی

امضاء

سید محمد حسینی

عضو هیات عامل و معاون نظارت، امور حقوقی و

قراردادها

امضاء

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست: دارد

شماره صفحه: ۸ از ۱۰

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی واقع در استان (تعدد اقساط)»

پیوست شماره (جدول اقساط):

میزان اقساط قابل پرداخت توسط

خریدار در قسط در مدت ماه

توضیحات	مبلغ هر قسط (ریال)	سر رسید اقساط	تعداد اقساط
- نرخ سود فروش اقساطی معادل درصد می باشد . - در صورت تاخیر در پرداخت هریک از اقساط وجه التزام محاسبه و اخذ می شود.			۱
			۲
			۳
			۴
			۵
			۶
			۷
			۸
			۹
			۱۰
			۱۱
			۱۲
		جمع کل	

ردیف	نام خریدار	مبلغ بخش نقدی (ریال)	مبلغ اقساط (اصل) (ریال)	سود فروش اقساطی (ریال)	مبلغ بدهی (ریال)	مبلغ هر قسط (ریال)
۱						
۲						
	جمع کل					



سازمان خصوصی سازی
IRANIAN PRIVATIZATION ORGANIZATION

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست:

بسمه تعالی

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آبارتاج / یلاک شتی واقع در استان (تقدوا قضاط)»

پیوست شماره (جدول تضامین):

مشخصات تضمین دریافتی از خریدار

ردیف	نام خریدار	بدهی قابل پرداخت (ریال)	تعداد سفته	شماره سفته (سری)	مبلغ سفته (ریال)
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					
جمع کل					

بسمه تعالی

شماره قرارداد:

تاریخ قرارداد:

پیوست:

«قرارداد فروش زمین / ساختمان / آپارتمان به پلاک ثبتی..... واقع در استان..... (تحد و اقساط)»

پیوست شماره (مشخصات و کالتنامه):

ردیف	نام موکل	شماره و کالتنامه	تاریخ و کالتنامه	شماره دفتر اسناد رسمی	حوزه ثبتی
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					