

## نمونه مبایعه نامه املاک

ماده ۱ : مشخصات طرفین قرارداد در مبایعه نامه املاک:

فروشنده / فروشنندگان ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... کد ملی ..... صادره از  
..... متولد ..... ساکن ..... تلفن ..... نوع سمت ( مالک/وکیل/ ویا دارنده ..... سهم الارث )

خریدار / خریداران ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... کد ملی ..... صادره از  
..... متولد ..... ساکن ..... تلفن ..... ( مالک /وکیل )

### نکات مهم در این قسمت ...

مشخصات دقیق طرفین قرارداد شامل نام و نام خانوادگی ، نام پدر ، شماره ملی ، شماره شناسنامه ، سن ، شماره تماس ، محل اقامت ، نشانی و پست الکترونیک ، در قرارداد درج گردد

-مدارک هویتی ( شناسنامه عکس دار و کارت ملی ) ، طرف قرارداد را ، شخصا ملاحظه و بررسی کنید و به صرف رویت واسطه انجام معاملات ، و دلال ها ، بسنده نکنید ، ضمنا صلاحیت فنی ، علمی ، مدارک تحصیلی و گواهی سابق کار افراد ، ملاحظه گردد

-کپی برابر با اصل مدارک هویتی ( شناسنامه و کارت ملی عکس دار ) را از طرف قرارداد ، اخذ نماید ، میبایست کپی برابر با اصل مدارک ، توسط یکی از دفاتر اسناد رسمی گواهی گردد

ماده ۲ : موضوع و مشخصات مورد معامله

عبارتست از انتقال ..... دانگ از ..... دانگ از پلاک ثبتی شماره ..... فرعی  
از ..... اصلی ..... قطعه ..... واقع در بخش ..... حوزه  
ثبتی ..... به مساحت ..... متر مربع دارای سند مالکیت به شماره سریال  
..... صفحه ..... دفتر ..... بانضمام ..... دانگ ..... پارکینگ شماره  
..... فرعی و ..... دانگ انبار شماره ..... فرعی از .....  
اصلی .....

که طبق سند شماره ..... دفتر اسناد رسمی ..... دارای حق اشتراک آب / برق / گاز / اختصاصی  
/ اشتراکی / شوفاز / کولر / تانک / ..... نشانی .....

### نکات مهم در این قسمت ..

-مشخصات کامل و دقیق ملک از جمله ۱. پلاک ثبتی فرعی و اصلی ۲. آدرس ۳. بخش ۴. مساحت اعم از کل ملک وزیر بنای مفیده. تعداد واحد ها ۶. تعیین نوع کاربری و ... به شرح ذیل باشد

-مشخصات مورد معامله باید معلوم ( دقیق ، مشخص و واضح ) باشد و ابهام نداشته باشد تا سبب برداشت و تفسیر های متعدد نشود مگر در موارد خاصه که علم اجمالی ( علم کلی و کم ) به آن کافی است.

پیشنهاد می شود در مورد تفاوت مبایعه نامه و قولنامه بیشتر بخوانید: تفاوت قولنامه و مبایعه نامه ؟

### ماده ۳: ثمن معامله (قیمت مورد معامله) در مبایعه نامه املاک:

مبلغ..... ریال معادل..... تومان وجه رایج مملکتی تعیین و مورد توافق و تراضی طرفین قرار گرفت که به شرح ذیل از سوی خریدار / خریداران پرداخت می گردد ۱-۳ مبلغ..... ریال معادل..... تومان نقداً به موجب چک شماره..... عهده بانک..... مورخ..... فی المجلس از ناحیه خریدار / خریداران به فروشنده به عنوان قسمتی از ثمن معامله پرداخت و فروشنده / فروشندگان با امضاء این مبایعه نامه، اقرار به اخذ مبلغ فوق نموده اند. ۲-۳ بقیه ثمن معامله که مبلغ..... ریال..... معادل..... تومان..... می باشد توافق گردید به شرح ذیل پرداخت گردد:

مبلغ..... در زمان تحویل ملک به فروشنده یا فروشندگان پرداخت می گردد.

و الباقی ثمن معامله که مبلغ..... ریال می باشد به هنگام تنظیم سند رسمی و انتقال در دفترخانه شماره..... واقع در..... به فروشنده پرداخت می گردد تبصره ۱: عدم وصول هر یک از چکها یا مطالبه مبلغ مندرج در بند این مبایعه نامه از سوی فروشنده / فروشندگان تأثیری در صحت معامله ایجاد نخواهد کرد.

### نکات مهم در این قسمت:

بهتر است ثمن مورد معامله بصور چکهای تضمین شده و یا بین بانکی بین طرفین، رد و بدل شود.

3- متأسفانه رویت شده قسمت اعظم ثمن معامله در زمان انعقاد قرارداد از ناحیه خریدار به فروشنده، پرداخت می گردد که این کار غیر عقلانی بوده چرا که همواره می بایست تعادل و توازن بین طرفین در مبادله، رعایت شود پس بهتر است...

یک سوم مبلغ در هنگام انعقاد قرارداد

یک سوم در زمان تنظیم سند

یک سوم در زمان تحویل، پرداخت گردد

4- فوق ماده ۳۹۴ قانون مدنی، خریدار باید ثمن را در موعد و در محل مورد توافق و بر طبق شرایطی که در ضمن عقد بیع تعیین شده، تأدیه نماید.

5- اختیار تأخیر ثمن چیست:

اما اگر هنگام معامله، زمانی برای پرداخت ثمن معامله مشخص نشده باشد و ۳ روز از تاریخ بیع بگذرد و در این مدت نه فروشنده ملک را تحویل دهد و نه مشتری ثمن معامله را به فروشنده پرداخت کرده باشد، مشتری می تواند با استناد به اختیار تأخیر ثمن معامله را فسخ کند البته اگر اسقاط کافه خیارات و لو اختیار غبن فاحش صورت نگرفته باشد.

### ماده ۴: شرایط تسلیم مورد معامله در مبایعه نامه املاک

4-1 فروشنده موظف است مورد معامله را در تاریخ..... با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار کند.

4-2 در صورتیکه مشخص شود معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد مبیاعه نامه باشد عقد باطل است و فروشنده موظف است ثمن دریافتی و خسارات وارده را به خریدار عودت نماید. 4-3 در صورتیکه معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی مستحق للغير و غصبی بودن قانوناً قابل انتقال به خریدار نبوده فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله معادل.....ریال بعنوان خسارت به خریدار بپردازد. 4-4 کلیه هزینه های ناشی از تسلیم مورد معامله بر عهده فروشنده است، مگر اینکه به صورت دیگری توافق شده باشد.

#### ماده 5: شرایط مربوط به تنظیم سند:

5-1 طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند طبق قرارداد در تاریخ..... در دفتر اسناد رسمی شماره..... به نشانی: ..... حاضر شوند و با انجام کلیه تعهدات و شرایط مندرج در مبیاعه نامه نسبت به تنظیم سند رسمی مورد معامله اقدام نماید و فروشنده متعهد گردید سند را به نام خریدار یا هر کس که خریدار معرفی نماید انتقال دهد.

در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفتر خانه اسناد رسمی برای تنظیم سند، گواهی سردفتر مثبت تخلف نامبرده می باشد.

5-2 عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سردفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد.

این مطلب را از دست ندهید\*\*\*

در مورد مبیاعه نامه بیشتر بخوانید: مبیاعه نامه چیست، میزان اعتبار آن چقدر است؟

#### ماده 6: آثار قرارداد مبیاعه نامه املاک:

6-1 این قرارداد فروشنده را از هرگونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند.

در صورت تخلف و انتقال به غیر، خریدار 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 صورتیکه الزام ممکن نباشد خریدار حق فسخ معامله را دارد و فروشنده موظف است کلیه هزینه هایی که خریدار متقبل شده بپردازد و معادل.....ریال بعنوان خسارت تخلف از عدم انجام تعهد به وی پرداخت نماید.

6-2 فروشنده متعهد است قبلاً و یا حداکثر تا زمان مقرر برای تنظیم سند رسمی کلیه مجوزها و مدارک لازم از مراجع مختلف در خصوص مورد معامله از قبیل مفاصاحساب شهرداری مالیاتی و غیره را اخذ نماید.

6-3 فروشنده مکلف است کلیه بدهی های احتمالی در خصوص توابع، اعیان، مستحقات و امکانات موجود در مورد معامله را حداکثر تا زمان تنظیم سند رسمی تصفیه نماید.

6-4 هزینه های نقل و انتقال اعم از داری، شهرداری و غیره، به عهده فروشنده است و هزینه حق الثبت و حق التحریر بر عهده ..... می باشد.

6-5 قیمت توافق شده برای معامله در بند ..... ماده ..... به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای فروشنده یا خریدار متصور نیست.

6-6 در صورتیکه عدم اجرای تعهد از جانب فروشنده باشد و ی مکلف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ..... ریــــــــال بعنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد به طرف مقابل پرداخت نماید و در صورتیکه ممتنع خریدار باشد و ی مکلف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ..... عنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد در وجه طرف مقابل پرداخت نماید.

#### ماده ۷ میبایعه نامه املاک:

حق الزحمه مشاوره املاک طبق وجه رایج مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان می باشد که بر عهده ی طرفین می باشد.

#### ماده ۸ میبایعه نامه املاک:

این قرارداد در تاریخ ..... در دفتر مشاور املاک ..... به نشانی..... در سه نسخه بین طرفین تنظیم و امضاء و مبادله گردید.

مشاور املاک موظف است ضمن مهیور نمودن نسخ قرارداد به مهر مخصوص دفتر املاک، نسخه اول و دوم را تسلیم خریدار و فروشنده نماید و نسخه سوم را در دفتر مخصوص بایگانی کند و هر سه نسخه دارای اعتبار یکسان است که با تنظیم سند رسمی از درجه اعتبار ساقط می شود.

نام خریدار و امضاء	نام فروشنده و امضاء	نام شهود و امضاء	نام مشاور املاک و امضاء
--------------------	---------------------	------------------	-------------------------

#### برای جلوگیری از ضرر و زیان و نوسانات قیمتی و افت فاحش ارزش پول پرداختی متوانید مفاد ذیل را در میبایعه نامه های خود قید نمایید:

۱. در صورت نپرداختن ثمن توسط خریدار در تاریخ مندرج در میبایعه نامه، فروشنده می تواند با مراجعه به دادگاه دادخواست مطالبه ثمن قرارداد را بدهد که می تواند علاوه بر اصل پول، خسارت تاخیر تادیه به نرخ شاخص بانک مرکزی را از زمان مطالبه تا زمان پرداخت در صورت توافق بر آن نیز علاوه بر خسارت دادرسی، هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل مطالبه کند.
۲. فروشنده می تواند از حق حبس خود استفاده کند به این صورت که تا پرداخت نشدن ثمن معامله با توجه به شرایط قرارداد، از تحویل مبیع (مثلا ملک فروخته شده) خودداری کند.
۳. اگر قرارداد بیعی منعقد شده باشد که خریدار هیچ مبلغی از ثمن را نپرداخته باشد و قرار بر پرداخت یک جای قیمت معامله باشد و مبیع نیز تحویل خریدار نشده باشد فروشنده می تواند پس از ۳ روز از زمان انعقاد قرارداد با شرایط توافق شده قرارداد را به استناد خیار تاخیر ثمن، فسخ کند.
۴. اگر در قرارداد قسمتی از ثمن معامله پرداخت شده باشد و یا چک داده شده باشد و یا زمان پرداخت تعیین شده باشد با تاخیر در پرداخت ثمن، فروشنده حق فسخ قرارداد را ندارد و مجبور است که فقط برای دریافت ثمن معامله اقدام اقامه دعوی کند.
۵. اگر در قرارداد شرط شده باشد که تاخیر در پرداخت ثمن و یا مثلا وصول نشدن هر کدام از چک های قرارداد، به فروشنده حق فسخ می دهد (خیار تخلف از شرط) در این صورت با تحقق شرط، فروشنده می تواند با دادن اظهارنامه اعلام فسخ کند و سپس به دادگاه مراجعه کرده و دادخواست تأیید فسخ بدهد.
۶. اگر در قرارداد خسارت برای تاخیر ثمن توافق شده باشد که به آن وجه التزام می گویند در صورت تاخیر در پرداخت ثمن، فروشنده می تواند علاوه بر ثمن دادخواست مطالبه خسارت قراردادی (وجه التزام) را نیز تقدیم دادگاه کند اما بحثی وجود دارد که وقتی ثمن معامله وجه نقداست توافق بر خسارتی بیش از نرخ بانک مرکزی وجاهت قانونی ندارد و بعضی از دادگاه ها به خسارت بیشتر از نرخ مذکور رای نمی دهند.

### نکته حائز اهمیت در مورد نمونه مبایعه نامه املاک این مطلب است که:

اگر بخواهید می توانید در این قسمت قید کنید به محض برگشت چک به هر دلیل، شما حق فسخ دارید یا قرارداد خودبه خود منفسخ است که در اینجا با توجه به تفاوت فسخ و منفسخ و آثار جداگانه آن، از یک وکیل در این باب کمک بگیرید

تبصره ۲: فروشنده متعهد گردید مورد معامله را در تاریخ ..... صحیح و سالم تخلیه کامل نموده و در قبال اخذ رسید کتبی به خریدار تحویل نماید.