

(بیع شرط با حفظ حق انتفاع)

ماده یک -) طرفین قرارداد

۱-) فروشنده : آقای فرزند بشماره ملی به نشانی:

۲-) خریدار: آقای فرزند بشماره ملی به نشانی:

ماده دو -) مورد بیع شرط :

شش دانگ يك قطعه زمین با جمیع اعیانی مستحدثه در..... طبقه جمعا واحدی با کاربری به مساحت متر مربع دارای پلاك ثبتی شماره فرعی از اصلی مفروز و مجزی از بخش با تمامی لواحق و توابع عرفیه و شرعیه منضم به آن واقع در نشانی : که به رویت خریدار رسیده و از کم و کیف زمین و محل و موقعیت استقرار آن کاملاً آگاه هستند.

ماده سه -) مدت قرارداد : با تراضی و توافق طرفین مدت مقرر برای بیع شرط حاضر و ایفای تعهدات فروشنده در قبال خریدار به مدت سال تعیین گردید و این مدت در صورت لزوم با توافق مجدد طرفین قابل تمدید می باشد.

ماده چهار-) مبلغ مورد توافق طرفین :

خریدار بمنظور جاری شدن احکام شرعی و قانونی بیع شرط فیما بین طرفین مبلغ تومان بحروف تومان علی الحساب طی فقره چک بانکی بشماره بعهده بانک شعبه به فروشنده پرداخت نمودند .

تبصره -) مبلغ تعیین شده صرفاً جهت احتساب پیش پرداخت بوده و قیمت واقعی ملک مورد بیع شرط نمی باشد و مقرر گردید که در زمان سررسید دین و یا احیاناً با احراز و اثبات تخلف فروشنده از تعهدات قراردادی و متبوعاً نیز حصول شرایط تملک به نفع خریدار ، قیمت ملک مورد بیع شرط با جلب نظر تا املاک محل وقوع ملک به نرخ روز محاسبه و ما به التفاوت قیمت آن نقداً به فروشنده پرداخت گردد و مورد معامله همزمان با تسویه ما به التفاوت قیمت به ت-صرف مادی و حقوقی خریدار داده خواهد شد.

ماده پنج-) شروط و تعهدات ضمن العقد :

۱) - طبق تراضی و توافق طرفین مقرر گردید که فروشنده در ازای دریافت وجوه مندرج در این قرارداد ، در پایان هر سال بمدت سال متوالی ، درصد وجه مآخوذه را بابت سود مشارکت به آقای (خریدار) بپردازند و قرارداد حاضر بدون نیاز به امضای مجدد طرفین و جلب نظر آنان بطور خودکار تا سال متوالی تمدید خواهد شد و در پایان مدت سال و یا فسخ و اقاله زود هنگام نیز اصل مبلغ دریافتی از ایشان بمبلغ تومان بحروف تومان را نقداً بحساب اعلامی خریدار واریز نمایند . بدیهیست چنانچه فروشنده به هر دلیل و سببی در پایان هر سال از پرداخت سود متعلقه به فروشنده و یا احیاناً از استرداد اصل وجوه دریافتی به ایشان خودداری نمایند، بیع شرط حاضر بطور خودکار قطعی و لازم الاجرا گردیده و خریدار اختیار هرگونه تصرف مادی و حقوقی نسبت به مورد بیع شرط پیدا خواهند کرد.

(۲)- فروشنده متعهد شدند که همزمان با دریافت وجوه تعیین شده در فوق ، جهت انجام امورات اداری مربوط به مورد بیع شرط و انتقال موقت سند رسمی مالکیت مورد بیع شرط بنام خریدار ، طی یک وکالتنامه رسمی اختیارات اداری لازمه جهت رفع هرگونه موانع اداری حادث شده احتمالی و آتی را به شخص خریدار اعطا نمایند. شایان ذکر است که خریدار ضمن العقد اقرار و اذعان دارند که اعطای وکالت بلاعزل به خریدار در معیت قرارداد بیع شرط حاضر ، لزوماً بمعنای بیع قطعی نیست و صرفاً در راستای ایجاد اطمینان فیما بین طرفین در خصوص انجام بموقع تعهد دینی فروشنده در قبال خریدار می باشد . لذا هرگونه انتقال و واگذاری زود هنگام مورد بیع شرط توسط خریدار به غیر عینا و منفعتاً و جزاً و کلاً و مشاعاً و مفروزاً در قالب هر یک از عقود ناقله شرعی و قانونی اعم از عقود مجانی و معوض، بدون احراز و اثبات تخلف فروشنده از تعهدات قراردادی ، باطل بوده و اثر حقوقی نخواهد داشت و مسئولیت جبران خسارات وارده از این حیث تماماً بر عهده خریدار خواهد بود.

(۳)- شایان ذکر است که چنانچه فروشنده از تعهدات دینی خود در قبال خریدار ، به هر دلیل و سبب تخطی نمایند و یا پرداخت سود متعلقه به خریدار را در پایان هر سال به تاخیر اندازند و یا از استرداد اصل وجه دریافتی در سررسید قرارداد و یا در مواقع حدوث فسخ و اقاله به خریدار امتناع نمایند در آنصورت خریدار ملتزم و متعهد هستند که با جلب نظر..... تا از املاک محل وقوع ملک در خصوص ارزیابی قیمت روز مورد بیع شرط به نرخ زمان سررسید و یا اثبات تخلف فروشنده ، ضمن تعیین قیمت روز مورد بیع شرط ، با کسر اصل وجه پرداختی سابق و سود معوقه از آن ، ما به التفاوت قیمت روز مورد بیع شرط را نقداً به فروشنده پرداخت نمایند و تملک مادی و حقوقی خریدار در مورد بیع شرط منوط به تسویه ما به التفاوت ناشی از قیمت روز خواهد بود .

(۴)- طرفین توافق نمودند که با پرداخت بموقع سود متعلقه سالیانه توسط فروشنده به خریدار و استرداد اصل وجه دریافتی بشرح ماده ۴ این قرارداد در سررسید قرارداد و یا احياناً در مواقع فسخ و اقاله زود هنگام به خریدار ، بیع شرط حاضر و وکالتنامه رسمی اعطایی ولو با وصف بلاعزل بودن آن از درجه اعتبار ساقط و باطل می گردد و خریدار مکلف هستند که بدون اتلاف وقت و بلادرنگ همزمان با استرداد وجوه ماخوذه بشرح فوق به ایشان ، نسبت به اعاده سند رسمی مالکیت مورد بیع شرط بنام فروشنده اقدام نمایند و خریدار ضمن العقد اقرار و اذعان دارند که مالکیت مورد بیع شرط در طول آن مدت بنام وی، صرفاً جنبه رهنی داشته و بعد از تسویه حساب دیون توسط فروشنده ، هیچ گونه حقوق عینی و دینی نسبت به ملک مورد بیع شرط به نفع خریدار باقی نخواهد ماند .

(۵)- هرگونه نقل و انتقالات احتمالی مورد بیع شرط توسط خریدار به نام ثالث، در طول مدت قرارداد حاضر محکوم به بطلان است و خریدار ضمن العقد و در قالب شرط نتیجه هرگونه معاملات مغایر با اهداف بیع شرط را بدون اثبات تخلفات دینی فروشنده و حصول شرایط قراردادی به نفع ایشان ، از خودشان سلب و ساقط نمودند و مکلف هستند که به محض ایصال مطالبات خود سند مالکیت را بمتابیه امانت شرعی مجدداً به نام فروشنده منتقل نمایند.

(۶)- توضیحا اینکه طبق قرارداد فروشنده بشرط تسویه حساب بموقع تعهدات مالی خود در قبال خریدار و استرداد اصل وجه دریافتی به ایشان ، اختیار فسخ یکجانبه قرارداد را بدون نیاز به تایید مرجع قضایی و طی تشریفات قانونی خواهند داشت و در چنین شرایطی خریدار مکلف هستند بمحض وصول اصل وجه پرداختی ایشان با احتساب سود سالانه متعلقه به آن ، بلافاصله نسبت به اعاده سند مالکیت مورد بیع شرط بنام فروشنده اقدام نمایند در غیر اینصورت از زمان اعلام مراتب تسویه توسط فروشنده به خریدار طی اظهار نامه رسمی ، خریدار ملزم هستند به ازای هر روز تاخیر بابت اعاده سند بنام فروشنده روزانه مبلغ تومان بعنوان وجه التزام در حق فروشنده بپردازند و مطالبه این وجه التزام توسط فروشنده ، نافی مسئولیت خریدار از بابت اصل تعهد راجع به اعاده سند نخواهد بود.

(۷)- با تراضی طرفین ششدهنگ منافع مورد بیع شرط از تاریخ تنظیم این توافقنامه تا پایان مدت قرارداد حاضر و یا حصول شرایط تملک به نفع خریدار، به فروشنده آقای تعلق یافت و نامبرده می توانند طی مدت مزبور از مورد

بیع شرط به صورت رایگان و بدون تعلق هرگونه اجرت و ما به ازای استفاده نمایند. و متقابلاً نیز فروشنده متعهد هستند که از مال مورد بیع شرط مراقبت های متعارف را بعمل آورند و در حفظ و نگهداری ملک مورد حق انتفاع تعدی و تفریط ننمایند.

۸- مسئولیت پرداخت کلیه هزینه های جاری اعم از بهای مصرفی آب و گاز و برق و تلفن و تمامی انشعابات منصوبه در طول مدت انتفاع از منافع مورد بیع شرط بر عهده فروشنده می باشد.

۹- فروشنده اقرار می نماید که مورد بیع شرط سابقاً در قالب هیچ یک از عقود ناقله به کسی واگذار نگردیده است و ضمن العقد حق واگذاری مورد بیع شرط راتا پایان مدت اعتبار قرارداد حاضر و تسویه تعهدات دینی خود در قبال خریدار ، مشاعاً و یا مفروزاً ولو بصورت جزئی و کلی و یا صلح حقوق و یا وکالت و نمایندگی به دیگری از خودشان سلب و ساقط نمودند.

۱۰- صیغه صحیحه شرعی بیع شرط بین طرفین جاری شد و (به استثناء شرایط مندرج در بند ۶ این قرارداد) اسقاط کافه خيارات قانونی و لو خيار غبن افحش از طرفین بعمل آمد.

این قرارداد در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم و طرفین خود را ملتزم به پایبندی به مفاد این قرارداد می دانند و بمحض امضای طرفین قطعی و لازم الاجرا می باشد و به هریک از اصحاب قرارداد یک نسخه ارائه گردید و فوت و یا محجوریت هر یک از طرفین در اعتبار قرارداد حاضر تاثیری ندارد و وراثت و قائم مقام هر یک از طرفین ملتزم به ایفای تعهدات مندرج در این قرارداد خواهند بود.

امضا و اثر انگشت فروشنده : امضا و اثر انگشت خریدار :

شاهد 1:

شاهد 2: