

قرارداد فروش تقو اقساط املاک و دارایی با تقدی - تقو اقساط

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 با شرایط مندرج در آگهی عرضه منتشره در روزنامه های در تاریخ های و موضوع واگذاری از طریق، این قرارداد بین متعاملین به شرح ذیل تنظیم شد.

ماده ۱- طرفین قرارداد:

الف- فروشنده:

سازمان خصوصی سازی به نمایندگی داود خانی با سمت عضو هیات عامل و معاون برنامه ریزی، توسعه منابع و امور پشتیبانی به نمایندگی از رئیس کل سازمان و زهره عالی پور با سمت عضو هیات عامل و معاون واگذاری سهام و بنگاه ها به نمایندگی از اعضاء هیات عامل به نشانی: تهران، شهرک قدس، خیابان خورددین، خیابان ایران زمین، خیابان مهستان، ساختمان شماره ۱۵ (ساختمان نصر ۱۰)، که در این قرارداد اختصاراً «سازمان» نامیده می شود.

ب- خریدار:

الف) آقای/خانم فرزند دارای شناسنامه شماره صادره از متولد کد ملی به نشانی کد پستی شماره تماس

ب) شرکت (.....) با شناسه ملی و کد اقتصادی به شماره ثبت مورخ نزد اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری به نشانی، کد پستی با نمایندگی آقایان، فرزند، دارنده شماره شناسنامه و کد ملی، متولد، صادره از با سمت مدیر عامل و، فرزند، دارنده شماره شناسنامه و کد ملی، متولد، صادره از با سمت 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 خواهد شد.

ماده ۲- تاریخ انعقاد قرارداد:

۱- تاریخ انجام معامله روز مورخ می باشد.

۲- این قرارداد در تاریخ تنظیم و امضاء گردید.

۳- نفوذ قرارداد منوط به ارائه سند رسمی ترهین دارایی های بنگاه مورد معامله و ابلاغ و مبادله قرارداد است.

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با نقدی - نقد و اقساط

ماده ۳ - موضوع معامله:

عبارت است از (املاک و دارایی) به پلاک ثبتی به متراژ واقع در به مشخصات مندرج در پیوست (شماره ۱) این قرارداد.

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 وامداری نقدی حذف می گردد)

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

ماده ۵ - نحوه تادیه 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: (در وامداری نقدی حذف می گردد)

مبلغ ریال (بحروف) ریال طی فقره چک به شماره های الی از حساب شماره بانک شعبه در وجه سازمان در سررسیدهای معینه و در طول مدت قرارداد به شرح جدول اقساط (پیوست شماره دو) پرداخت می شود.

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با نقدی - نقد و اقساط

ماده ۶- تضمین پرداخت اقساط و انجام تعهدات:

۱- خریدار مورد معامله را تا پرداخت کامل اقساط بدهی در وثیقه سازمان قرار داد. مادام که در وثیقه سازمان می باشد خریدار 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 های نقدی حذف می گردد)

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 سه) 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 چهار) 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 راساً 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 عواید حاصل از فروش دارایی در وثیقه، پس از کسر هزینه های قانونی و قراردادی و مالیات نقل و انتقال و مطالبات سازمان مازاد باشد ابتدا مبالغ پرداختی از سوی خریداران تأدیه می شود سپس مبلغ مازاد به تناسب مبالغ پرداختی از سوی خریدار و میزان مطالبات سازمان به خریدار و دولت تعلق خواهد گرفت. (در واگذاری های نقدی حذف می گردد)

ماده ۷- تعهدات سازمان:

۱- سازمان تعهد می نماید چنانچه به تصمیم قطعی هیأت داور یا مراجع قضائی تمام یا بخشی از مورد معامله و یا سایر حقوق واگذار شده مستحق للغیر 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 (یا انتقال

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با نقدی - نقد و اقساط

قطعی) 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 های 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 مورد معامله 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 وضعیت مالی، اقتصادی، فنی و حقوقی و آخرین و اطلاعات دیگر مربوط به مورد معامله 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 سررسید های 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 هزینه های متعلقه از جمله هزینه های 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 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 وثائق خواهد داشت. (در واگذاری های 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.

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با نقدی - نقد و اقساط

۴- خریدار حق هرگونه عمل حقوقی و مادی که حقوق و اختیارات سازمان (ناشی از وکالتنامه 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 های نقدی حذف می گردد)

۵- در صورت انحلال و یا ورشکستگی هر یک از خریداران کلیه اقساط ثمن معامله مربوط به آن خریدار تبدیل به دین حال می گردد و در صورت فوت اشخاص حقیقی، با توافق وراثت با سازمان، قرارداد با شرایط قبلی تجدید خواهد شد. (در واگذاری های نقدی حذف 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 و نسبت به مطالبه غرامت قانونی از دستگاه ذیربط صرفاً از طریق سازمان اقدام نماید.

۷- چنانچه محرز شود مال یا اموالی در قیمت گذاری مورد معامله محاسبه نشده یا بدهی، غیر واقعی اعلام شده است، خریدار متعهد است بهای اموال یا مابه التفاوت بدهی مزبور را به نسبت دارایی خریداری شده بر اساس قیمتی که توسط کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری منتخب سازمان برای روز معامله تعیین شده یا می گردد، با لحاظ نحوه تعیین قیمت پایه، پرداخت نماید. (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 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 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 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 وکالتنامه موضوع بند «۳» ماده «۶» قرارداد حاضر اقدام نماید. (در واگذاری نقدی حذف می گردد)

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با نقدی - نقد و اقساط

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 اقرار نمود قیمت پیشنهادی جهت خرید مورد معامله را بر اساس اختیارات خود طی فرآیند رقابتی ارائه نموده است و با امضاء این قرارداد کلیه اختیارات خصوصاً اختیار غبن ولو فاحش را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۰ - حل اختلاف:

کلیه اختلافات و دعاوی فی مابین طرفین قرارداد ناشی از انعقاد، تفسیر، تعبیر، اجراء و اتمام این قرارداد، رسیدگی و اظهارنظر و اتخاذ تصمیمها در امر واگذاری طبق مادتين «۲۰» الی «۲۳» قانون برنامه سوم توسعه، تنفیذی در ماده «۳۰» قانون اجراء سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی 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 ایفاء سایر تعهدات موضوع قرارداد را طی مدت رسیدگی ندارد. (در واگذاری های نقدی این تعهد صرفاً ناظر به ایفاء 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 اقدام نماید که در این صورت جبران کلیه خسارات وارده و رد منافع حاصله به عهده خریدار خواهد بود.

۲- اقاله قرارداد به تشخیص سازمان در شرایط خاص مجاز است.

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 می باشد.

قرارداد فروش تقو اقساط املاک و دارایی با تقدی - تقو اقساط

ماده ۱۲- سایر موارد:

۱- خریدار اعلام و اقرار نمود در زمره هیچیک از اشخاص تصریح شده در تبصره های «۲» و «۳» ماده «۲۴» قانون صدرالاشاره و اصلاحات بعدی آن، نبوده و ممنوع معامله نمی باشد. در غیر اینصورت قرارداد باطل خواهد بود.

۲- تفکیک مورد واگذاری در ماده «۳» این قرارداد به نسبت سهم هر یک از خریداران موجب تفکیک قرارداد نشده و همچنان قرارداد واحد محسوب و زمانی اجرا شده تلقی می شود که همه خریداران به تمامی تعهدات ناشی از این قرارداد عمل نمایند. (در صورت تعدد خریداران)

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 دارایی موضوع این قرارداد از مالیات نقل و انتقال معاف است.

تبصره:

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

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

فروشنده:

خریدار:

سازمان خصوصی سازی

.....

.....

.....

امضاء

.....

.....

امضاء

بسمه تعالی

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شماره صفحه: ۸ از ۹

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با تقدی - نقد و اقساط

پیوست شماره یک:

بسمه تعالی

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شماره صفحه: ۹ از ۹

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با تقدی - نقد و اقساط

پیوست شماره دو (جزء لاینفک قرارداد):

میزان اقساط قابل پرداخت توسط

خریدار املاک در قسط در مدت ماه

توضیحات	مبلغ هر قسط (ریال)	سر رسید اقساط	تعداد اقساط
به استناد مصوبه جلسه مورخ هیات عامل سازمان خصوصی سازی+.....=.....			۱
			۲
			۳
			۴
		جمع کل	

بسمه تعالی

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شماره صفحه: ۱۰ از ۹

قرارداد فروش تقو اقساط املاک و دارایی با تقدی - تقو اقساط

پیوست شماره سه (جزء لاینفک قرارداد):

مشخصات تضمین دریافتی از خریدار املاک

ردیف	نام خریدار	بدهی قابل پرداخت (ریال)	تعداد سفته	شماره سفته (سری)	مبلغ سفته (ریال)
۱					

بسمه تعالی

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شماره صفحه: ۱۱ از ۹

قرارداد فروش نقد و اقساط املاک و دارایی با تقدی - نقد و اقساط

پیوست شماره چهار (مشخصات و کالتنامه):

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