

قرارداد فروش دارایی بازرگانی

قرارداد فروش دارایی بازرگانی

ما بین: [نام شرکت شما] ("فروشنده")، شرکتی که تحت قوانین [کشور] تاسیس گردیده و فعالیت می نماید و دفتر مرکزی آن در آدرس ذیل قرار دارد:

[آدرس کامل شما]

و: [نام خریدار] ("خریدار")، شخصی که آدرس محل سکونت دائم وی در آدرس ذیل قرار دارد یا شرکتی که تحت قوانین [کشور] تاسیس گردیده و فعالیت می نماید و دفتر مرکزی آن در آدرس ذیل قرار دارد:

[آدرس کامل]

منعقد و از تاریخ [تاریخ ذکر گردد] معتبر محسوب می گردد.

شرح بخشی از محتویات سند:

با توجه به توافقات دو جانبه که در زیر توضیح داده شده است، "فروشنده" موافقت می کند دارایی غیر منقول واقع در [شهر]، [استان] را همراه با تمام پیشرفتها، اجزا و تجهیزات و دارایی شخصی لیست شده در ضمیمه "الف" را به "خریدار" بفروشد و "خریدار" نیز با این معامله موافقت می نماید. دارایی غیر منقول و شخصی ذکر شده در بالا با عنوان دارایی نامیده می شود.

[توضیحات قانونی را ذکر کنید]

انتقال به "خریدار" باید تمام حقوق، عنوان و سود "فروشنده" در داخل تمام خیابانها، کوچهها و جادههای مجاور دارایی غیر منقول را شامل شود و به علاوه باید در صورت وارد آمدن خسارتی به دارایی یا بخشی از آن، هزینه را جبران کند.

۱- قیمت

قیمت خرید دارایی مبلغ [مبلغ] است و تحت شرایط زیر قابل پرداخت می باشد:

[توضیح شرایط]

۲- سند؛ اجاره‌داری

الف: انتقال سند دارایی به "خریدار" یا نمایندگان وی باید با سند ضمانت‌نامه‌ای که دارای تعهدات کامل و اجرا شده توسط "فروشنده" است [در صورت لزوم اضافه کنید: همراه با تصمیمات مشخص هیئت مدیره تصویب کننده انتقال] انجام گیرد. سند انتقالی باید قابل فروش و فقط برای [حق تصرف، قیود، محدودیتها، ارتفاق ها، و دیگر مسئولیت ها را مشخص کنید] قابل اجرا باشد.

ب: در حال حاضر دارایی توسط [تعداد] مستاجر و تحت اجاره‌نامه‌های ماه به ماه توضیح داده شده در ضمیمه "ب" اشغال شده است. انتقال سند و مالکیت به دارایی باید برای اجاره‌داریها نیز صورت گیرد، اما در زمان انتقال سند، تمام حق، عنوان و سود "فروشنده" در دارایی باید به "خریدار" یا نمایندگان او منتقل شود.

ج: انتقال سند باید طی [تعداد] روز پس از تاریخ این توافقنامه انجام شود. سند باید توسط بیمه‌نامه‌ای از طرف شرکت [نام شرکت] و در مورد مسائل این توافقنامه بیمه گردد تا انتقال سند دارایی به "خریدار" یا نمایندگان وی حتمی گردد.

۳- تعیین مالیات

در صورتیکه در زمان انتقال سند، دارایی یا بخشی از آن شامل مالیات قابل پرداخت اقساطی شود، تمام اقساطی که در زمان انتقال بدهی نیستند، نباید در آن زمان بدهی و قابل پرداخت و به عنوان حق تصرف دارایی مذکور محسوب شوند و تمام اقساط باید توسط "فروشنده" تسویه شود.

۴- سند رسمی؛ توزیع بر اساس مدت زمان

الف: سند رسمی باید با [نام شرکت سند] آغاز شود. دستورالعمل‌های که ممکن است توسط شرکت اعلام نماید، در صورتیکه با اصول این توافقنامه متناقض نباشد، باید توسط طرفین اجرا شوند.

ب: گزینه‌های زیر از زمان انعقاد سند به نسبت تقسیم می‌شوند: اجاره‌نامه‌ها، مالیاتهای بدهی اما غیر ناشز دارایی غیر منقول، هزینه‌های پرداخت نشده بیمه، [سایر موارد را قید نماید].

ج: زمانیکه شرکت، تمام مدارک لازم تحت این توافقنامه را تهیه نموده، تمام هزینه‌ها را پرداخت نماید و قرارداد بیمه سند را [صادر یا تامین کند]، سند باید منعقد شود.

۵- خطر فقدان؛ نگهداری؛ انتقال مالکیت

الف: قبل از اتمام سند، مسئولیت خطر فقدان یا آسیب دیدن با آتش یا دیگر صدمات برای کل دارایی یا بخشی از آن بر عهده "فروشنده" خواهد بود. در صورت فقدان یا بوجود آمدن خسارت پیش از انعقاد سند، این قرارداد تحت تاثیر قرار نخواهد گرفت. اما "فروشنده" باید تمام حقوق را تحت بیمه‌نامه یا بیمه‌نامه‌های قابل اجرا در مورد فقدان، به "خریدار" واگذار کند. در صورتیکه برای جبران خسارات، نیاز به اقدام ضروری باشد، "فروشنده" باید اجازه اقدام را بدهد.

ب: پیشرفته‌ها و دارایی شخصی توضیح داده شده در بالا باید توسط "فروشنده" در همان وضعیت قبل از انعقاد سند، بدون تغییر حفظ شود.

ج: مالکیت دارایی مورد بحث اجاره‌نامه‌های اشاره شده در بالا باید در هنگام انعقاد سند منتقل شده باشد.

۶- منطقه‌بندی تجاری

"فروشنده" تضمین می‌کند که دارایی برای هدف تجاری منطقه‌بندی شده است و تمام موارد استفاده موجود، قانونی و تحت منطقه‌بندی هستند. برنامه‌ریزی "خریدار" برای استفاده [هدف موردنظر] می‌باشد. "خریدار"، جهت کاربردهای اضافی و اصلاحات مناسب طرح منطقه‌بندی موجود در محل دارایی، قصد درخواست [پروانه ساختمان یا هر چیز دیگر] دارد. "فروشنده" برای اجرای طرح‌های مورد نظر با "خریدار" همکاری خواهد نمود. در صورتیکه "خریدار" نتواند پروژه توضیح داده شده را به دلیل تصمیم غلط [شهر]، یا هیئت یا مامور [شهر] انجام دهد، باید [راه حل مورد توافق را ذکر کنید، مانند: ارسال وجه] مبلغ خرید یا بستانکار کردن آن مبلغ در رهن پول خرید، برای اجرا توسط "خریدار" به نفع "فروشنده" [].

۷- حق الزحمه واسطه

"فروشنده" مبلغ [مبلغ] را به عنوان حق الزحمه به [نام واسطه] بدهکار است. این مبلغ باید در هنگام انعقاد سند، از طریق پول نقد قابل پرداخت به "فروشنده"، به واسطه پرداخت شود.

۸- بازدید

طی [تعداد] روز پس از تاریخ پذیرش این قرارداد، "فروشنده" یک لیست کامل که نشان دهنده تمام پیشرفته‌های دارایی و موارد مربوط به آن است، را برای "خریدار" یا وکیل او خواهد فرستاد.

۹- بررسی سند و زمان انعقاد آن

اگر مدرک اصلی و بازدید توضیح داده شده در بالا، مشخص کند که "فروشنده"، سند را با هزینه مربوط به دارایی منتقل کرده است (که موضوع استثنائات مجاز قابل قبول برای "خریدار" توضیح داده شده)، این قرارداد فروش منعقد می‌گردد و "خریدار" باید توافقات قرارداد را در دفتر وکیل "خریدار" و طی [تعداد] روز پس از پذیرش این قرارداد، انجام دهد. در صورتیکه مدرک سند و بازدید نشان‌دهنده قصور یا وضعیت غیر قابل پذیرش برای "خریدار" باشد، "خریدار" باید طی [تعداد] روز، "فروشنده" را از کوتاهیها مطلع کند و "فروشنده" ملزم است طی فرصت [تعداد] روزه، تلاشهای منطقی برای جبران آن کوتاهیها انجام دهد. در این صورت این توافقنامه فروش، [تعداد] روز بعد از تحویل مدرک قابل قبول مبنی بر حل کوتاهیها به "خریدار" و وکیلش منعقد خواهد شد. "فروشنده" با پرداخت مالیات حق تصرف و دیگر قیود موافقت می‌کند، مگر اینکه طرفین طور دیگر توافق کنند. در صورتیکه "فروشنده" نتواند سندی خوب و بیمه شدنی برای دارایی به "خریدار" منتقل کند، "خریدار" حق دارد تمام وجوه سپرده شده‌اش را درخواست کند و توسط "فروشنده" نگه دارد. در همین زمان، "خریدار" باید تمام گزینه‌هایی را که از "فروشنده" دریافت کرده است، به او باز گرداند. به این ترتیب تمام حقوق و مسئولیتهای طرفین نسبت به این قرارداد تمام می‌شود. به هر حال، "خریدار" باید حق پذیرش سندی را که "فروشنده" ممکن است بتواند منعقد و منتقل سازد، (بر مبنای دیگر شرایط توضیح داده شده در این قرارداد) داشته باشد.

۱۰- قصور از طرف "خریدار"

در صورتیکه "خریدار" نتواند توافقات این قرارداد را طی زمان مورد نظر اجرا کند، "فروشنده" می‌تواند تمام سپرده اولیه برای جبران انحصاری خسارات خود را نگه دارد.

۱۱- قصور از طرف "فروشنده"

در صورتیکه "فروشنده" نتواند توافقات قرارداد را انجام دهد، در صورت درخواست "خریدار" باید تمام سپرده‌های او را باز گرداند، و یا "خریدار" ممکن است برای خسارت ناشی از نقض قرارداد علیه "فروشنده" شکایت کند یا دست به اقدامات خاص بزند. غرامات "خریدار" یکجا بوده و منحصر از یکدیگر نمی‌باشند، و سایر غرامت باید در قانون یا تساوی حقوق "خریدار"، برای قصور "فروشنده" موجود باشند.

۱۲- هزینه‌های وکالت

در صورتیکه با توجه به شرایط قرارداد، دعوی قضایی بوجود آید، طرف غالب باید تمام هزینه‌های بوجود آمده را که شامل و نه محدود به هزینه‌های وکالت و دادگاه است، بپردازد.

۱۳- وضعیت دارایی

"فروشنده" موافقت می‌کند که دارایی را در وضعیت فعلی به "خریدار" تحویل بدهد و به علاوه تصدیق می‌کند که دارایی، کاستی پنهانی ندارد. تمام سیستم‌های گرمایش، سرمایش، لوله‌کشی، سیستم‌های بهداشتی و الکتریکی، و اسباب باید در زمان انعقاد قرارداد دارای وضعیت مناسبی باشند. "فروشنده" تضمین می‌کند که دارایی شخصی منتقل شده، همان دارایی بازرسی شده توسط "خریدار" است و هیچ جانشینی‌ای نباید بدون اجازه کتبی "خریدار" انجام شود. "خریدار" ممکن است پی، تجهیزات سقف یا موارد ساختاری تمام پیشرفتهای واقع در دارایی را بررسی نماید. در صورتیکه سیستم، اسباب، سقف، پی یا عضو ساختاری ناقص باشد، "خریدار" باید "فروشنده" را قبل از انعقاد سند مطلع سازد و "فروشنده" باید نقص را فوراً و با پرداخت کل هزینه‌ها (در این هنگام و در صورت لزوم باید زمان انعقاد منطقیاً تمدید شود) بر طرف سازد. در صورتیکه هزینه‌های چنین تعمیراتی از [%] کل قیمت خرید بالاتر رود، "فروشنده" می‌تواند آنها را انجام ندهد و "خریدار" ممکن است بخواهد دارایی را با همان شرایط نقص دار بپذیرد و [%] از قیمت خرید کم کند یا این قرارداد را باطل کرده، کل سپرده‌ها و دیگر وجوه موجود آمده را باز پس گیرد. علاوه بر این، "فروشنده" موافقت می‌کند تمام نواقص دارایی را تا تاریخ مالکیت برطرف سازد.

۱۴- تصرف

"فروشنده" باید مالکیت دارایی را حداکثر تا تاریخ انعقاد قرارداد تحویل دهد، مگر اینکه در این توافقنامه طور دیگری ذکر شود. "فروشنده" تضمین می‌نماید که دارای‌ها تحت مالکیت هیچ کس نمی‌باشد. "فروشنده" موافقت می‌کند طی [تعداد] روز پس از تاریخ پذیرش این قرارداد، یک کپی از تمام اجاره‌نامه‌ها، برای "خریدار" تهیه کند. اجاره‌نامه‌های نامبرده موضوع موافقت "خریدار" هستند. در صورت درخواست "خریدار"، "فروشنده" باید پس از انعقاد قرارداد، نامه‌هایی برای پرداخت اجاره‌بها به "خریدار" بفرستد. "فروشنده" تضمین می‌کند که اجاره‌بها در گردش است و دیگر هزینه‌ها و اطلاعات تهیه شده که باید مورد قبول "خریدار" باشند، کامل و دقیق هستند.

۱۵- اخطارها

هر نوع اخطار مورد نیاز باید به صورت شخصی یا با پست سفارشی، به آدرس طرفین نامبرده در لیست زیر فرستاده شود. این اخطارها در صورت تحویل یا پست کردن موثر خواهند بود.

۱۶- تأثیر الزام آور توافقنامه

این قرارداد و توافقات آن، طرفین، جانشینان شخصی، وصی و وراث آنان را نیز متعهد می‌سازد. در صورتیکه در توافقنامه طور دیگری آمده باشد، شرایط این توافقنامه باید موجب انتقال سند شود.

در حضور شاهدان، طرفین، این توافقنامه را در تاریخ ذکر شده در بالا امضاء نموده اند.

[تعداد] کپی از اصل این توافقنامه امضا شد.

مستاجر

موجر

نماینده مجاز و دارای حق امضاء

نماینده مجاز و دارای حق امضاء

نام و نام خانوادگی، سمت سازمانی

نام و نام خانوادگی، سمت سازمانی

ضمیمه الف

پیشرفت ها، اسباب و تجهیزات

