

موافقت نامه اختیار خرید

موافقتنامه اختیار خرید

ما بین: **[نام شرکت شما]** ("خریدار")، 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 طرف دوم]** ("فروشنده")، 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.

۱. اختیار خرید

اینجانب، امضاء کننده ذیل، ساکن [آدرس کامل]، [کشور/استان] [کشور/استان]، با ملاحظه جمع [مبلغ] ریال و ملاحظات اخلاقی و ارزشمند دیگر، که رسید آن بدین وسیله اعلام می شود، اختیار خرید غیرقابل لغو ملک غیر منقول در شهر [نام شهر] که شرح آن در ذیل آمده است، به "خریدار" واگذار می نمایم.

۲. توصیف

این مکان معروف به Lot Number در نقشه رسمی و کتاب مرجع شهر [شهر]، [کشور/استان] [کشور/استان]، دارای ضلع تقریبی [عدد] متر و عمق تقریبی [عدد] متر می باشد.

۳. بهای خرید

کل بهای خرید ملک، مبلغ [مبلغ] ریال خواهد بود ("بهای خرید").

۴. مدت و اجرا

این اختیار خرید به مدت [عدد] ماه از ابتدای [تاریخ] تا پایان نیمه شب [تاریخ] دارای اعتبار می باشد. [نام شرکت شما] می تواند در هر زمانی قبل از انقضای مدت، از این اختیار با یک ابلاغیه کتبی که یا به صورت دستی یا از طریق پست با هزینه از پیش پرداخت شده، به [آدرس کامل] تحویل داده شده است، استفاده کند. اگر [نام شرکت شما] قبل از انقضای مدت، از آن استفاده ننماید، اختیار خرید بلافاصله فسخ و کان لم یکن خواهد شد.

۵.۱. اجاره

"فروشنده" در مدت زمان موافقتنامه بر اساس شرایط مندرج در بندهای فرعی ذیل، ملک را به "خریدار" اجاره خواهد داد و مگر این که "خریدار" از اختیار خود طی [عدد] ماه از مدت موافقتنامه استفاده کند، در آن صورت "فروشنده" ملزم است ملک را برای کل مدت قرارداد اجاره دهد.

۵.۱. اجاره بها

اجاره بهای موافقتنامه [مبلغ] ریال می باشد که توسط "خریدار" از طریق چک با اقساط یکسان و متوالی [مبلغ] ریال قبل از روز [عدد] هر ماه، در مدت زمان موافقتنامه قابل پرداخت است.

۵.۲. ملک و متعلقات آن

اجاره نامه پیش بینی شده در بند ۵، شامل ملک و زمین و ساختمان های ساخته شده در آن (در این بند "ملک و متعلقات اجاره ای" نامیده می شود) و همچنین تمام اموال منقول از هر نوع موجود در ملک و متعلقات اجاره ای از جمله ابزار، ماشین آلات، اثاثیه، وسایل، ظروف، دکوراسیون و همچنین اشیاء دیگری که برای تجهیز ساختمان های مذکور مقرر شده اند، می باشد (در این بند "اموال منقول" نامیده می شود).

۵.۳. برق و خدمات شهری

هزینه تامین برق و تمام خدمات شهری مورد استفاده یا مصرفی در ملک و متعلقات اجاره ای طی مدت موافقتنامه به عهده "خریدار" خواهد بود.

۵.۴. تعهدات دیگر

طی مدت موافقتنامه، "خریدار" متعهد می شود که (الف) ملک و متعلقات اجاره ای را در وضعیت قابل سکونت و صحیح و سالم حفظ کند، (ب) هیچ یک از اموال منقول ملک و متعلقات اجاره ای را از بین نبرد.

۵.۵. ایضا

"خریدار" توافق می کند که اقساط اجاره و هزینه های برق و خدمات شهری را طبق بند ۵، با ملاحظه اجاره ملک و متعلقات اجاره ای توسط "فروشنده"، برای مدت موافقتنامه پرداخت کند. در صورتیکه "خریدار" از این اختیار استفاده نکند، هیچ حقی علیه "فروشنده" برای مبالغ پرداختی یا حق رجوع طبق بند ۵، وجود نخواهد داشت.

۵.۶. انقضای مدت قرارداد

در صورتیکه "خریدار" از اختیار خرید استفاده نکند، توافق می کند که با انقضای مدت موافقتنامه: (الف) ملک و متعلقات آن را تمیز و بدون خسارت و (ب) تمام اموال منقول را با همان وضعیت اولیه ترک کند.

۶. شرایط خرید

در صورتیکه "خریدار" از اختیار خود استفاده کند، "فروشنده" اقدام به فروش و انتقال مالکیت ملک به [نام شرکت شما] طی [تعداد به حروف] روز از تاریخ اجرای اختیار، با شرایط ذیل می کند:

۶.۱ پرداخت

"خریدار" باید بهای خرید را کمتر از مبلغ اجاره بها به "فروشنده" پرداخت کند، که به موجب آن از مبلغ بدهی به "فروشنده" در تاریخ امضاء و اجرای سند خرید و فروش به [مبلغ] ریال کسر خواهد شد.

اما، در صورتیکه "خریدار" در هر زمانی طی [عدد] ماه اول مدت موافقتنامه، از اختیار خرید استفاده کند، باید بهای خرید را کمتر از مبلغ اقساط اجاره که قبلاً در تاریخ استفاده از اختیار پرداخت شده است، به "فروشنده" بپردازد.

۶.۲ ملک

فروش و انتقال ملک، شامل زمین و ساختمان های بنا شده در آن و تمام اموال منقول از هر نوع موجود در ساختمان های مذکور از جمله ابزار، ماشین آلات، اثاثیه، وسایل، ظروف، دکوراسیون و همچنین اشیاء دیگری که برای تجهیز و تزئین ساختمان ها مقرر شده است، می باشد.

۶.۳ استثنا

فروش و انتقال ملک شامل اقلامی که قبل از امضا و اجرای سند خرید و فروش توسط "فروشنده" مشخص می شوند، نخواهد بود.

۶.۴ ملکیت

"فروشنده" به "خریدار" ملکیت قابل فروش و دارای تضمین قانونی، آزاد از تمام رهن ها، امتیازات، حق ارتفاق، رزروهای عمومی، مالیات های معوقه و رهن های دیگر به جز حق ارتفاق مربوط به خدمات شهری که بر استفاده و بهره برداری از ملک تاثیر چندانی ندارد، فروخته و انتقال می دهد.

۶.۵ اسناد و نقشه های ملکیت

"فروشنده" طی [تعداد] روز از تاریخ اجرای اختیار، چند نسخه از اسناد ملکیت، گواهی محل، نقشه ها و گواهی تحقیق مربوط به ملکی که در اختیار دارد، را به "خریدار" تحویل خواهد داد.

۶.۶ نقایص

"خریدار" یک دوره [تعداد به حروف] [عدد] روزه از تاریخ اجرای اختیار، برای بررسی ملکیت ملک دارد. اگر ملکیت ملک قابل فروش نباشد یا اگر ملک فک رهن نشده باشد، "خریدار" حق دارد "فروشنده" را با ابلاغیه کتبی ظرف [تعداد به حروف] [عدد] روز از تاریخ دریافت ابلاغیه مذکور به تصحیح یا رفع هر گونه نقص یا مانعی تماماً به هزینه "فروشنده" ملزم کند. اگر ابلاغیه ارسال نشود، قبول ملکیت ملک "فروشنده" همان طور که هست توسط "خریدار" قطعی تلقی می شود. اگر "فروشنده" نتواند یا نخواهد نقایص مذکور را جبران یا رهن های مذکور را در مدت [تعداد به حروف] [عدد] مذکور برطرف کند، باید "خریدار" را به صورت کتبی طی همان دوره مطلع کند. "خریدار" حق دارد (الف) ملک را با چنین نقایص یا موانعی در ملکیت یا رهن، خریداری و معامله پیش بینی شده در این جا را با تضمین قانونی تکمیل کند یا (ب) موافقتنامه ناشی از اختیار خرید را بدون حق رجوع هر یک از طرفین علیه دیگری خاتمه دهد.

۶.۷ عقد قرارداد

امضا و اجرای سند خرید و فروش در رابطه با ملک باید طی [تعداد به حروف] [عدد] روز از تاریخ اجرای اختیار انجام شود و تاریخ نافذ برای انتقال مالکیت ملک نباید دیرتر از [تعداد به حروف] [عدد] روز بعد از انقضای مدت موافقتنامه باشد.

۷. هزینه های متفرقه

"فروشنده" باید (الف) تمام هزینه های آماده سازی سند خرید و فروش، از جمله چند نسخه کپی برای "خریدار" و (ب) تمام عوارض واگذاری قابل پرداخت در رابطه با خرید ملک را پرداخت کند.

۸. مناقصه ها

مناقصه ابلاغیه ها یا پرداخت پول با وکیل دعاوی هر یک از طرفین انجام خواهد گرفت.

۹. جانشینان و طرف های انتقال

تبصره های اختیار خرید کنونی بدین وسیله برای طرفین، وراثت، مجریان ترکه، نمایندگان قانونی، مدیران ترکه، جانشینان و طرف های انتقال لازم الاجرا بوده و می توانند از مزایای آن استفاده کنند.

۱۰. اصلاحیه و اعراض از حق

بدین وسیله هیچ گونه اصلاحیه و تغییری معتبر و لازم الاجرا نخواهد بود، مگر این که طرفین به صورت کتبی آن را مطرح و به موقع اجرا کنند. هیچ گونه اعراض از نقض تبصره در این خصوص نافذ یا الزام آور نخواهد بود، مگر این که کتباً و با امضای یکی از طرفین مدعی این موضوع یا محدود به اعراض از نقض خاصی باشد.

۱۱. قانون حاکم

این اختیار خرید باید مطابق با قوانین [کشور/استان] بوده و بر اساس آن تفسیر شود.
در حضور شاهدان، طرفین توافقنامه فوق را در تاریخی که مقدمتاً در بالا عنوان شد، امضاء نمودند.

خریدار

فروشنده

نماینده مجاز و دارای حق امضاء

نماینده مجاز و دارای حق امضاء

نام و نام خانوادگی، سمت سازمانی

نام و نام خانوادگی، سمت سازمانی