

پیشنهاد خرید

توافق نامه پیشنهاد خرید

ما بین: [نام طرف اول] ("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 طرف دوم] ("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.

با استناد به قول نامه تاریخ [تاریخ]، خطاب به "فروشنده" توسط [نام فرد]، که به موجب آن "فروشنده" در [تاریخ] انبار مورد استفاده [مشخص کنید] خود را که در [نام شهر] واقع می باشد، برای خرید توسط [نام فرد] یا ذینفع وی پذیرفته است.

۱. پیشنهاد خرید

[نام شرکت] یا نماینده حقوقی آن که به موجب این سند حقوق شرکت به وی واگذار شده است، ("خریدار")، بدین وسیله از "فروشنده" بر اساس شرایط و مقررات موجود، پیشنهاد خرید ملک غیر منقول [توصیف کنید]، را همراه با انباری بنا شده در آن، واقع در [نام خیابان] در شهر [نام شهر]، استان [کشور/استان]، می نمایم. ("انبار")، از این پس زمین و انبار جمعاً ملک شناخته می شود) و تا زمانی که ملک مزبور شامل تمام تجهیزات، وسایل، ابزار و ملزومات پا برجاست، به استثنای بخشی که در مالکیت "فروشنده" نیست، همه در اداره روزمره ملک، مورد استفاده قرار می گیرد.

۲. بهای خرید

مجموع بهای خرید ملک ("قیمت خرید") [مبلغ] می باشد که بر اساس [مبلغ] برای زمین و [مبلغ] برای [ساختمان/انبار] بوده و به صورت زیر قابل پرداخت است:

الف) مبلغ [مبلغ] از طریق چک معتبر یا سفته بانکی هنگام عقد قرارداد در دفتر اسناد رسمی مورد اعتماد "فروشنده" پرداخت و با ثبت سند فروش، بدون اقلام مغایر "فروشنده"، واگذار می شود؛

ب) بنا بر فرض، مبلغ [مبلغ] توسط "خریدار" در خصوص تعهدات "فروشنده"، متعاقب امضای سند وام و سند رهن، بین "فروشنده" و [بانک را مشخص کنید] از [کشور/استان] در [تاریخ] در حضور [نام فرد] پرداخت می شود و در دفتر ثبت، بخش [مشخص کنید] به شماره [شماره] برای معاف کردن کامل "فروشنده" از تعهدات به ثبت می رسد.

ج) مبلغ [مبلغ] با تحویل یک سفته به این مبلغ از سوی "خریدار" به "فروشنده" پرداخت خواهد شد.

۳. انعقاد قرارداد

موضوع قرارداد همان طور که در این جا اشاره شد، یک سند فروش است که بدین وسیله قابل اجرا و شامل بندهای استاندارد، شرایط ضمن عقد، ضمانت نامه و رهن تامین کننده تراز قیمت است و در حضور محضردار دفتر اسناد رسمی "فروشنده"، اجرا می شود و مبلغ اشاره شده در بند ۲(ب) فوق ("عقد قرارداد") (تعداد) روز بعد از تاریخ تحویل گواهی محل پیش بینی شده در بند ۴ در این خصوص ("تاریخ انعقاد") ساعت (ساعت) یا هر زمان و مکان دیگری که طرفین توافق دارند، پرداخت خواهد شد.

۴. شرایط قبل از انعقاد قرارداد

چنین پیشنهادی با رعایت شرایط زیر انجام می شود که هر یک، در این خصوص دارای اهمیت می باشد:

الف) هیچ گونه قرارداد اجاره، پیشنهاد اجاره، اجاره به غیر یا موافقتنامه های مشابه دیگری مربوط به ملکی که در حال حاضر معتبر است یا قبل از انعقاد قرارداد دارای اعتبار می شود، وجود ندارد؛

ب) هیچ گونه رهن، بدهی یا دیون دیگر مربوط به ملک، غیر از رهن اشاره شده در بند فرعی (ب) ۲ فوق، وجود ندارد؛

ج) تمام قراردادهای خدماتی، سیاست های بیمه ای و قراردادهای دیگر مربوط به ملکی که در حال حاضر معتبر است یا قبل از انعقاد قرارداد، دارای اعتبار می شود، با اطلاعیه [تعداد] روزه بدون غرامت فسخ می شوند.

د) ظرف مدت [تعداد] روز از زمان قبول "فروشنده" در این خصوص، "فروشنده" به هزینه خود چند نسخه از موارد زیر را برای "خریدار" تهیه خواهد کرد:

(۱) گواهی محل جدید؛ تمام قراردادهای خدماتی، سیاست های بیمه ای و قراردادهای دیگر مربوط به ملکی که در حال حاضر معتبر است یا قبل از انعقاد قرارداد دارای اعتبار می شود؛

(۲) تمام اسناد مربوط به مکاتبات، دادخواهی، اطلاعیه ها یا اسناد دیگر، از هر مقام شهری یا دولتی در رابطه با ملک یا کاری که در آن ملک انجام می شود. "خریدار" تعهد می نماید که در صورت عدم عقد قرارداد، تمام اطلاعات محرمانه را نزد خود حفظ کند.

(ه) "خریدار" و کارگزاران وی می توانند هر زمان قبل از عقد قرارداد، ملک را بازبینی کنند و "فروشنده" اجازه چنین کاری را به "خریدار" و کارگزاران وی می دهد.

(و) مشاور حقوقی "خریدار"، [تعداد] روز پس از تاریخ تحویل گواهی محل، زمان دارند گواهی و ملکیت ملک را بررسی و تحقیق خود را تکمیل کرده و به "خریدار" گزارش دهد. اگر مشاور حقوقی یا "خریدار" از نتایج این بررسی راضی نباشند، "خریدار" اختیار دارد هر گونه اشکالی را در زمینه ملکیت برای رضایت خود و مشاور، با هزینه "فروشنده"، تصحیح و طبق بند ۲ هزینه آن را از قیمت خرید کسر یا معامله را با شرایط ذیل لغو کند.

(ز) در صورتی که "خریدار" از (الف) بازبینی ملک، یا (ب) بررسی اسناد مذکور، یا (ج) نتایج بررسی ملکیت ملک، یا (د) اگر به هر دلیلی از انجام معامله پیش بینی شده در این جا منصرف شود، باید هر زمان قبل از عقد قرارداد، کتباً به "فروشنده" اطلاع دهد. با تحویل این اطلاعیه، ودیعه اشاره شده در بند (الف) ۲ فوق، می بایست با تمام سود متعلقه به "خریدار" مسترد شده و قرارداد مورد قبول "فروشنده" فسخ خواهد شد و بر اساس تعهدات "خریدار" راجع به محرمانه بودن اطلاعات، هیچ یک از طرفین دیگر متعهد نخواهند بود.

(ی) در عقد قرارداد، "خریدار" از "فروشنده" یک سوگندنامه مورد تایید مشاور حقوقی "خریدار"، دریافت می کند، مبنی بر این که در زمان عقد قرارداد، "فروشنده" به منظور اجرای [لایحه/قانون/حکم] مالیات بر درآمد [کشور] و [لایحه/قانون/حکم] درآمد [کشور/استان]، مقیم [کشور] محسوب می شود.

۵. شرایط ضمن عقد و ضمانت نامه ها

سند فروش شامل شرایط ضمن عقد و ضمانت نامه های استاندارد بدون محدودیت اختیار راجع به موارد ذیل می باشد:

(الف) ملکیت ملک "فروشنده"؛

(ب) ملک مطابق با تمام قوانین، مقررات و احکام اطلاق پذیر شهری، استانی و کشوری؛

(ج) عدم وجود سفارشات کار، اطلاعیه های خطاب به "فروشنده" در انجام کار بروی ملک، یا دادخواهی با توجه به ملک؛

(د) اقامت "فروشنده" به منظور اهداف مالیات بر درآمد کشوری و استانی؛

ه) این که هیچ دلال یا شخص دیگری مجاز به دریافت حق کمیسیون یا غرامت های مشابه در رابطه با این معامله نیست.

۶. احتمال زیان

احتمال زیان این ملک تا زمان عقد قرارداد به عهده "فروشنده" خواهد بود. اگر بیش از [%] درصد مساحت ساختمان به طور کامل یا بخشی از آن تخریب شود یا خسارت ببیند، "خریدار" با اطلاع دادن به "فروشنده"، اختیار فسخ قرارداد را بدون رجوع بعدی دارد، در هر صورت، مبلغ اشاره شده در بند (الف) ۲ فوق و تمام سود متعلقه به آن باید فوراً به "خریدار" مسترد شود.

در صورتی که [%] درصد مساحت ساختمان یا کمتر از آن خسارت ببیند یا تخریب شود، "خریدار" می تواند طبق شرایط موجود در این خصوص، نسبت به عقد قرارداد اقدام کند و مجاز به دریافت تمام عواید بیمه ای قابل پرداخت به علت خسارت وارده به همراه مبلغ معادل فرانشیز بیمه ای است. "خریدار" طبق بند ۶ به هیچ عنوان حق رجوع به خسارت علیه "فروشنده" را ندارد.

۷. هزینه ها

"خریدار" هزینه مالیات انتقال شهری ملک را پرداخت می کند. "فروشنده" باید هزینه سند فروش بدون محدودیت، از جمله حق التحریر محضردار، حق ثبت و حق تکثیر نسخه های اصلی را برای "فروشنده" و "خریدار" پرداخت کند. "خریدار" فقط باید مخارج قانونی مشاور خود را پرداخت کند.

۸. مالکیت، دارایی و تسویه حساب

"خریدار" مالک ملک می باشد و هنگام عقد قرارداد، ملک خالی به او تحویل داده می شود. تمام مالیات ها و هزینه های آب و برق در تاریخ عقد قرارداد تسویه خواهد شد. اگر هنگام عقد قرارداد شرایطی پیش بیاید که امکان تسویه تمام حساب ها وجود نداشته باشد، تسویه حساب هنگام عقد قرارداد انجام می شود و [نام شرکت] به محض دسترسی به اطلاعات ضروری، تعهدات کتبی را مبادله خواهد کرد.

۹. واگذاری

سند فروش حاوی واگذاری تمام وثیقه ها، ضمانت نامه ها و معافیت های مربوط به ملک یا بخشی از آن، بدون محدودیت شامل وضعیت یا مالکیت سیستم ها و تجهیزات سیم کشی، گرمایی، تهویه، تهویه مطبوع، برقی، لوله کشی و مکانیکی (از جمله آسانسورها) از طرف "فروشنده" به "خریدار" است.

۱۰. موافقتنامه های قبلی: حدود تضمین

این موافقتنامه بر تمام موافقتنامه ها، مذاکرات، صورت حساب ها و تعهدات بین "فروشنده" و "خریدار" یا نمایندگان یا کارگزاران مربوطه آنان تقدم دارد. هر دو [نام شرکت] توافق می کنند که در رابطه با معامله پیش بینی شده بدین وسیله هیچ ضمانت نامه ای را غیر از ضمانت نامه های ذکر شده در سند فروش به طرف دیگر تحمیل نکند.

۱۱. ابلاغیه ها

ابلاغیه های پیرو این سند، می بایست کتباً و به صورت دستی یا از طریق پست پیش پرداخته به نشانی "فروشنده" یا "خریدار" که در ذیل قید شده است، ارسال شود:

به "فروشنده": [نام شرکت]

به وسیله [نام فرد]، [نام فرد]، [نام فرد] و شرکا

[نشانی کامل]

[کشور/استان]

جهت اطلاع: [نام فرد]

به "خریدار": [نام شرکت]

به وسیله [نام فرد]، [نام فرد]، [نام فرد] و شرکا

[نشانی کامل]

[کشور/استان]

جهت اطلاع: [نام فرد]

چنین ابلاغیه هایی در صورت تحویل دستی هنگام تحویل و در صورت ارسال از طریق پست همان طور که قبلاً ذکر شد، [تعداد] روز کاری بعد از ارسال، دریافت شده تلقی می شود. در صورت وقفه پستی یا مشکلات دیگر، تمام ابلاغیه ها باید دستی تحویل شود. هر یک از طرفین باید تغییر نشانی خود را به دیگری اطلاع دهند. این ابلاغیه ممکن است توسط یکی از طرفین یا مشاور حقوقی وی تهیه شود.

۱۲. جانشینان و وراث

این موافقتنامه برای [نام شرکت]، وراث مربوطه، قیم، جانشینان و منتقل الیهام لازم الاجرا بوده و نامبردگان می توانند از مزایای آن استفاده کنند.

۱۳. قانون حاکم

این موافقتنامه تحت حاکمیت قوانین [کشور/استان] بوده و بر اساس آن تفسیر خواهد شد.

۱۴. موافقت

پذیرش این موافقتنامه تا [ساعت]، به وقت [کشور/استان] به [تاریخ] غیر مختوم است. در صورتیکه قصد پذیرش قرارداد را دارید، لطفا یک نسخه ضمیمه امضاء شده را قبل از موعد مقرر برای ما ارسال کنید. اگر نسخه مذکور قبل از موعد مقرر به دست ما یا نماینده ما [نام فرد] نرسد، فرض بر عدم قبول قرارداد می باشد.

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