



۲۰۷۵۰۸۳
۱۴۰۳/۱۲/۲۸



بسمه تعالی

مبايعه نامه

ماده ۱- مقدمه:

این قرارداد بر مبنای توافق طرفین و به استناد مصوبه شماره ۷ صورت جلسه ۴۷۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ هیات مدیره شرکت بیمه سرمد و مصوبه شماره ۶۵۲ مجمع عمومی عادی سالانه صندوق تأمین خسارت‌های بدنی مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۳۱ و در راستای اعلام موافقت هیأت محترم نظارت صندوق تأمین خسارت‌های بدنی در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۳ و ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ برای تملک ساختمان واقع در شهرستان رشت، خیابان لاکانی بین نمایندگان قانونی طرفین منعقد می‌شود و علاوه بر قواعد عمومی قراردادهای تابع قصد مشترک طرفین است و طرفین با امضاء ذیل کلیه صفحات و ارائه مدارک و مستندات لازم، متعهد به اجرای قرارداد و تمامی لوازم و لواحق شرعی و قانونی و عرفی آن می‌باشند.

ماده ۲- مشخصات طرفین:

۱-۲- فروشنده: شرکت بیمه سرمد با شماره ثبت ۴۴۴۰۶۷ نزد اداره ثبت شرکت‌ها و دارای شناسه ملی ۱۰۳۲۰۹۰۳۵۷۰ و کد اقتصادی ۴۱۱۴۳۹۸۹۹۹۴۹ با نمایندگی جناب آقای سید محمد مهدی بهشتی نژاد به عنوان عضو هیئت مدیره و مدیر عامل و جناب آقای محمد زاهدنیا به عنوان عضو هیئت مدیره به نشانی تهران، خیابان وزرا (خالد استانبولی)، خیابان هفتم (بهمن کشاورز)، پلاک ۳، تلفن ۴۳۹۵۴۰۰۰ است که از این پس فروشنده نامیده می‌شود. اسناد احراز سمت پیوست می‌باشد.

۲-۲- خریدار: صندوق تأمین خسارت‌های بدنی دارای شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۴۱۸۶۴ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۳۷۷۷۹۵۱۳ با نمایندگی جناب آقای مهدی قمصریان به عنوان مدیرعامل و جناب آقای سید امین موسوی عسکری به عنوان معاون اداری مالی و برنامه ریزی به نشانی، تهران، خیابان فاطمی، خیابان هشت بهشت، کوچه اردشیر پلاک ۶، تلفن ۴۲۶۰۲۰۰۰ است که از این پس خریدار نامیده می‌شود. اسناد احراز سمت پیوست می‌باشد.

تبصره ۱: نشانی مندرج در این قرارداد، اقامتگاه قانونی طرفین است و تمامی مکاتبات و اوراق و ابلاغیه‌ها به نشانی مندرج در این قرارداد، ارسال خواهد شد که ابلاغ قانونی محسوب می‌شود و در صورت تغییر نشانی، هر یک از طرفین مکلف است این تغییر را با ارسال مکاتبه رسمی یا از طریق سیستم‌های الکترونیکی موجود میان دو شرکت و یا از طریق ارسال مرسوله پستی دو قبضه به طرف دیگر اعلام نماید؛ بدیهی است در صورت عدم اعلام این تغییر، نشانی قبلی معتبر بوده و در خصوص کلیه موارد و ابلاغ‌ها ملاک عمل است.

ماده ۳- موضوع و مشخصات مورد معامله:

موضوع معامله عبارت است از تملیک و انتقال قطعی و شرعی و قانونی تمامی شش دانگ عرصه و اعیان و کلیه حقوق متصوره اعم از حقوق بر عین و منافع و سرقفلی و سایر حقوق ملک به پلاک ثبتی ۴ فرعی از ۲۹۱ اصلی در بخش ۲ حوزه ثبت ملک ناحیه یک رشت واقع در شهرستان رشت، خیابان لاکانی، جنب بیمه آسیا، پلاک آبی ۱۹۹، کد پستی ۴۱۳۹۷۱۳۶۹۸ با مساحت عرصه ۲۶۷/۲۲ متر مربع و مساحت اعیان ۱۱۸۷/۴۹ متر مربع شامل طبقه همکف و نیم طبقه تجاری و طبقات اول، دوم و سوم اداری و طبقه چهارم مأمورسرا به انضمام کلیه اشتراکات آب، برق، گاز و تلفن با شرح نظریه هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۴۰۳/۱۴/۳۱۸/ک مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۱ که ملحق به این قرارداد است؛ می‌باشد.

خریدار
صندوق تأمین خسارت‌های بدنی
آقای سید امین موسوی عسکری و آقای مهدی قمصریان

امضاء شهود ۲

فروشنده
شرکت بیمه سرمد
آقای سید محمد مهدی بهشتی نژاد و آقای محمد زاهدنیا

ماده ۴- ثمن معامله و نحوه پرداخت آن:

ثمن معامله مطابق نظریه هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۱۴۰۳/۳۱۸/ک/ه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۱ (که جزء لاینفک این میبایعه نامه است)، جمعاً به مبلغ ۱.۸۱۴.۳۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال وجه رایج دولت جمهوری اسلامی ایران می‌باشد که نحوه پرداخت آن به ترتیب زیر است:

۴-۱- میزان ۲۵ درصد از ثمن معامله به مبلغ ۴۵۳.۵۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال همزمان با امضاء قرارداد، در قالب تهاتر بدهی شرکت بیمه سرمد به صندوق از محل بند (الف) و (ب) ماده ۲۴ قانون شخص ثالث به حساب فروشنده لحاظ خواهد شد.

[illegible][illegible]

تبصره ۲: ثمن معامله مشمول تعدیل نبوده و به صورت قطعی تعیین شده است و هرگونه افزایش قیمت تأثیری در این قرارداد ندارد و فروشنده حق هرگونه ادعایی دال بر جهل ثمن را از خود استقاط می‌نماید.

تبصره ۳: در صورت عدم اعمال حق فسخ مذکور در مهلت مقرر در بندهای ۲-۴ و ۳-۴ فروشنده تا زمان استهلاك مانده مطالبات موضوع این بندها مخیر به استمرار تصرف و همچنین عدم انتقال ملك و اخذ اجرت المثل طبق نظر كارشناس به نسبت مانده مطالبات تا زمان استهلاك می باشد.

ماده ۵- زمان تحویل و تنظیم سند رسمی انتقال خط تلفن و ملک:

۱-۵ - تحویل در این قرارداد به معنای آن است که ملک بصورت کامل و بدون وجود هر گونه اشیا خارج از موضوع این قرارداد و همچنین بدون هرگونه معارض و بر اساس شرایط مندرج در نظریه کارشناسی پیوست این قرارداد با ارائه کلیه کلیدهای ملک بصورت تخلیه در اختیار خریدار قرار گیرد. همچنین انتقال عبارتست از منتقل نمودن سند رسمی مالکیت پس از فراهم نمودن کلیه مقدمات لازم قبل از موعد ذکر شده در بند ۳-۵ قرارداد شامل ارائه کلیه استعلامات، مفصاحساب شهرداری و تامین اجتماعی و سایر موارد که در صورت عدم تحقق هر امر وفق این بند تحویل و انتقال از سوی فروشنده محقق نشده تلقی می گردد.

۵-۲ - با توافق طرفین مقرر گردید مورد معامله به تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۰، به صورت تخلیه و فاقد هرگونه متصرف و معارض با وضعیت موجود در زمان تنظیم مبادعه‌نامه وفق نظریه کارشناسی فوق‌الاشاره با تنظیم صورتجلسه و کسب موافقت خریدار در

خريدار
مستودق تامين خسارت هاي بدني
امين موسسه عسکري و اقاي مهدي
مستودق خسارت هاي بدني

آقای سید امین موسوی عسکری و آقای مهدی قمصریان

امضاء شهود ۱ و ۲

ضمانت موجود در زمان تنظیم مبادعه نامه وفق نظریه
فروشنده
شرکت بیمه سرمد
آقای سید محمد مهدی بهشتی نژاد و آقای محمد زاهدنیا

فروشنده

شرکت بیمه سرمد

آقای سید محمد مهدی بهشتی، نژاد و آقای محمد زاهدنا

خصوص فقدان متصرف و فقدان معارض، تأیید تخلیه بودن و مطابقت با نظریه کارشناسی تحویل خریدار شود. بدیهی است وجود هرگونه متصرف و معارض و فقدان وصف تخلیه بودن به عنوان عدم تحویل تلقی شده و موجب پرداخت وجه التزام به مبلغ مندرج ماده ۷ از سوی فروشنده پس از اتمام مهلت فوق می‌شود.

۳-۵- مقرر شد بعد از تحویل ملک فروشنده ضمن حضور در مرکز مخابرات مربوطه نسبت به انتقال رسمی خطوط تلفن به نام خریدار اقدام نماید.

۴-۵- برابر توافق طرفین مقرر گردید در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۰ در دفترخانه شماره ۱۹۱ تهران سند رسمی انتقال تنظیم و به امضاء نمایندگان طرفین برسد. عدم حضور طرفین یا به همراه نداشتن مدارک و عدم انجام مقدمات لازم از جمله استعلام‌های ثبتی، دارایی و شهرداری و غیره، به منزله عدم حضور و موجب پرداخت وجه التزام مندرج در ماده ۷ مبیعه‌نامه به طرف مقابل می‌گردد؛ ۵-۵- در صورتی که به هر دلیلی روز تنظیم سند با تعطیلی مواجه شود، اولین روز کاری پس از تعطیلی، تاریخ حضور در دفترخانه خواهد بود.

ماده ۶- تعهدات فروشنده:

۱-۶- فروشنده متعهد است، کلیه تعهدات قراردادی و تمام تعهدات شرعی و قانونی و عرفی خود را که ناشی از قرارداد است به صورت کامل و جامع ایفاء نماید همچنین متعهد می‌شود در روز تحویل ملک مفصاحساب کلیه قبوض خدماتی آب و برق و گاز و تلفن را به تاریخ روز تحویل ارائه نماید.

۲-۶- فروشنده متعهد است کلیه اقدامات لازم از قبیل پیگیری و اخذ استعلام‌های قانونی و مفصاحساب‌های مربوطه را برای انتقال رسمی ملک به خریدار معمول نموده و ایضاً همه مقدمات ثبت و انتقال رسمی را پیش از موعد مقرر برای تنظیم سند رسمی فراهم نماید؛

۳-۶- تعهدات فروشنده اعم از تحویل ملک و انتقال رسمی آن تعهد به نتیجه است و نتیجه که دارای تعدد مطلوب است با انجام کامل تعهدات حاصل می‌شود و تمسک فروشنده به فراهم آوردن وسیله انجام تعهدات، رافع مسئولیت انجام تعهدات نیست. ضمن آنکه فروشنده با امضاء ذیل این سند فراهم بودن یا فراهم شدن کلیه شرایط تحویل و انتقال ملک را تأیید و بر فقدان هرگونه نزاع قانونی و اداری برای انجام امر تأکید داشته و مسئولیت هرگونه نزاع قانونی در این خصوص با فروشنده است.

۴-۶- فروشنده حق هرگونه معامله دیگر یا تصرف نسبت به مورد معامله را از تاریخ مبیعه نامه حاضر از خود ساقط نمود. ۵-۶- اخذ مفصاحساب بیمه و شهرداری و پایان کارشهرداری و همچنین هزینه نقل و انتقال دارایی و شهرداری برعهده فروشنده است.

۷-۶- در صورتی که مورد معامله کمتر از متراژ اعلامی باشد فروشنده به میزان کسری مسئول قیمت نظریه کارشناسی پیوست می‌باشد. در صورت کشف مازاد، خریدار به میزان متراژ اضافه، به قیمت نظریه کارشناسی پیوست است.

۸-۶- هرگونه پاسخ‌گویی به ادعای اشخاص ثالث و معارض بر عهده فروشنده بوده و فروشنده متعهد است خریدار را از هرگونه اعتراض و ادعا مصون بدارد.

۹-۶- فروشنده و نماینده و امضاء کنندگان این قرارداد و همچنین خریدار اظهار و تعهد می‌نمایند که هیچ محدودیتی یا ممنوعیتی جهت امضاء این قرارداد نداشته و صلاحیت لازم و کافی جهت امضای این قرارداد هستند.

۱۰-۶- خریدار موظف است تا زمانی که تمامی شرایط و تعهدات قرارداد به انجام نرسیده است ملک را به غیر منتقل ننماید.

۱۱-۶- ملک به رویت خریدار رسیده و خریدار با اطلاع کامل از جوانب فیزیکی و موقعیت ملکی حق طرح هرگونه ادعا نسبت به این موارد را از خود سلب و اسقاط می‌نماید.



فروشنده

شرکت بیمه سرمد

آقای سید محمد مهدی بهشتی نژاد و آقای محمد زاهدنیا



خریدار

صندوق تأمین خسارت‌های بدنی

آقای سید امین موسوی عسکری و آقای مهدی قمصریان

امضاء شهود ۱ و ۲



سندوق تأمین خسارت های بدنی

۲۰۵۸۴
۱۴۰۳ / ۱۲ / ۲۸



بیمه سرمد

ماده ۷- ضمانت انجام تعهدات و حق فسخ قرارداد:

۷-۱- در صورت عدم تحویل به موقع (مندرج در بند ۵-۱ ماده ۵ قرارداد)، فروشنده علاوه بر تکلیف تحویل مورد معامله، بدلیل تخلف از انجام تعهد ملزم به پرداخت مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل ۵,۰۰۰,۰۰۰ تومان به صورت روزانه (با افزایش ۲۰٪ سالانه) به عنوان وجه التزام انجام تعهد به خریدار می باشد که این تعهد با اصل تعهد قابل جمع است و پرداخت وجه التزام کاملاً جدای از انجام اصل تعهدات می باشد همچنین در صورت عدم تحویل ظرف سه ماه از تاریخ موضوع بند ۲-۴، خریدار علاوه بر دریافت وجه التزام روزانه، مگر در صورت تحقق تبصره ۳ ماده ۴ حق فسخ قرارداد را دارد. ایجاد حق فسخ رافع مسئولیت فروشنده در پرداخت وجه التزام توافقی نمی باشد عدم حضور خریدار در دفتر اسناد رسمی نیز موجب ضمان ایشان به همین میزان وجه التزام خواهد شد.

۷-۲- در صورتی که همزمان با ایفاء تعهدات مالی خریدار فروشنده از حضور در دفتر اسناد رسمی و امضای سند انتقال در تاریخ مقرر در بند ۵-۳ ماده ۵ قرارداد امتناع ورزد؛ مکلف است؛ مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل ۵,۰۰۰,۰۰۰ تومان به صورت روزانه به عنوان وجه التزام به خریدار پرداخت نماید و این تعهد با اصل تعهد قابل جمع است و پرداخت وجه التزام کاملاً جدای از انجام اصل تعهدات است و در صورت عدم انتقال حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تعیین شده خریدار حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. ایجاد حق فسخ رافع مسئولیت فروشنده در پرداخت وجه التزام توافقی نبوده ولو آنکه مدت آن بیشتر از سه ماه باشد و تا زمان تحویل و یا فسخ وجه التزام روزانه مجری خواهد بود.

۷-۳- با توجه به اقرار فروشنده مبنی بر اینکه عین و منافع ملک مورد معامله تحت هیچ عنوان به کسی واگذار نشده است اعم از اینکه مورد معامله در اجاره، رهن، وثیقه اشخاص حقیقی یا حقوقی و موسسات مالی و اعتباری و بانکها و بازداشت از سوی هر شخصی باشد و یا هر نوع حقی غیر اعم از سرقفلی، حق کسب و پیشه و غیره، در صورت کشف خلاف، فروشنده مکلف است ۱۰ درصد ارزش معامله را به عنوان ضمانت تخلف از وصف به خریدار پرداخت نماید و ایضا خریدار حق فسخ معامله را دارد. بدیهی است چنانچه خریدار مایل به فسخ نباشد و فروشنده نهایتاً ظرف سه ماه حقوق مذکور را مرتفع ننماید خریدار حق دارد ضمن اخذ ضمانت تخلف از وصف، به هزینه فروشنده حقوق مذکور را رفع و هزینه ها را به اضافه ۱۰٪ مازاد از فروشنده مسترد نماید.

ماده ۸- سایر شرایط و موارد مورد توافق:

۸-۱- در صورت عدم حضور هریک از طرفین و یا در موارد عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده که در حکم عدم حضور است، سردفتر حسب رویه جاری بنا به درخواست طرف حاضر اقدام به ثبت نامه اعلام حضور نموده و یا در صورت امکان، مجاز به صدور گواهی عدم حضور فروشنده و یا گواهی حضور خریدار است و بالعکس و به هر حال عدم ثبت نامه اعلام حضور خریدار یا فروشنده، صدور یا عدم صدور گواهی از سوی سردفتر، نافی وصول تضامین به شیوه درج شده در ماده ۷ به نفع طرفین نیست.

۸-۲- پرداخت هزینه حق التحریر و حق ثبت دفترخانه به تنصیف به عهده ی هر دو طرف است و سایر هزینه های مربوط به انتقال قطعی مورد معامله در دفتر اسناد رسمی اعم از پرداخت هر گونه مالیات، بدهی قبلی به دارایی، سازمان تأمین اجتماعی، هر گونه عوارض و بدهی به شهرداری، عوارض پایان کار، هر گونه عوارض مربوط به استفاده غیر از کاربری درج شده در سند، تابلو، پسماند، نوسازی و مشاغل و سایر هزینه هایی که در خصوص مورد معامله به نحوی از انحاء بابت واگذاری و انتقال سند مالکیت لازم است به عهده فروشنده است. به گونه ای که به جز نصف از حق التحریر و نصف از حق الثبت هیچ هزینه دیگری به عهده خریدار نیست. همچنین اخذ مقاصد حساب تأمین اجتماعی، مقاصد حساب مالیاتی، عوارض و پاسخ استعلام های دفترخانه (به غیر از مواردی که توسط دفترخانه اخذ می شود) و سایر مجوزهای مربوطه برای تنظیم سند و نیز پرداخت هر گونه دین و تعهد احتمالی به اشخاص حقیقی و حقوقی، سازمان ها، ادارات دولتی تا زمان انتقال قطعی بر عهده فروشنده است.

۸-۳- طرفین اعلام و اقرار می نمایند که ممنوع معامله نبوده و همچنین فروشنده اعلام و اقرار می نماید در انجام مورد معامله هیچ مانع و رادع قانونی و اداری وجود ندارد و کلیه مجوزهای لازم را جهت انجام معامله از مراجع ذی ربط اخذ نموده و همچنین

خریدار
سندوق تأمین خسارت های بدنی
آقای سید امین موسوی عسکری و آقای مهدی قمصریان

امضاء شهود ۱ و ۲

فروشنده

شرکت بیمه سرمد

آقای سید محمد مهدی بهشتی نژاد و آقای محمد زاهدنیا



صندوق تأمین خسارت‌های بدنی

۲۰/۵.۸۴
۱۴۰۳/۱۲/۲۸



بیمه سرمد

مورد معامله در مالکیت فروشنده بوده و به هیچ وجه ملک مورد معامله مستحق للغير و مشمول مصادره و توقیف اموال نمی‌باشد؛ در غیر این صورت فروشنده مکلف به پرداخت ۱۰ درصد مبلغ مورد معامله به عنوان خسارت و پرداخت قیمت روز (یوم الرد) مورد معامله برابر نظریه کارشناس رسمی دادگستری به خریدار است.

۴-۸ در صورت وقوع فورس ماژور که در این قرارداد به معنای وقوع هرگونه حادثه‌ی طبیعی و یا غیر طبیعی عمده که مخل تردد عمومی گردد شامل سیل و زلزله و جنگ و موارد مشابه و یا اعلام تعطیلی رسمی از سوی مقامات ذیصلاح تعهدات هر کدام از طرفین تا زمان رفع فورس ماژور به تعلیق در می‌آید. در این صورت طرفی که تعهد آن انجام نشده است مکلف است بلافاصله بعد از رفع مورد با ارسال اظهارنامه رسمی موعدی که بیشتر از ۱۰ روز نباشد را به عنوان زمان انجام تعهد اعلام نماید که این تاریخ جانشین تاریخ‌های توافق شده‌ی قراردادی خواهد شد.

۵-۸ طرفین اقرار می‌نمایند هیچ امر مجهولی باقی نمانده که بعداً مستند به چهل عنوان شود.

۶-۸ طرفین اقرار می‌نمایند مشمول ممنوعیت موضوع قانون راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری مصوب دی ماه ۱۳۳۷ نیست.

۷-۸ در مواردی که طرفین مرتکب یکی از اعمال مندرج در بندهای ماده یک آیین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه در دستگاه‌های اجرایی موضوع مصوبه شماره ۷۳۳۷۷/ت ۳۰۳۷۴ ه مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۲ هیات وزیران و اصلاحیه‌های بعدی آن شود خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.

ماده ۹- اسناد و مدارک و پیوست‌های قرارداد:

۱-۹- تصویر مصدق سند مالکیت به نام شرکت بیمه سرمد.

۲-۹- پایان کار ملک صادره از شهرداری.

۳-۹- تصویر مصدق نظریه هیات سه نفره کارشناسی.

۴-۹- صورتجلسه تحویل ملک.

۵-۹- مفاسد حساب قبوض خدماتی آب و برق و گاز و تلفن به تاریخ روز تحویل

۶-۹- تصویر مصدق دلیل سمت نمایندگان فروشنده و خریدار.

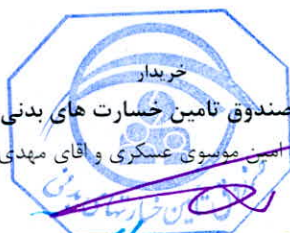
۷-۹- تصویر اسناد و مدارک اشاره شده در مقدمه مبادعه نامه.

ماده ۱۰- حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف میان طرفین در خصوص تفسیر، اجرا یا عدم اجرای مفاد این قرارداد، طرفین موظف‌اند ابتدا از طریق مذاکره و سازش نسبت به حل اختلاف اقدام نمایند. در صورت عدم توافق، مرجع صالح برای رسیدگی، دادگاه‌های عمومی حقوقی خواهد بود.

ماده ۱۱ - مشخصات، تاریخ، محل انعقاد، زمان لازم الاجراء شدن و تعداد نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۱۰ ماده و در ۴ نسخه در حکم واحد که همگی دارای اعتبار یکسان بوده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ در محل صندوق تأمین خسارت‌های بدنی تنظیم شده و از زمان امضای کلیه صفحات، لازم الاجراء است.



صندوق تأمین خسارت‌های بدنی
آقای سید امین موسوی عسکری و آقای مهدی قمصریان

امضاء شهود او ۲



شرکت بیمه سرمد

آقای سید محمد مهدی بهشتی نژاد و آقای محمد زاهدنیا