**به نام خدا**

  **شماره:**

 **تـاریخ:**   **..../....../1403**

**تعهد واگذاري سرقفلي و صلح حقوق**

**طرف اول:**

**-** شرکت سرمايه­گذاري بين المللي نام­آورانمهندسی به شماره ثبت 265221 تهران

به نشانی: میدان شوش- خیابان شهید صابونیان- شماره 79- مجتمع تجاری- اداری نام آوران تاج

**طرف دوم:**

**موضوع قرارداد:**

تعهد صلح حقوق و سرقفلی یک باب واحد تجاری كه پس از تحقق شرايط مندرج در اين قرارداد با تنظيم قرارداد اجاره، حق سرقفلي واگذار مي گردد. مستحدثه موضوع اين قرارداد در پلاک ثبتی شماره 568/4730 واقع در بخش شش تهران، طبقه طبقه ........ شماره.... (به حروف....) به مساحت کل تقریبی ........ (به حروف...... )مترمربع مساحت فقط در ......... ، طبق نقشه مربوطه که محل به رؤیت **طرف دوم** ...... رسیده و از کم وکیف آن اطلاع حاصل نمود. **موضوع قرارداد** براساس استاندارد متعارف ساختمان های اداری- تجاری کشور ساخته می شود و مواد تجهیزات و منصوبات به کار رفته در آن به صورت عرف رایج و طبق تشخیص **طرف اول.......**  است و مورد تأیید و قبول **طرف دوم.......**  است که با تنظيم قرارداد اجاره هم زمان با تحویل واحد تجاری به **طرف دوم** .........به موجب عقد صلح منتقل می گردد.

**مبلغ قرارداد:**

**مبلغ کل قرارداد................ ریال** (…………………………….. ریال) است که براساس متراژ تقریبی واحد موضوع قرارداد و **از قرار ............. ریال (**………………. ريال) برای هر مترمربع بالکن محاسبه شده كه بیست درصد آن هم زمان با انعقاد این قرارداد نقداً به طرف اول پرداخت و باقی مانده در .............. قسط مساوی ماهیانه،که تاریخ اولین قسط یک ماه پس از امضاء این قرارداداست، توسط طرف دوم به طرف اول پرداخت می گردد.

**شـروط :**

ایفاء تعهد **طرف اول** به تحویل و صلح واحد تجاری **موضوع قرارداد**، منوط به تحقق شرایط در این قرارداد است :

1. مبلغ دقیق **مبلغ قرارداد** در هنگام تحویل واحد تجاری و براساس متراژ نهائی آن تعیین و مطابق قیمت هر مترمربع مندرج در بند **مبلغ قرارداد**، تسویه حساب نسبت به پرداخت كليه تعهدات پيش از زمان تحويل خواهد شد. متراژ قطعی **موضوع قرارداد** پس از انجام تشریفات پایان کار شهرداری و صورت مجلس تفکیکی اداره ثبت، تعیین و ملاک تسویه قرار خواهد گرفت. ) با توجه به شرایط موجود در خصوص اخذ پایان کار از شهرداری و تطویل مدت زمان ان و ، طرف دوم هیچ گونه ادعایی در خصوص طولانی شدن مدت زمان این موضوع نخواهد داشت و با علم و اطلاع از این موضوع اقدام به انعقاد قرارداد نمود)

**2- طرف دوم** برای تأدیه اقساط تتمه **مبلغ قرارداد**، چک صادره خود را به تعداد اقساط، به **طرف اول** تسلیم نمود.

**صفحه 1 از 3**

1. برگشت هر یک از چک های اقساط تتمه **مبلغ قرارداد** به تنهایی و به هر دلیل، موجد حق الفسخ این قرارداد برای **طرف اول**، بدون نیاز به هیچ گونه تشریفات اداری و یا قضایی است. در صورت فسخ، اولاً **طرف اول** مالك كليه حقوق متصوره **موضوع قرارداد** بوده و حق واگذاري حقوق **موضوع قرارداد** را به دیگری دارد. ثانیاً در صورتی که **موضوع قرارداد** تحویل **طرف دوم** شده باشد، **طرف دوم** مکلف به تخلیه و تحویل فوری آن به **طرف اول** است. ثالثاً وجه پرداختی **طرف دوم** پس از کسر بیست درصد (به عنوان وجه الضمان عدم ایفاء تعهد) ظرف شش ماه پس از اعلام فسخ و مشروط به تخلیه واحد (درصورت تحویل) به وی مسترد خواهد شد.

4- تحویل عین واحد تجاری **موضوع قرارداد**، مشروط به شرایط زیر خواهد بود:

4-1- طرف دوم هیچ گونه بدهی معوقه به طرف اول نداشته باشد.

4-2-اجاره نامه استفاده از منافع واحد تجاری را طبق شرایط زیر با **طرف اول** امضاء نماید:

**الف-** مدت اجاره سه سال

**ب-** استفاده از مورد اجاره منحصراً برای فروشندگی لوازم خانگی، چینی و بلور است.

**ج-** مال الاجاره ماهیانه برای هر مترمربع تجاری طبقه همکف و اداری، مبلغ هشت هزار(-/000,8) ريال و برای هر مترمربع واحدهای واقع در طبقات 1+ ،1- و2- (انباری)، مبلغ پنـج هزار (-/000,5) ریال خواهد بود.

**د-** مستأجر **(طرف دوم)** حق تغییر شغل و انتقال مورد اجاره را به غیر نخواهد داشت مگر با اجازه طرف اول.

**هـ-** هزینه مصارف آب، برق و تلفن اختصاصی مورد اجاره و هزینه های عمومی آب، برق، گـاز، نظافـت و نگهداری مجتمع حسب اعلام مدیریت مجتمع، به عهده مستأجر **(طرف دوم)** خواهد بود.

**و-** مستأجر **(طرف دوم)** می پذیرد که واحـد تجـاری **مـوضوع قرارداد**، در کنـار سایـر واحـدهای احـداثی مجتمع ساختمانی (مجتمع تجاری– اداري نام آوران تاج)، از حیث اداره امور عمومی مجتمع و تأمین هزینه های تعمیرات و نگهداری مجتمع ساختمانی، تابع تصمیمات هیئت مدیره مجتمع (و تا قبل از تعیین هیئت مدیره، **طرف اول**)خواهد بود.

**ز-** مستأجر **(طرف دوم)** متعهد خواهد شد که از هر گونه سد معبر در محل های مشاع مجتمع خودداری نماید.

**ك-** پرداخت هزینه های مربوط به تنظیم سند اجاره نامه رسمی در دفترخانه (حسب انتخاب و اعلام مؤجر) به عهده مستأجر**(طرف دوم)**و پرداخت هزینـه های تـدارک و مقدمات تنظیـم سنـد مـذکور (شهـرداری و بیمه) به عهـده مـؤجر **(طرف اول)**خواهد بود. مستأجـر متعهد گـردید معـادل وجـوه پرداختـی(یا قابـل پرداخت) **طـرف اول** به دارائی، براي تجویـز تنظیم اجـاره نامه رسمی را حسب اعلام آنان، بلافاصله به **طرف اول** پرداخت نماید. ( با توجه به عدم اخذ پایان کار شهرداری برای کل مجتمع ، و به تبع ان در صورتی که امکان تنظیم اجراه نامه رسمی میسر نباشد ، طرف دوم در این خصوص ادعایی نخواهد داشت و با علم و اطلاع از این قضیه اقدام به انعقاد قرارداد نموده است و تنظیم قرارداد اجاره رسمی کفایت می نماید.)

**ل-** هرگونه ماليات كه نسبت به واگذاري و صلح سرقفلي **موضوع قرارداد** تعلق گيرد، اعم از اين كه همان مبلغ ماليات موضوع رديف "**ك**" از بند "**4-2**" و يا غير از آن باشد، برعهده **طرف دوم** است كه بايد به روش مندرج در رديف مذكور، به **طرف اول** بپردازد.

م- مستأجـر (طـرف دوم) حـق هیـچ گونه تغیـیری در وضعیــت ساختـمان مـورد اجـاره را نسبـت بـه وضعیتـی که تحویـل وی داده می شود نخواهد داشت.

1. در صورت تأخیر غیرمجاز طرف اول نسبت به تحویل موضوع قرارداد که مستقیماً ناشی از قصور طرف اول باشد، برای هر روز تأخیر، برای واحدهای تا 30 مترمربع، مکلف به پرداخت پانصد هزار ریال معادل پنجاه هزار تومان و برای واحدهای بیش از 30 مترمربع، مبلغ یک میلیون ریال معادل یک صد هزار تومان در وجه طرف دوم است. تأخیر ناشی از امور خارج از حیطه اختیارات طرف اول، مشمول پرداخت خسارت مذکور نیست.
2. مجتمع محل وقوع واحد تجاری **موضوع اين قرارداد** داری سیستم گرمایش و سرمایش در طبقات و غرفه های تجاری و دارای انشعاب برق 25 آمپر تک فاز است.

**صفحه 2 از 3**

1. **طرف دوم** تأیید می کند که **طرف اول** می تواند نسبت به افزایش متراژ احداث بنا (نسبت به پروانه ساختمانی موجود)، اعم از سطح یا طبقات، در پلاک محل وقوع واحد **موضوع قرارداد**، اقدام نماید و **طرف دوم** حق هر گونه اعتراض را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.
2. اقامتگاه طرفین همان است که در مقدمه این **قرارداد** مندرج است و تا زمانی که تغییر آن اعلام نگردیده، کلیه ابلاغات راجع به این **قرارداد**، در نشانی مذکور نافذ و معتبر خواهد بود. طرف دوم متعهد است در سامانه ثنا ثبت نام نماید و ابلاغیه ها نیز از طریق سامانه ثنا نیز قابل انجام خواهد بود.
3. این **قرارداد** در سه برگ، دو نسخه و با اعتبار واحد تنظیم گردید.

**امضــاء**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **طـرف اول :** |  | **طـرف دوم :** |

1. **شركت نام آوران مهندسي (سهامي عام)**

**صفحه 3 از 3**است.