

شرکت توسعه و عمران بهناد بنا (سهامی خاص) به وکالت از بانک سامان در نظر دارد ملک تخلیه مشروحه ذیل در شهر تهران را با شرایط ویژه از طریق مزایده عمومی بفروش رساند. متقاضیان شرکت در مزایده می توانند از تاریخ درج آگهی لغایت پایان وقت اداری (ساعت ۱۵:۰۰) روز شنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۵ با مراجعه به نشانی: تهران، خیابان شریعتی، نرسیده به پل همت، روبروی پارک شریعتی، برج سامان، طبقه ششم، کد پستی ۱۶۶۱۷۳۴۶۲۳ شرکت بهناد بنا، تلفن ۰۲۱-۲۲۳۱۰۰۰۰ داخلی های ۵۶۱۳، ۵۶۱۴ و ۵۶۱۶ نسبت به دریافت اطلاعات و اوراق شرکت در مزایده اقدام نمایند. ضمناً با مراجعه به وب سایت <http://www.behnadbana.ir> نیز تصویر اسناد مزایده قابل مشاهده و دریافت می باشد.

## شرایط پرداخت:

الف) فروش اقساطی یکساله: پرداخت حداقل ۳۰٪ نقد، ۶۰٪ یکساله طی حداقل ۴ فقره چک (بدون سود) و ۱۰٪ زمان انتقال سند.

ب) فروش اقساطی بلند مدت ۳ ساله: پرداخت حداقل ۳۰٪ نقد، ۷۰٪ اقساط بیش از یکسال الی سه ساله (به ازای هر سال حداقل ۴ فقره چک) با نرخ سود ۲۳٪ (در صورت پرداخت ثمن معامله طی کمتر از ۳ سال به ازای هر سال نیم درصد از نرخ سود تا حداکثر یک و نیم درصد کسر می گردد).

ج) فروش اقساطی بلند مدت ۵ ساله: پرداخت حداقل ۵۰٪ نقد، ۵۰٪ اقساط از یکسال الی پنج ساله (به ازای هر سال حداقل ۴ فقره چک) با نرخ سود ۲۳٪ (در صورت پرداخت ثمن معامله طی کمتر از ۵ سال به ازای هر سال نیم درصد از نرخ سود تا حداکثر دو و نیم درصد کسر می گردد).



ردیف	نام شهر	کاربری ملک	وضعیت تصرف	آدرس ملک	پلاک ثبتی	مساحت عرصه (متر مربع)	مساحت اعیان (متر مربع)	قیمت پایه مزایده (ریال)	سپرده ۵٪ قیمت پایه (ریال)	توضیحات	شرایط پرداخت
۱	تهران	آپارتمان مسکونی	تخلیه	خیابان ولیعصر، بالاتر از چهار راه پارک وی، جنب قصر سوزان، خیابان سالار، نبش خیابان مهر، مجتمع رولکس، طبقه سوم، قطعه ۹	۳۵۴۳/۲۶۲	-	۳۱۹/۶۱	۵۱۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۸۷۵,۰۰۰,۰۰۰	دارای یک باب انباری و یک باب پارکینگ.	الف، ب، ج



## شرایط شرکت در مزایده املاک شماره ۱۳-۱۴۰۳ (با شرایط نقدی - اقساطی)

شرکت توسعه و عمران بهناد بنا به وکالت از بانک سامان املاک مندرج در آگهی شماره ۱۳-۱۴۰۳ را با شرایط ذیل بفروش می رساند:

املاک مورد مزایده با یکی از شرایط مندرج در ستون "شرایط پرداخت" هر ردیف (الف، ب و ج) واگذار می گردد. شرایط مذکور به شرح ادامه میباید: (الف) فروش اقساطی یکساله: پرداخت حداقل ۳۰٪ نقد، ۶۰٪ یکساله طی حداقل ۴ فقره چک (بدون بهره)، ۱۰٪ زمان انتقال سند. (ب) فروش اقساطی بلند مدت ۳ ساله: پرداخت حداقل ۳۰٪ نقد، ۷۰٪ اقساط بیش از یکسال الی سه ساله (به ازای هر سال حداقل ۴ فقره چک) با نرخ بهره ۲۳٪ (در صورت پرداخت ثمن معامله طی کمتر از ۳ سال به ازای هر سال نیم درصد از نرخ سود تا حداکثر یک و نیم درصد کسر می گردد). (ج) فروش اقساطی بلند مدت ۵ ساله: پرداخت حداقل ۵۰٪ نقد، ۵۰٪ اقساط بیش از یکسال الی پنج ساله (به ازای هر سال حداقل ۴ فقره چک) با نرخ بهره ۲۳٪ (در صورت پرداخت ثمن معامله طی کمتر از ۵ سال به ازای هر سال نیم درصد از نرخ سود تا حداکثر دو و نیم درصد کسر می گردد). چنانچه متقاضی سهواً در برگه پیشنهاد خود درصد نقدی یا تعداد چک یا مدت تسویه را مشخص ننماید، ضمن محفوظ بودن حق فروشنده در ابطال پیشنهاد، فیلد تکمیل نشده، با شرایط (الف) فروش اقساطی یکساله: حداقل ۳۰٪ نقد، ۶۰٪ یکساله طی حداقل ۴ فقره چک (بدون بهره)، ۱۰٪ زمان انتقال سند، تلقی و محاسبه خواهد شد.

(۱) متقاضی پس از مطالعه دقیق شرایط (برگ شماره یک) مبادرت به تکمیل فرم پیشنهاد قیمت (برگ شماره ۲) می نماید.  
(۲) متقاضی جهت شرکت در مزایده میبایست به میزان ۵٪ قیمت پایه (مبالغ در نظر گرفته شده در ستون سپرده) را بعنوان سپرده شرکت در مزایده به صورت یک فقره چک بانکی/ واریز نقدی در وجه قرض الحسنه حسابداریک بانک سامان به شماره حساب ۲-۵۵۰۰۰-۷۱۰-۸۲۱ شعبه جام جم کد ۸۲۱ و شماره شبای IR580560082171000055000002 و شماره شناسه ملی بانک سامان ۱۰۱۰۱۹۷۲۰۹۳ (قید نام متقاضی پیشنهاد دهنده روی چک ضروری است) تهیه و آن را به امور مالی شرکت تحویل دهد و در مقابل، دو نسخه «رسید تحویل چک» را اخذ نماید، سپس یک نسخه از رسید چک بانکی یا اصل فیش بانکی واریز سپرده (اصل رسید چک نزد پیشنهاد دهنده باقی می ماند تا در صورت لزوم هنگام استرداد چک ارائه گردد) را به همراه اصل فرم شرایط شرکت در مزایده (برگ شماره ۱)، اصل فرم پیشنهاد قیمت (برگ شماره ۲)، تصویر شناسنامه و تصویر کارت ملی در پاکت پیشنهاد قرارداد، همچنین متقاضی می بایست یک نسخه پرینت نمونه قرارداد مربوط به ردیف مورد پیشنهاد را که در ذیل کلیه صفحات آن، متن «اینجناب ..... کلیه مفاد قرارداد را مطالعه نموده و با آن موافق هستم» را نوشته و امضا نموده، به همراه سایر مدارک مذکور فوق در پاکت پیشنهاد در بسته بگذارد و روی پاکت مذکور اطلاعات مورد نیاز مطابق برگ شماره سه تکمیل و پاکت حاوی پیشنهاد را بصورت در بسته به دبیرخانه شرکت (به آدرس زیر صفحه) تحویل نماید. لازم به ذکر است چنانچه پاکت فوق الذکر توسط پست ارسال می گردد، اطلاعات برگ شماره ۳ میبایست روی پاکت پستی هم نوشته شود.  
با توجه به تنوع محتوایی قرارداد فروش، مقتضی است متقاضی نسبت به متن مفاد قرارداد نمونه، مربوط هر ملک، توجه لازم را معمول دارد. جهت سهولت و راهنمایی در تشخیص قرارداد نمونه مربوط به هر یک از املاک مندرج در ردیفهای آگهی، شماره ردیف ملک در آگهی در بالای صفحه اول نمونه قراردادهای به صورت یادداشت مشخص میگردد و بیانگر آن است که این قرارداد مربوط به ملک کدام ردیف آگهی است. نمونه قراردادهای فوق الذکر در سایت شرکت به آدرس [www.behnadbana.ir](http://www.behnadbana.ir) بخش ((مزایده ها)) و دفتر فروش معاونت املاک شرکت در دسترس متقاضیان قرار گرفته است.

(۳) مهلت دریافت برگ شرایط و فرم مزایده (برگهای شماره ۱ و ۲) حداکثر تا پایان وقت اداری (ساعت ۱۵:۰۰) روز شنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۵ می باشد. همچنین مهلت تکمیل و ارائه پیشنهادات حداکثر تا پایان وقت اداری روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۷ خواهد بود.

(۴) به درخواست ها و پیشنهادات ناقص، مشروط، مخدوش، مبهم و فاقد سپرده ترتیب اثر داده نخواهد شد.

(۵) پاکت های مزایده دریافتی از شرکت کنندگان در مزایده رأس ساعت ۱۰ صبح روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۹ در محل شرکت (به نشانی زیر صفحه) بازگشایی و نتایج نهایی حداکثر ده روز پس از بازگشایی اعلام خواهد شد. قرائت پیشنهادات دریافتی از شرکت کنندگان و مشخص شدن نفرات اول در جلسه بازگشایی پاکت ها، دال بر برنده بودن شخص نمی باشد. حضور پیشنهاد دهندگان و یا نمایندگان قانونی ایشان با در دست داشتن رسید سپرده شرکت در مزایده، در جلسه بازگشایی پاکت ها بلامانع میباشد.

(۶) سپرده نفر دوم تا پایان انعقاد قرارداد یا برنده (نفر اول) مسترد نمی گردد. سپرده سایرین پس از اعلام نتیجه قابل استرداد است لیکن پیشنهاد دهندگانی که مبلغ سپرده مزایده را بجای چک بانکی به صورت واریز به حساب بانک سامان انجام داده باشند، استرداد مبلغ واریزی پس از ۱۰ روز کاری از زمان درخواست کتبی متقاضی انجام خواهد شد.

(۷) برنده مزایده حداکثر ظرف مدت ۷ روز کاری پس از تاریخ نامه ابلاغیه، میبایست با احتساب سپرده شرکت در مزایده (بند ۳)، سقف واریزی خود را تا مبلغ سهم نقدی مرتبط با هر ملک (مطابق پیشنهاد متقاضی) افزایش داده و رسید (اصل فیش بانکی) مربوطه را به شرکت تحویل نماید و طی مدت حداکثر ۱۰ روز نسبت به تحویل چک های سهم غیر نقدی در وجه بانک سامان، اقدام نماید (ثبت چک های صیادی در سامانه مربوطه و ارائه تصویر تاییدیه آن به شرکت الزامیست). سپس نسبت به حضور و امضاء مبیاعه نامه اقدام نماید. چنانچه در مهلت مقرر برنده مزایده نسبت به انجام مراحل مذکور اقدام ننماید، با ضبط سپرده وی، ملک به نفر بعدی واگذار خواهد شد.

(۸) در فیش های واریزی مذکور، ضمن اینکه نام واریز کننده میبایست حتماً به نام متقاضی باشد، در توضیحات فیش واریزی نیز میبایست نوشته شود که واریز بابت کدام ملک (ردیف و وضعیت تصرف) از مزایده شماره ۱۳-۱۴۰۳ میباشد.

(۹) شرکت توسعه و عمران بهنادبنا (فروشنده) در رد و یا قبول یک یا کلیه پیشنهادات مختار است. اهلیت مالی خریدار می بایست برای فروشنده احراز گردد.

(۱۰) هزینه های کارشناسی و آگهی (به نسبت) بعهد برنده مزایده می باشد. بنابراین در صورتی که برنده مزایده نسبت به انجام مراحل مذکور اقدام ننماید، میبایست علاوه بر سپرده مزایده، سهم سایر هزینه های مزایده (قدراسهلم بر اساس قیمت پایه هزینه کارشناسی ملک و هزینه آگهی) را نیز پرداخت نماید.

(۱۱) هزینه های مربوط به عوارض، مالیات بعهد فروشنده می باشد، خریدار صرفاً یک دوم از هزینه حق الثبت و حق التحریر را پرداخت می نماید. نمونه تیپ فرمت قرارداد جهت مطالعه متقاضی در سایت شرکت به آدرس [www.behnadbana.ir](http://www.behnadbana.ir) و تابلو اعلانات شرکت نصب گردیده که با توجه به شرایط املاک بانک اختیار در حذف و اضافه نمودن شروط لازم و مواد مبیاعه نامه را دارد، مضافاً امکان حذف یا اضافه نمودن شروط و مواد مبیاعه نامه برای متقاضیان وجود نخواهد داشت. در صورت تمایل خریداران نقدی به اخذ وام و تسهیلات از بانک ها یا موسسات اعتباری با رعایت شرایط مزایده و موافقت فروشنده کلیه هزینه های مربوطه و مرتبط با تنظیم سند رهنی بعهد خریدار می باشد.

(۱۲) درج مشخصات کامل ملک مورد پیشنهاد، خاصه شماره ردیف ملک (مندرج در آگهی روزنامه)، همچنین مشخصات پیشنهاددهنده یا پیشنهادندگان نام و نام خانوادگی، شماره تلفن همراه، آدرس پستی و کد پستی (به صورت واضح) بر روی پاکت پیشنهادی و پاکت پستی (در صورت ارسال پاکت پیشنهاد توسط پست) الزامیست.

اینجناب	فرزند	به شماره شناسنامه	شماره ملی	صادره از	به نشانی
		کد پستی		و تلفن ثابت شماره	کدشهر و شماره همراه
				ضمن بازدید و رؤیت کامل مورد مزایده، از شرایط شرکت در مزایده بشرح فوق مطلع و مفاد کلیه شرایط را قبول دارم.	
				تاریخ و امضاء:	

اینجانب	فرزند	به شماره شناسنامه	و شماره ملی
صادره از	به نشانی	کد پستی	
و تلفن ثابت شماره	باکدشهر	شماره همراه	، از شرایط شرکت در
مزایده بشرح برگ شماره یک مطلع و بدینوسیله قیمت پیشنهادی خود را جهت خرید اعلام می دارم.			

**مشخصات ملک**

ردیف ملک در آگهی: .....	وضعیت تصرف ملک (متصرفدار/ تخلیه): .....	کاربری ملک: .....
نشانی ملک .....		
عرصه (مترمربع): .....	اعیان (مترمربع): .....	قیمت پایه مندرج در آگهی: .....
ریال.....		

**قیمت و شرایط پرداخت پیشنهادی متقاضی**

قیمت پیشنهادی به عدد:	قیمت پیشنهادی به حروف:
ریال.....	ریال.....
درصد سهم نقدی: .....	زمان تسویه کل ثمن معامله ..... ماه طی ..... فقره چک

**توجه:** چنانچه متقاضی سهواً در برگه پیشنهاد خود درصد نقدی یا تعداد چک یا مدت تسویه را مشخص ننماید، ضمن محفوظ بودن حق فروشنده در ابطال پیشنهاد، فیلد تکمیل نشده، با شرایط الف) فروش اقساطی یکساله: پرداخت حداقل ۳۰٪ نقد، ۶۰٪ یکساله طی ۴ فقره چک (بدون سود)، ۱۰٪ زمان انتقال سند، تلقی و محاسبه خواهد شد.

نام و نام خانوادگی پیشنهاد دهنده: .....  
امضاء: .....  
تاریخ: .....

برگ شماره سه

مشخصات ملک یا اموال مورد پیشنهاد در آگهی مزایده .....

شماره ردیف ملک ( مندرج در آگهی روزنامه:

وضعیت تصرف (ملک تخلیه/ملک متصرفدار / اموال):

مشخصات پیشنهاد دهندگان

تعداد شرکا در این پیشنهاد:

پیشنهاد دهنده - شریک سوم (در صورت وجود)

پیشنهاد دهنده - شریک دوم (در صورت وجود)

پیشنهاد دهنده - شریک اول

نام و نام خانوادگی

شماره تلفن همراه

کد پستی (شخص)

آدرس پستی  
(پیشنهاد دهنده)




فرمت مبیعه نامه فروش املاک بانک سامان

«املاک تخلیه»

مربوط به آگهی مزایده شماره ۱۳-۱۴۰۳

شماره قرارداد:	تاریخ انعقاد قرارداد:
موضوع مبیعه نامه: فروش ملک به پلاک ثبتی..... واقع در.....	
خریدار: .....	

شماره قرارداد:	فروش ملک به پلاک ثبتی..... واقع در.....	 <b>بانک سامان</b> SamanBank
تاریخ انعقاد قرارداد:		
صفحه: ۱ از ۶	خریدار: .....	تنظیم کننده: شرکت توسعه و عمران بهنادینا (نماینده بانک)

## غیر قابل واگذاری

"بسمه تعالی"

### مقدمه:

قرارداد حاضر وفق مقررات قانون مدنی با جاری شدن صیغه عقد بیع و مطابق با ماده ۱۰ قانون مدنی و شرایط و تعهدات ذیل بین متعاملین صحیحاً، شرعاً و قانوناً جاری و منعقد گردید:

### ماده ۱. طرفین معامله:

**فروشنده:** بانک سامان (سهامی عام) به شماره ثبت ۱۵۴۴۴۴ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۹۷۲۰۹۳ به نمایندگی آقای علیرضا معرفت (مدیر عامل) و خانم فرشته ضرابیه (عضو هیئت عامل) به نشانی: تهران، خیابان شریعتی، نرسیده به تقاطع بزرگراه همت، نبش خیابان اتوبانک، برج اداری بانک سامان، به شماره تلفن ۰۲۱۲۲۳۳۰۰۰۰.

خریدار: .....

### ماده ۲. مورد معامله:

عبارت است از..... دانگ عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان به مساحت..... مترمربع واقع در..... به انضمام انباری..... و پارکینگ..... **به کد پستی.....** با کلیه منضمات، منصوبات و لواحق شرعیه و عرفیه که خریدار از هر حیث و هر جهت به چگونگی مورد معامله و کیفیت ملک مذکور واقف و طرفین با تراضی و توافق یکدیگر نسبت به انجام این معامله مبادرت نمودند و صیغه عقد بیع جاری گردید. مورد معامله با وضع موجود آن به رؤیت خریدار رسیده و خریدار از هر حیث به چگونگی و کیفیت آن واقف بوده و به موجب مباحثه نامه حاضر به خریدار واگذار گردید.

**تبصره:** چنانچه در هر زمان احراز گردد، مساحت واقعی مورد معامله کمتر و یا بیشتر از مساحت مندرج در این مباحثه نامه است، خریدار ضمن توافق و تراضی بر قطعیت ثمن معامله و اسقاط حق فسخ، حق هرگونه ادعا و اعتراضی در خصوص کارشناسی انجام گرفته و محاسبه زیاده یا نقیصه را از خود سلب و ساقط نمود.

### ماده ۳. ثمن مورد معامله:

طبق تراضی و توافق طرفین کل ثمن معامله به مبلغ..... ریال (..... ریال) تعیین گردید. (عرصه به مبلغ..... ریال) (..... ریال) و اعیان به مبلغ..... ریال (..... ریال).


### ماده ۴. نحوه پرداخت ثمن مورد معامله:

۴-۱- پرداخت بخشی از ثمن معامله به مبلغ..... ریال (..... ریال) به حساب شماره ۸۲۱۷۱۰۵۵۰۰۰۲ فروشنده نزد بانک سامان شعبه جام جم به نام قرض الحسنه پس انداز حسابداریکل به شرح ذیل پرداخت گردیده است.

۴-۱-۱- مبلغ..... ریال به تاریخ.....

۴-۱-۲- مبلغ..... ریال به تاریخ.....

نام، امضاء و مهر خریدار	نام، امضاء و مهر فروشنده	
	بانک سامان آقای علیرضا معرفت (مدیر عامل)	مدیریت حقوقی
	خانم فرشته ضرابیه (عضو هیئت عامل)	مدیریت حسابداری و خزانه داری

شماره قرارداد:	فروش ملک به پلاک ثبتی..... واقع در.....	 <b>بانک سامان</b> SamanBank
تاریخ انعقاد قرارداد:		
صفحه: ۲ از ۶	خریدار: .....	تنظیم کننده: شرکت توسعه و عمران بهنادینا (نماینده بانک)

۴-۱-۳- مبلغ.....ریال به تاریخ .....

۴-۲- پرداخت الباقی ثمن معامله به مبلغ .....ریال (.....ریال) به ترتیب ذیل:

۴-۲-۱- مبلغ .....ریال (.....ریال) طی یک فقره چک به شماره..... صادره از حساب به شماره شبا ..... نزد بانک ..... شعبه ..... به تاریخ سررسید .....

۴-۲-۲- مبلغ .....ریال (.....ریال) طی یک فقره چک به شماره..... صادره از حساب به شماره شبا ..... نزد بانک ..... شعبه ..... به تاریخ سررسید .....

۴-۲-۳- مبلغ .....ریال (.....ریال) طی یک فقره چک به شماره..... صادره از حساب به شماره شبا ..... نزد بانک ..... شعبه ..... به تاریخ سررسید .....

۴-۲-۴- مبلغ .....ریال (.....ریال) طی یک فقره چک رمزدار در وجه بانک سامان شعبه جام جم به نام قرض الحسنه پس انداز حسابداریکل حساب شماره ۸۲۱۷۱۰۵۵۰۰۰۲ همزمان با انتقال رسمی سند در تاریخ .....

**تبصره:** در صورت تأخیر در پرداخت هر یک از اقساط ثمن معامله، علاوه بر ایجاد حق فسخ قراردادی و استرداد مبیع (بشرح بند ۵-۲ ماده ۵) به نفع فروشنده، دین موجب خریدار (کل مانده ثمن معامله) حال شده و خریدار مکلف خواهد بود علاوه بر تادیه کل ثمن معامله، به ازای هر روز تأخیر در پرداخت کل مانده، روزانه مبلغ.....ریال (.....ریال) بعنوان وجه التزام و علاوه بر مبلغ مانده بدهی، در وجه فروشنده پرداخت نماید. بدیهی است خسارات متعلقه به قرارداد ناشی از تأخیر در اقساط معوق مکرر و همچنین سایر وجوه التزام تعیین شده در بخش های دیگر این قرارداد قابل جمع با یکدیگر و قابل مطالبه **همزمان با اصل تعهد** خواهد بود.


#### ماده ۵. شروط و تعهدات طرفین:

۵-۱- ملک مورد معامله همزمان با انعقاد این مبیعه نامه با امضای صورتمجلس، تحویل خریدار خواهد شد.

۵-۲- با عنایت به اینکه مورد معامله همزمان با انعقاد قرارداد به خریدار تحویل گردیده است، پرداخت هرگونه هزینه و جرایم تحت هر عنوان (اعم از هرگونه عوارض و جریمه که از تاریخ تحویل در مورد معامله ایجاد گردد و...) به منظور اخذ مفاصاحساب و مجوزهای قانونی جهت تمهید مقدمات انتقال قطعی مورد معامله، بر عهده خریدار بوده که می بایست حسب تشخیص و صلاحدید فروشنده در وجه فروشنده یا مراجع قانونی مربوطه پرداخت نماید. در اجرای این بند، نظر به اینکه سند رسمی مبیع بنام فروشنده می باشد چنانچه فروشنده ملزم به پرداخت چنین عوارض یا جرائمی گردد و خریدار از پرداخت هزینه های مزبور امتناع نماید، فروشنده حق و اختیار دارد هزینه های مذکور را از هرگونه حساب یا دارایی خریدار نزد خود نیز برداشت کند و نیز اختیار دارد وجوه پرداختی بابت اقساط ثمن قرارداد را بابت هزینه های مذکور محاسبه کند که در این صورت خریدار مکلف به تکمیل مبلغ ثمن قرارداد می باشد. خریدار با امضاء ذیل این قرارداد، حق رجوع به فروشنده و مطالبه یا استرداد مبالغ پرداختی تحت هر عنوان را از خود سلب و ساقط نمود و خریدار علاوه بر ابراء ذمه فروشنده از بابت مبالغ و وجوه مزبور، کلیه حقوق خود اعم از مالی، طرح ادعا و دعاوی نسبت به ثمن پرداختی و مبالغ موصوف را به فروشنده صلح قطعی **بلاعوض** نمود. بدیهی است صرفاً اخذ مفاصا حساب مالیات نقل و انتقال قطعی ملک مورد معامله از حوزه مالیاتی مربوطه و همچنین عوارض نوسازی شهرداری بر عهده فروشنده می باشد. و تادیه و پرداخت کلیه هزینه ها، جرایم، عوارض جهت اخذ مفاصاحساب و مجوزهای قانونی جهت انتقال سند و تمهید مقدمات انتقال رسمی مورد معامله، تماماً بر عهده خریدار بوده که می بایست در وجه فروشنده و مراجع قانونی حسب تشخیص و صلاحدید فروشنده پرداخت گردد.

نام، امضاء و مهر خریدار	نام، امضاء و مهر فروشنده	
	بانک سامان آقای علیرضا معرفت (مدیر عامل)	مدیریت حقوقی خانم فرشته ضرابیه (عضو هیئت عامل)
		مدیریت حسابداری و خزانه داری



شماره قرارداد:	فروش ملک به پلاک ثبتی..... واقع در.....	 <b>بانک سامان</b> SamanBank
تاریخ انعقاد قرارداد:		
صفحه: ۳ از ۶	خریدار: .....	تنظیم کننده: شرکت توسعه و عمران بهنادینا (نماینده بانک)

**تبصره:** حق الثبت و حق التحریر مورد معامله بالمناصفه به عهده طرفین مبیعه نامه می باشد.

۳-۵- با عنایت به اینکه مورد معامله **به رؤیت خریدار رسیده** و در وضعیت فعلی به خریدار واگذار گردیده و خریدار از وضعیت موجود مورد معامله آگاه و مطلع بوده و با اطلاع از آن وضعیت مبادرت به انعقاد قرارداد حاضر نموده است، در صورت وجود هرگونه مغایرت بین وضعیت موجود ملک با پایانکار شهرداری، اسناد و مفاصاحساب و مدارک و مستندات مربوط به شهرداری، آتش نشانی، تامین اجتماعی، مالیاتی و ... رفع مشکلات و موانع و تأدیه و پرداخت کلیه جرایم و هزینه های مربوطه ( شهرداری، سازمان تأمین اجتماعی، مالیات و سازمان آتش نشانی و ...) تماماً و تیرعاً برعهده خریدار می باشد. خریدار با امضاء ذیل این قرارداد، حق رجوع به فروشنده و مطالبه یا استرداد مبالغ پرداختی موصوف را تحت هر عنوان از خود سلب و ساقط نمود و خریدار کلیه حقوق خود اعم از مالی، طرح ادعا و دعاوی نسبت به استرداد ثمن پرداختی و مبالغ (هزینه ها و جرایم و غیره) موصوف را به فروشنده صلح قطعی **بلاعوض** نمود. چنانچه بنا به هردلیل از جمله به دلیل عدم امکان اخذ مفاصاحساب از شهرداری یا عدم ارائه گواهی پایانکار جدید (احتمالی) و سایر دلایل و جهات منتسب به وضعیت موجود ملک انتقال قطعی مورد معامله به خریدار میسر نگردد، کلیه تعهدات خریدار بابت تأدیه **کل** ثمن معامله به قوت و اعتبار خود باقی بوده و خریدار با امضای ذیل این قرارداد، حق طرح هرگونه ادعا و دعوی علیه فروشنده و حق فسخ یا ابطال یا بطلان قرارداد و نیز مطالبه هرگونه مبلغ تحت هر عنوان از فروشنده، اعم از ثمن معامله، خسارت، ضرر و زیان و وجه التزام و نیز مطالبه استرداد مبالغ پرداختی به شرح فوق و ... را از خود سلب و ساقط نمود و کلیه ادعا و دعاوی آتی در این خصوص را به فروشنده صلح قطعی نمود.


۴-۵- فروشنده و خریدار متعهد گردیدند پس از پرداخت کلیه اقساط ثمن معامله و تسویه حساب فیما بین و **پرداخت کلیه هزینه ها و جرائمی که به عهده خریدار بوده** با تمهید کلیه مقدمات لازم جهت تنظیم سند انتقال رسمی، در تاریخ ..... در دفترخانه اسناد رسمی ..... به نشانی:..... حضور یافته و نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام نمایند.

۵-۵- **تعهدات ناشی از این قرارداد قابل انتقال به غیر نیست** و تا پیش از پرداخت تمامی ثمن مورد معامله به شرح مندرج در ماده سه و چهار قرارداد و تنظیم سند رسمی انتقال ملک موضوع مبیعه نامه حاضر، خریدار **حق هرگونه واگذاری یا انتقال عین یا منافع یا هرگونه حقوق** برخواسته از این قرارداد را جزئاً یا کلاً تحت هر یک از عناوین یا قالب های حقوقی به شخص یا اشخاص ثالث **از خود سلب و ساقط نمود**. در صورت تخلف خریدار از این شرط، فروشنده حق و اختیار دارد به تشخیص و صلاحدید خود، بدون ایراد خللی به مبیعه نامه حاضر، نسبت به ابطال (بطلان) قرارداد و یا هرگونه عمل حقوقی که مغایر با شرط صدرالذکر بوده (و منجر به واگذاری عین یا منفعت یا حقوق برخواسته از ملک موضوع این مبیعه نامه برخلاف شرط مزبور شود) اقدام قانونی و قضایی نماید. بدیهی است کلیه هزینه های ناشی از اقدام قضایی فروشنده (اعم از حق الوکاله وکیل، هزینه دادرسی و اجرای حکم و ...) در این راستا بر عهده خریدار خواهد بود. همچنین در صورت تخلف خریدار به شرح مراتب صدرالذکر، فروشنده حق و اختیار دارد به تشخیص و صلاحدید خود نسبت فسخ این مبیعه نامه نیز به شرح مقرر در بند ۵-۷ قرارداد و استرداد مبالغ مبیع اقدام نماید. بدیهی است اقدام فروشنده در این خصوص (فسخ این قرارداد) نافی حق و اختیار فروشنده جهت ابطال یا بطلان قرارداد یا عمل حقوقی مغایر با شرط صدرالذکر نخواهد بود و فروشنده به تشخیص خود اختیار هرگونه اقدام قانونی (قضایی) را خواهد داشت.

۶-۵- تا پیش از پرداخت تمامی ثمن مورد معامله به شرح مندرج در ماده سه و چهار قرارداد و تنظیم سند رسمی انتقال ملک موضوع مبیعه نامه حاضر، خریدار به هیچ وجه حق ندارد نسبت به اعمال هرگونه تغییری در شکل و ظاهر و وضعیت ملک اقدام نماید. همچنین خریدار متعهد گردید از هرگونه اقدام و تصرفات مادی و **حقوقی و هرگونه فعالیت** و استفاده غیر مجاز در مورد معامله به نحوی که **منجر به ایجاد هزینه یا جریمه یا عوارض برای مبیع گردد** یا اخذ مجوزهای قانونی و دریافت مفاصاحساب های لازم و تنظیم سند انتقال قطعی مورد معامله از سوی فروشنده را متعذر کرده یا **با اخذ هزینه مواجه کند** خودداری نماید. بنابراین در صورتی که به جهت اعمال، اقدامات و تغییرات خریدار در مورد معامله از تاریخ تحویل تا تاریخ مقرر جهت تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله، امکان تنظیم سند رسمی انتقال از ناحیه فروشنده با موانع قانونی و اجرایی از ناحیه مراجع ذیربط از قبیل شهرداری و غیره مواجه گردد **یا مستلزم پرداخت هرگونه هزینه یا جریمه یا**

نام، امضاء و مهر خریدار	نام، امضاء و مهر فروشنده	
	بانک سامان آقای علیرضا معرفت (مدیر عامل)	مدیریت حقوقی خانم فرشته ضرابیه (عضو هیئت عامل)
		مدیریت حسابداری و خزانه داری



شماره قرارداد:	فروش ملک به پلاک ثبتی..... واقع در.....	 <b>بانک سامان</b> SamanBank
تاریخ انعقاد قرارداد:		
صفحه: ۴ از ۶	خریدار: .....	تنظیم کننده: شرکت توسعه و عمران بهنادینا (نماینده بانک)

**عوارض گردد** و این موضوع ناشی از اقدام خریدار باشد، **فروشنده می تواند از تنظیم سند رسمی خودداری کرده** و خریدار حق طرح هرگونه ادعا، دعوی و اعتراض علیه فروشنده **مانند الزام به تنظیم سند رسمی** و مطالبه هرگونه ضرر و زیان و خسارات و ... و نیز حق فسخ یا ابطال یا بطلان قرارداد را با استناد به تأخیر در تنظیم سند رسمی انتقال از خود سلب و ساقط نمود. بدیهی است در فرض فوق الذکر نیز خریدار متعهد است الباقی مبلغ قرارداد را در موعد مقرر پرداخت نماید و چنانچه اقدامات خریدار موجب تحمیل هرگونه هزینه جهت اعاده وضعیت مورد معامله به شرایط سابق، اخذ مفاصاحساب یا پاسخ استعلام از مراجع ذیربط از قبیل شهرداری، اداره امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی و ... گردد، پرداخت کلیه هزینه‌های مذکور برعهده خریدار بوده و خریدار حق مطالبه یا استرداد مبالغ پرداختی تحت هر عنوان را از خود سلب و ساقط نموده و اعلام و تأیید نمود، تعهد فروشنده به تنظیم سند قطعی انتقال ملک مذکور منوط به تأدیه هزینه‌های مذکور و اعاده ملک به وضعیت سابق توسط خریدار خواهد بود. ضمناً در صورت اقدام خریدار به شرح این بند (تخلف از شرط موصوف)، فروشنده اختیار دریافت وجه التزام و همچنین اعمال فسخ قرارداد به شرح بند ۵-۷ را خواهد داشت.


۷-۵- چنانچه خریدار از پرداخت هر یک از اقساط ثمن معامله در تاریخ‌های تعیین شده به شرح فوق و یا از ایفاء هر یک از تعهدات خود تخلف نماید، فروشنده حق و اختیار دارد به صلاحدید خود نسبت به فسخ قرارداد و استرداد مبیع اقدام نماید. در صورت عدم فسخ قرارداد، خریدار متعهد است ضمن تأدیه کامل ثمن معامله، نسبت به پرداخت وجه التزام روزانه به مبلغ ریال ..... ریال (..... ریال) تا انجام تعهد علاوه بر مبلغ مانده بدهی (ثمن)، در وجه فروشنده (بانک سامان) اقدام نماید. وجه التزام روزانه مقرر بدل از اصل تعهد نبوده و با انجام تعهد اصلی قابل جمع خواهد بود. در صورت تمایل فروشنده به فسخ قرارداد، **فروشنده** اختیار دارد بصورت یک جانبه، بدون قید و شرط و رعایت تشریفات قانونی و بدون نیاز به هرگونه اقدام قضایی در راستای اجبار به وفای شرط نسبت به فسخ قرارداد مزبور و استرداد مبیع اقدام نماید. مراتب فسخ از طریق اظهارنامه رسمی یا پست سفارشی یا به هر طریقی که فروشنده صلاح بداند به نشانی خریدار ارسال خواهد شد. در صورت تحقق فسخ، ضمن تعلق هرگونه ارزش افزوده احتمالی برای فروشنده، سی درصد از کل ثمن معامله **نیز** بعنوان وجه التزام فسخ به فروشنده تعلق خواهد داشت. بدیهی است فروشنده اختیار دارد وجوه التزام مقرر **در این قرارداد** را از مطالبات، ثمن یا وجوه و سایر دارایی‌های خریدار نزد خود کسر، تهاتر و یا در صورت عدم پوشش مطالبات و دارایی‌های موجود نزد فروشنده از طریق اقدامات قضایی مطالبه و وصول نماید.

۸-۵- در صورت اعمال حق فسخ از سوی فروشنده، خریدار مکلف است ظرف یک ماه از زمان اعلام فسخ قرارداد، نسبت به رفع تصرف و استرداد کامل مورد معامله و تحویل آن به فروشنده اقدام نماید. چنانچه اقدامات خریدار موجب **بالا رفتن ارزش مبیع شده باشد این اضافه ارزش، تیرعاً متعلق به فروشنده خواهد بود و چنانچه اقدامات خریدار سبب** نقصان ارزش ملک شده باشد، وی متعهد به جبران خسارت و زیان وارده بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری **منتخب فروشنده** خواهد بود و فروشنده می‌تواند از محل مطالبات خریدار نزد خود **نیز** این خسارات و وجه التزام قراردادی را وصول و برداشت نماید. در صورت عدم رفع تصرف و استرداد مورد معامله ظرف مهلت مقرر، ید خریدار نسبت به مورد معامله عدوانی بوده و موجب اشتغال ذمه خریدار در قبال فروشنده به ازای هر ماه برابر با مبلغ ..... ریال (..... ریال) خواهد بود. بدیهی است فروشنده می‌تواند به منظور تخلیه و خلع ید خریدار نسبت به ملک اقدام قانونی و قضایی لازم را معمول دارد.

۹-۵- پرداخت کلیه هزینه‌های مرتبط با فسخ قرارداد یا وجه التزام قراردادی از جمله هزینه دادرسی، حق الوکاله، کارشناسی و غیره بر عهده خریدار می‌باشد.

۱۰-۵- در صورت تخلف از مفاد قرارداد حاضر و تعلق وجوه التزام بر ذمه خریدار، صرف اعلام و تشخیص فروشنده در خصوص احراز تخلف و مبلغ وجه التزام متعلقه ملاک عمل و مناط اعتبار می‌باشد. خریدار با امضای این قرارداد حق هرگونه اعتراض و ادعای بعدی در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود. بدیهی است هرگونه ایفاء تعهدات موضوع این قرارداد از سوی فروشنده **از جمله تعهد به تنظیم سند رسمی**

نام، امضاء و مهر خریدار	نام، امضاء و مهر فروشنده	
	بانک سامان آقای علیرضا معرفت (مدیر عامل)	مدیریت حقوقی خانم فرشته ضرابیه (عضو هیئت عامل)
		مدیریت حسابداری و خزانه داری

شماره قرارداد:	فروش ملک به پلاک ثبتی..... واقع در.....	 <b>بانک سامان</b> SamanBank
تاریخ انعقاد قرارداد:		
صفحه: ۵ از ۶	خریدار: .....	تنظیم کننده: شرکت توسعه و عمران بهنادینا (نماینده بانک)

منوط به پرداخت کلیه مطالبات بانک ناشی از این قرارداد اعم از اصل مطالبات و جرائم و وجوه التزام متعلقه بوده و فروشنده اختیار دارد به حق حبس خویش در این خصوص استناد و تا وصول کامل مطالبات از ایفاء تعهدات امتناع ورزد.

۱۱-۵- عدم حضور خریدار در موعد مقرر در دفتر اسناد رسمی تعیین شده و یا عدم ارائه الباقی ثمن معامله در زمان تنظیم سند، در حکم عدم حضور در دفترخانه بوده و سردفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می‌باشد.

۱۲-۵- قیمت توافق شده برای معامله در ماده ۳ به هیچ عنوان و جهت از جمله نوسان قیمت مورد معامله قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای خریدار یا فروشنده متصور نمی‌باشد.

۱۳-۵- خریدار اقرار نمود که از نحوه مالک شدن بانک در ملک مورد معامله کاملاً آگاه بوده و با این وصف حاضر به انعقاد قرارداد حاضر شده است. بر این اساس چنانچه پس از انعقاد این قرارداد، مورد معامله جزئاً و یا کلاً مستحق‌الغیر درآید، فروشنده ضامن درک مبیع مستحق‌الغیر درآمده بوده و صرفاً متعهد است ثمن پرداخت شده از سوی خریدار بابت ملکی که مستحق‌الغیر بودن آن به اثبات رسیده، (به شرح مقرر در ماده ۳) به علاوه ۲۰ درصد از مبلغ ثمن تأدیه شده از بابت ملک مذکور را به عنوان خسارات و غرامات ناشی از مستحق‌الغیر درآمدن مبیع به خریدار مسترد نماید و خریدار حق مطالبه هرگونه مبلغ دیگر تحت هر عنوان مانند خسارت یا غرامت یا جبران کاهش ارزش پول یا قیمت روز مبیع یا ... را از خود سلب و ساقط نمود. همچنین خریدار هرگونه ادعا و طرح دعوی و نیز حق فسخ قرارداد نسبت به جزء صحیح از مورد معامله (بخش صحیح و نافذ عقد) و حق رجوع به فروشنده و مطالبه هرگونه مبلغ (مازاد بر مبلغ صدرالذکر) تحت هر عنوان از جمله خسارات، ضرر و زیان و غرامات ناشی از مستحق‌الغیر درآمدن مبیع، وجه التزام و غیره را از خود سلب و ساقط و به فروشنده صلح قطعی بلاعوض نمود.

۱۴-۵- این مبایعه‌نامه متعاقب اجرای صیغه عقد بیع شرعی و با قصد و رضای متعاملین و با جمیع جهات و شرایط صحت انجام معامله و در کمال صحت و سلامت و اراده طرفین منعقد گردید و دارای جنبه نقل و انتقال قطعی ملک بوده و نسبت به ورثه و قائم‌مقام قانونی طرفین معامله لازم‌الاجرا می‌باشد.

#### ماده ۶. اختیارات:

کافه اختیارات خصوصاً خیار غبن هر چند فاحش و افحش از خریدار باقراره اسقاط گردید و خریدار حق هرگونه ادعا یا اعتراض یا مطالبه وجوهی را از طرف دیگر از هر جهت و تحت هر عنوان به موجب این قرارداد و به موجب عقد صلح خارج لازم از خود سلب و ساقط نمود.

#### ماده ۷. حل اختلاف:


هرگونه اختلاف در تعبیر و یا تفسیر مفاد این قرارداد از طریق مراجعه به مراجع صالح قضایی حل و فصل خواهد شد.

#### ماده ۸. اقامتگاه طرفین:

اقامتگاه طرفین همان است که در صدر قرارداد اعلام گردیده است و کلیه مکاتبات، مراسلات و ابلاغ اوراق قضائی به نشانی‌های مذکور معتبر و در حکم ابلاغ رسمی و قانونی خواهد بود. هر یک از طرفین در صورت تغییر اقامتگاه موظف است نشانی دقیق خود را به طور کتبی و رسمی ابلاغ کند، در غیر این صورت نشانی‌های اولیه ملاک عمل خواهد بود و کلیه اخطاریه‌ها و ابلاغ‌ها به محل اعلام شده ارسال و ابلاغ شده محسوب می‌گردد.

#### ماده ۹. نسخ قرارداد:

نام، امضاء و مهر خریدار	نام، امضاء و مهر فروشنده	
	بانک سامان آقای علیرضا معرفت (مدیر عامل)	مدیریت حقوقی
	خانم فرشته ضرابیه (عضو هیئت عامل)	مدیریت حسابداری و خزانه داری

شماره قرارداد:	فروش ملک به پلاک ثبتی..... واقع در.....	 <b>بانک سامان</b> <b>SamanBank</b>
تاریخ انعقاد قرارداد:		
صفحه: ۶ از ۶	خریدار: .....	تنظیم کننده: شرکت توسعه و عمران بهنادبنا (نماینده بانک)

این قرارداد در ۹ ماده (با بندها و تبصره‌های ذیل آنها) طی ۳ نسخه واحداً اعتبار در تاریخ ..... در شهر تهران تنظیم گردیده و طرفین در صحت و سلامت کامل و با اراده و با علم و آگاهی از تمامی مفاد و مندرجات قرارداد نسبت به امضاء و مبادله آن اقدام نمودند و هیچگونه اختلافی در مفاد آن ندارند.

شاهد ۲ :

شاهد ۱ :

شرکت توسعه و عمران بهنادبنا (شاهد و ناظر بر اجرای مبیعه نامه)		
آقای عباس زاده (معاونت املاک)	آقای علی فلک رو (مدیریت حقوقی)	آقای یاسر امامی (مدیرعامل)
مطابق با قرارداد کارگزاری اداره اموال منقول و غیر منقول بانک سامان به شماره ۱۶۳/۴۴۰/ق/۱۳۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۱ و وکالت نامه تفویض اختیارات به شماره ۶۴۷۴۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴.		

نام، امضاء و مهر فروشنده	نام، امضاء و مهر خریدار
بانک سامان آقای علیرضا معرفت (مدیرعامل)	
خانم فرشته ضرابیه (عضو هیئت عامل)	
مدیریت حقوقی	
مدیریت حسابداری و خزانه داری	