



با عنایت به مصوبه شماره ۱۰/۲۶۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۳۰ هیأت مدیره محترم بانک مسکن و ابلاغ کمیته عالی قبول معاملات و مناقصات طی نامه شماره ۴۸/ک/۲۶۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۹ مبنی بر واگذاری یکجای ۱۰ واحد مسکونی تملیکی واقع در کامرانیه و در راستای واگذاری املاک مازاد بانک، این مبايعه نامه در تاریخ 1403/04/13 بین طرفین با لحاظ و رعایت مندرجات و شرایط ذیل منعقد گردید و طرفین ملزم به اجرای مفاد و تعهدات ناشی از آن گردیدند.

۱- طرفین قرارداد :

فروشنده: **بانک مسکن - مدیریت شعب منطقه مرکز تهران** کد ۲۶۴۴. به نشانی تهران خیابان طالقانی روبروی لانه جاسوسی به شناسه ملی **10100830792** و شماره ثبت ۳۷۶۵۸ و شماره اقتصادی **۴۱۱۱۵۱۹۳۳۵۵۷** به نمایندگی ۱. آقای **مجید امیری** بشماره ملی 0533148200 ۲. آقای **علیرضا سعیدی** بشماره ملی ۲۲۶۹۳۷۵۶۳۷
خریدار: شرکت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن به شماره ثبت ۵۷۰۵۳ و شناسه ملی **۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳** به نشانی تهران سعادت آباد بلوار فرهنگ **کوچه عرفان خیابان معارف پلاک ۱۳ طبقه ۵ جنوبی** کدپستی **۱۹۹۷۷۴۳۷۸۶** تلفن ثابت **۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲** به نمایندگی آقایان ۱. سید مهدی پارچینی پارچین فرزند سیدحسن بشماره شناسنامه **۴۴۸۵** صادره از قم کد ملی **۰۳۸۴۶۹۳۹۲۱** ۲. شهاب الدین شمس فرزند غلامعباس بشماره شناسنامه **۷۵۳۷** صادره از تهران کد ملی **۰۰۷۱۷۶۰۴۴۱**

۲- موضوع و مشخصات مورد معامله:

شش دانگ اعیان و قدرالسهم عرصه ۱۰ واحد مسکونی قطعات شماره: ۲. احداث شده در پلاک ثبتی شماره ۳۴/۸۴۷۷ به مساحت ۱۰۳.۱۴ مترمربع واقع در طبقه اول شمالی ۳. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۸ به مساحت ۱۱۲.۷۳ مترمربع واقع در طبقه اول جنوبی ۴. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۷۹ به مساحت ۱۰۳.۱۴ مترمربع واقع در طبقه دوم شمالی ۵. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۰ به مساحت ۱۱۲.۷۳ مترمربع واقع در طبقه دوم جنوبی ۶. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۱ به مساحت ۱۰۳.۱۴ مترمربع واقع در طبقه سوم شمالی ۷. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۲ به مساحت ۱۱۲.۷۳ مترمربع واقع در طبقه سوم جنوبی ۸. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۳ به مساحت ۱۰۳.۱۴ مترمربع واقع در طبقه چهارم شمالی ۹. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۴ به مساحت ۱۱۲.۷۳ مترمربع واقع در طبقه چهارم جنوبی ۱۰. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۵ به مساحت ۱۰۳.۱۴ مترمربع واقع در طبقه پنجم شمالی ۱۱. احداث شده در پلاک ثبتی ۳۴/۸۴۸۶ به مساحت ۱۱۲.۷۳ مترمربع واقع در طبقه پنجم جنوبی به نشانی تهران - کامرانیه جنوبی (پاشاظهری) - نبش بن بست مریم پلاک ۱۴ با کلیه حقوق قانونی و متعلقات و منضمات با برخورداری از کلیه حقوق عینی، فرضیه، شرعی، متصوره، حقیقی، واقعی طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن و کلیه لواحق و توابع شرعی و عرفی آن بانضمام امتیاز برق و آب و گاز و سایر متعلقات و مشاعات و مشترکات شامل آب و گاز، که تماماً به رؤیت خریدار رسیده و از کیفیت و کمیت آن اطلاع پیدا کرده و مورد قبول و تأیید وی می باشد.

۳- اسناد و مستندات مالکیت ملک مورد معامله: ۱۰ سند تک برگی به شماره سریالهای ۳۵۱۹۶۳-۳۵۱۹۵۶-۳۵۱۹۴۲-۷۴۲۸۴۱-۷۴۲۸۴۲-۳۴۳۱۲۲-۳۴۳۰۳۲-۳۴۳۰۳۲-۱۷۵۲۲۶-۱۶-۳۴۳۰۱۶-۹۳۴۱۵۹-۲۴۸۶۱۲ و پایانکار به شماره ۱۲۰۴۳۶۴۵ به

تاریخ ۱۳۸۹/۰۸/۲۷

۴- ثمن مورد معامله :

محل امضای متعاملین		فروشنده: بانک مسکن
مالک آتیه مسکن خریدار: شماره ثبت ۵۷-۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳		

پس از اخذ نظریه شماره ۱۴۰۲/۱۶۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۲ هیأت کارشناسی رسمی دادگستری که جزء لاینفک این قرارداد است و بر اساس توافق و تراضی طرفین و تصویب کمیته عالی قبول معاملات و مناقصات، بهای کل مورد معامله با لحاظ شرایط و خصوصیات آن و کلیه ملحقات و انشعابات منصوبه (موجود) و شرایط مندرج در این مبایعه نامه؛ مبلغ ۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال تعیین و به حساب شماره ۱۴۰۰۵۱۴۸۲۲۷ طی فیش شماره ۴۵۳۸۰۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۶ نزد بانک مسکن بنام فروشنده واریز گردید.

تبصره یک: پرداخت ثمن مورد معامله به شرح فوق الذکر مورد پذیرش و تأیید طرفین واقع گردید.

۵- تعهدات طرفین:

۱- مبایعه نامه حاضر در راستای اجرای آگهی مزایده عمومی شماره ۴۸/۱۴۰۳/۰۷ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۲ مندرج در سامانه تدارکات الکترونیک دولت (ستاد) که خریدار به موجب برگ پیشنهاد و تعهدنامه شرکت در مزایده و با قبول کلیه شرایط مندرج در مزایده بعنوان برنده مزایده شناخته شده است تنظیم گردید و طرفین توافق نمودند علاوه بر شرایط مبایعه نامه حاضر، تعهدات و شرایط مندرج در شرایط مزایده جزء لاینفک این مبایعه نامه بوده و مفاد آن برای طرفین لازم الرعایه می باشد. و در صورت تخلف از سوی خریدار، فروشنده می تواند علاوه بر مفاد مبایعه نامه حاضر و به استناد مفاد شرایط مزایده اقدام نماید و خریدار حق هرگونه اعتراض و ایراد و ادعایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۲- کلیه هزینه های برگزاری مزایده اعم از هزینه نشر آگهی مزایده و دستمزد کارشناسی بر عهده خریدار می باشد که هزینه های مزبور توسط خریدار طی کد پیگیری ۲۱۸۶۵۲۳۷ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ به مبلغ ۵۳۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال **دستمزد** کارشناسی و مبلغ ۷۵۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت **آگهی مزایده** طی کد پیگیری ۲۱۸۶۵۱۹۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ به حساب شماره ۱۴۹۹۹۹۹۶۳۶۷ بنام اداره کل حسابداری بانک مسکن واریز گردیده است.

۳- خریدار اقرار و تأیید نمود که ملک مورد معامله را رویت و بازدید و با همان وضعیت موجود خریداری نموده و از کیفیت و کمیت و خصوصیات و مشخصات آن (شامل انشعابات، آب، برق، گاز و سایر تجهیزات و وسایل موجود) به طور کامل اطلاع حاصل نموده است و حق هرگونه ادعا و اعتراض بعدی در خصوص عدم اطلاع از شرایط مورد معامله را از خود سلب و ساقط نمود.

۴- تخلف خریدار از هریک از شرایط و تعهدات مندرج در این قرارداد، موجب ایجاد حق فسخ معامله برای فروشنده می گردد و فروشنده حق دارد بدون مراجعه به مراجع قضائی ضمن اقدام به فسخ این معامله، مراتب را با صدور اظهارنامه به وی اعلام و نسبت به تخلیه ملک مورد معامله و خلع ید خریدار/متصرف از آن اقدام نماید؛ در این صورت خریدار/متصرف موظف است ملک مورد معامله را فوراً تخلیه نموده و بانضمام کلیه متعلقات و منصوبات به صورت صحیح و سالم به فروشنده تسلیم نماید.

۵- با توافق طرفین مقرر گردید مورد معامله در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۳ و با وضعیت موصوف در گزارش کارشناس / هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و ضمن تنظیم صورتجلسه تحویل، به خریدار تسلیم گردد.

۶- در صورت فسخ قرارداد به هر دلیل پس از تحویل ملک به خریدار، مبلغ صد میلیون ریال برای هر روز به عنوان اجرت المثل ایام تصرف محاسبه و از ثمن پرداختی خریدار کسر می گردد، و باقیمانده ثمن پس از کسر سایر هزینه ها و خسارات به خریدار مسترد می گردد. خریدار ضمن قبول مراتب فوق الذکر حق هرگونه ادعا و اعتراضی علیه فروشنده را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۷- از تاریخ تحویل مورد معامله به خریدار، نامبرده در خصوص کلیه مسائل و مراجعات مربوط به ملک موضوع معامله در برابر کلیه سازمانها و اشخاص حقیقی و حقوقی پاسخگو بوده و مسئولیتی متوجه فروشنده نمی باشد. خریدار حق انتقال

محل امضای متعاملین

فروشنده: بانک مسکن مستوفی سرمایه گذاری املاک و مستوفات مالک آتیه مسکن شماره ثبت ۵۷۰۵۲ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۴۳ <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
---	---

مورد معامله را در قالب هر عقدی اعم از بیع، صلح حقوق، وکالت و غیره تا قبل از ثبت قطعی معامله موضوع این قرارداد در دفتر اسناد رسمی به هر شیوه ای جزئاً یا کلاً از خود سلب و ساقط نمود.

۸- پرداخت هزینه های قانونی، حقوق و دیون دولتی و سازمان های عمومی و مالیاتها، پذیره و جرایم احتمالی، هرگونه عوارض و بدهی های ملک به شهرداری و سایر هزینه های مرتبط با ملک مورد معامله، تا تاریخ تسلیم و تحویل آن به خریدار وفق مفاد این قرارداد، بر عهده فروشنده و از آن تاریخ به بعد بر عهده خریدار است. چنانچه فروشنده در راستای انجام تشریفات لازم و آماده سازی اسناد و مدارک جهت نقل و انتقال رسمی ملک و یا دلایل دیگر؛ ناگزیر شود هزینه های مربوط به زمان بعد از تحویل ملک به خریدار را پرداخت نماید، وجوه پرداخت شده به عنوان طلب مسلم و قطعی فروشنده از خریدار تلقی گردیده و خریدار متعهد است بلافاصله و به صرف اعلام فروشنده نسبت به پرداخت و تسویه مطالبات مزبور در وجه فروشنده اقدام نماید.

۹- در صورتیکه نیاز به کد رهگیری، خریدار موظف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ اعلام نسبت به اخذ کد رهگیری از طریق سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور اقدام نماید. کلیه هزینه های مربوطه و متعلقه پس از تاریخ یاد شده کلاً و جزئاً بر عهده خریدار خواهد بود و مشارالیه با امضاء قرارداد، حق هر گونه ایراد و اعتراض و رجوع به مراجع ذی صلاح قانونی و دادگاه ها و دادرهای صالحه را از خود سلب و ساقط نمود.

۱۰- مقرر گردید پس از آماده شدن اسناد و مدارک لازم اعم از سند مالکیت، پایانکار و سایر مدارک مورد نیاز و در صورتیکه خریدار به تعهدات خود به شرح این قرارداد عمل نموده باشد؛ با اعلام بانک به خریدار، طرفین نسبت به اعزام نماینده خود به دفتر اسناد رسمی شماره ۱۲۲۰ تهران جهت تسویه حساب قطعی و انجام تشریفات انتقال رسمی سند به نام خریدار اقدام نمایند.

۱۱- خریدار متعهد است در تاریخ مقرر شده از سوی بانک به منظور تنظیم و امضاء ذیل اسناد انتقال در دفترخانه حاضر و به امضاء سند انتقال اقدام نماید و در صورت استنکاف از امضای اسناد انتقال سپرده تودیع شده به نفع بانک ضبط خواهد شد و وی هیچگونه حقی نسبت به مورد معامله و اعتراض به عملکرد بانک نیز نخواهد داشت

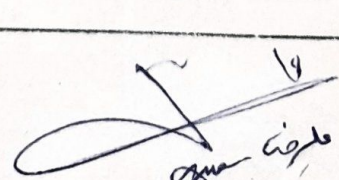
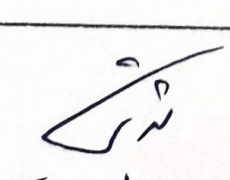
۱۲- پرداخت هزینه های تنظیم سند رسمی و سایر هزینه های این معامله در دفتر اسناد رسمی اعم از حق الثبت و حق التحریر طبق تعرفه های مورد عمل به عهده خریدار می باشد.

تبصره دو- با توافق طرفین قیمت عرصه و اعیان ملک براساس ارزشیابی وزارت امور اقتصادی و دارائی در سند رسمی ثبت خواهد شد.

۱۳- فروشنده حق دارد تا قبل از انتقال قطعی واحد مورد معامله به خریدار، در هر زمان که بخواهد، با اعلام مراتب به نامبرده، نسبت به فسخ یکجانبه قرارداد اقدام نماید؛ در صورت فسخ قرارداد، ابطال یا بی اعتبار شدن آن فروشنده صرفاً مکلف به استرداد بهای مورد معامله پس از کسر جرایم و خسارات احتمالی و اجرت المثل ایام تصرف به شرح مندرج در این قرارداد بوده و خریدار حق مطالبه هیچگونه وجه دیگری را تحت هیچ عنوانی - اعم از هزینه هایی که در ارتباط با ملک انجام داده و وجوهی که بابت جرایم و عوارض و غیره پرداخت نموده است - از فروشنده ندارد. خریدار ضمن قبول مراتب فوق الذکر حق هرگونه ادعا و اعتراضی علیه فروشنده را در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

۱۴- خریدار حق اعتراض و انصراف از این معامله را ندارد. و هرگاه خریدار به هر علتی در موعد مقرر جهت امضاء سند در دفترخانه مربوطه حاضر نشود و یا امضای سند انتقال در موعد مقرر استنکاف نماید فروشنده حق دارد عقد بیع و معامله موضوع این قرارداد را یک جانبه و بدون انجام هرگونه تشریفات اداری و یا قضایی، فسخ نماید. در این صورت بانک ضمن اعلام کتبی فسخ معامله به خریدار که به نشانی وی مندرج در این قرارداد ارسال خواهد شد، حق و اختیار دارد. از بابت تخلف خریدار از انجام تعهدات و همچنین بمنظور جبران خسارت وارده به خود کلیه مبالغ پرداختی توسط خریدار را

محل امضای متعاملین

فروشنده: بانک مسکن	خریدار:
 مهر و امضاء فروشنده	 مهر و امضاء خریدار  سندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن شماره ثبت ۵۳

بعنوان ضرر و زیان وارده به نفع خود منظور نماید و نیز مورد معامله را به شخص دیگری واگذار نماید و در این خصوص نیاز به هیچگونه مجوزی ندارد. خریدار ضمن عقد لازم حاضر، حق هرگونه ایراد و اعتراضی را از خود سلب و ساقط نمود.

۶- سایر شرایط:

۱- این قرارداد با توافق و تراضی فروشنده و خریدار ایجاباً، قبولاً، عرفاً و شرعاً بعنوان معامله قطعی و صیغه عقد بیع جاری و طرفین با اطلاع کامل از کلیه مفاد آن مستلزم و متعهد به ایفای تعهدات ناشی از قرارداد حاضر گردیدند.

۲- کلیه اختیارات قانونی ولو اختیار غبن هر چند فاحش افحش باشد از خریدار ساقط گردید.

- خریدار اقرار نمود جزو اشخاص ممنوع معامله نبوده و هیچ گونه منع قانونی جهت انجام این معامله ندارد.

۳- خریدار اقرار نمود که مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب سال ۱۳۳۷ نمی باشد و چنانچه خلاف آن در آینده به هر نحو احراز گردد؛ مسئولیت عواقب و خسارات وارده به فروشنده و خریدار و اشخاص ثالث ناشی از اقرار خلاف واقع تماماً بر عهده خریدار می باشد. در این صورت ضمن ایجاد حق فسخ برای فروشنده، جبران خسارات وارده از محل مطالبات، اموال، حسابها و دارائیهای خریدار برای فروشنده مجاز است.

۴- در اجرای بند ۵ ماده ۲ آئین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه در دستگاه های اجرایی مصوب ۱۳۸۳ هیأت محترم وزیران، چنانچه احراز گردد خریدار در اثر وقوع هرگونه تقلب و تخلف یا با توسل به یکی از اعمال مندرج در بندهای ماده یک آئین نامه مزبور مبادرت به انعقاد این قرارداد نموده است، فروشنده بدون هیچگونه قید و شرطی حق دارد قرارداد را بصورت یکجانبه فسخ و مطالبات و خسارات وارده به خود را وفق مفاد این قرارداد از ثمن پرداختی خریدار کسر نماید و یا به حسابهای بانکی و سایر اموال خریدار نزد خود مراجعه و یا به هر طرق قانونی دیگر که مصلحت بداند، اقدام نماید. خریدار حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به تشخیص و اقدامات فروشنده در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمود.

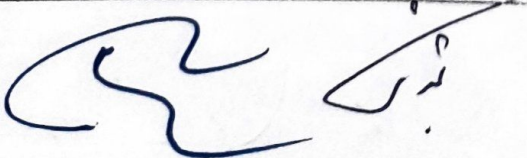
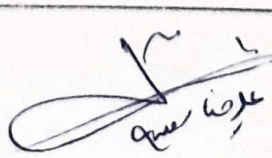
۷- حل اختلاف: در صورت بروز هرگونه اختلاف فیما بین طرفین که ناشی از تفسیر یا تعبیر و یا اجرای تمام یا بخشی از مبایعه نامه حاضر باشد، موضوع از طریق مذاکره بین طرفین حل و فصل گردیده و در صورت عدم رفع اختلاف، به مراجع صالح قضائی ارجاع می گردد.

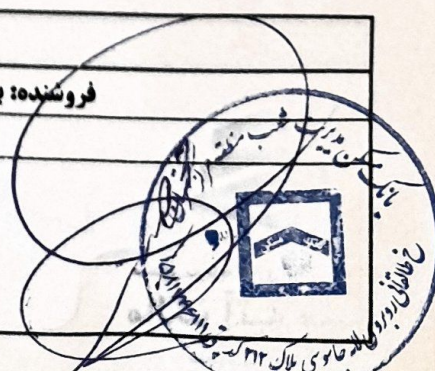
۸- اقامتگاه طرفین:

اقامتگاه طرفین قرارداد همان است که در این قرارداد درج گردیده است. چنانچه یکی از طرفین قرارداد محل اقامت خود را تغییر دهد باید موضوع را به بانک ابلاغ کند و تا وقتی که تغییر اقامتگاه با نشانی دقیق محل اقامت، کتباً به بانک ابلاغ نشده باشد، کلیه مکاتبات و مراسلات و ابلاغیه ها و اخطاریه های اجرائی و غیره به نشانی که در این قرارداد قید شده، ارسال گردیده و ابلاغ شده تلقی خواهد شد. همچنین نظر به اینکه وفق مفاد آئین نامه نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، طرفین قرارداد موظف اند در سامانه های مجازی مربوط به ابلاغ الکترونیکی اجرائیه، ثبت نام نموده و کد کاربری اخذ نمایند؛ بر این اساس کلیه اخطارها و اظهارنامه ها و سایر ابلاغیه های مرتبط با اقدامات اجرائی و قانونی، چه از طریق سامانه های مجازی مزبور به طرفین این قرارداد ارسال گردد و چه از طریق ارسال کتبی به اقامتگاه نامبردگان مورد اقدام واقع شود، در هریک از موارد مذکور؛ از تاریخ ارسال، ابلاغ شده تلقی و کلیه آثار و مسئولیت های ناشی از آن بر ابلاغ شونده بار می گردد.

۹- نسخ مبایعه نامه: این مبایعه نامه در ۹ ماده با ۲ تبصره در ۳ نسخه تهیه و تنظیم گردیده که از لحاظ متن و اعتبار یکسان می باشد و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۳ توسط طرفین امضاء و مبادله گردید. طرفین ضمن اطلاع کامل از مفاد و مندرجات این مبایعه نامه و اقدام به انجام معامله نمودند. متبایعین به غیر از موارد پیش بینی شده در این قرارداد، به هیچ وجه حق فسخ یا عدول از تعهدات خود را ندارند و تمام ادعاهای بعد از تاریخ راجع به قیمت و کمی و کیفیت مورد معامله از



محل امضای متعاملین	
مالک آتیه مسکن خریدار: ۵۷۰۵۳ ثبت شناسه ملی: ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳	فروشنده: بانک مسکن
	



طرفین سلب و ساقط گردید و اسقاط کافه خیارات و لو خيار غبن هرچند فاحش - به استثناء خیارات مندرج در این قرارداد - از طرفین به عمل آمد.



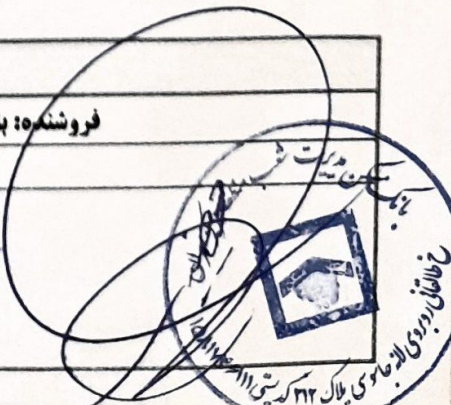
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۲
شناسه ملی ۱۴۰۱۴۱۴۱۱۴۲

محل امضای متعاملین

فروشنده: بانک مسکن

		
--	--	---