**نمونه قرارداد خرید و فروش (انتقال) سرقفلی**

ماده ۱- طرفین قرارداد

1-1 انتقال دهنده ....................... فرزند ................. به شماره شناسنامه ..................... صادره از ....................... کد ملی ................... متولد .........       ساکن ................................................... تلفن .................... .

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..................... فرزند .................. به شماره شناسنامه .................. متولد ..............  به موجب ................

1-2 انتقال گیرنده  ....................... فرزند ................. به شماره شناسنامه ..................... صادره از ....................... کد ملی ................... متولد .........       ساکن ................................................... تلفن .................... .

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت ..................... فرزند .................. به شماره شناسنامه .................. متولد .............  به موجب ...............

ماده 2 –  موضوع و مشخصات مورد معامله

موضوع این قرارداد انتقال کلیه حقوق مالی اعم از قطعی و احتمالی انتقال دهنده نسبت به حق کسب و پیشه . تجارت و سرقفلی بوده که مورد معامله عبارتست از        دانگ / یک باب                         دارای پلاک ثبتی شماره                  فرعی از                           اصلی                 قطعه                  واقع در بخش                    به مساحت                        متر مربع دارای سند مالکیت  به شماره سریال           صفحه                             دفتر               بنام                   دارای حق اشتراک آب/ برق / گاز اختصاصی / اشتراکی / شوفاژ روشن / غیر روشن / کولر / پارکینگ قطعه            به متراژ                        متر مربع             / انباری قطعه        به متراژ              متر مربع / تلفن دایر به شماره                 /غیر دایر و دارای پایان کار ساختمان شماره                    مورخ     /      /    13  صادره از سوی شهرداری منطقه     می باشد که انتقال گیرنده مورد سرقفلی را رویت نموده و از کم و کیف آن از هر جهت اطلاع و آگاهی پیدا کرد .

ماده 3 – قیمت معامله

۳-۱  قیمت مورد معامله به طور مقطوع مبلغ                                ریال معادل                                    تومان تعیین می گردد .

۳-۲ همزمان با این توافق مبلغ                                                         ریال معادل                         تومان نقداَ / طی چک شماره                بانک                   شعبه                  به فروشنده پرداخت گردید . باقیمانده مبلغ                                    ریال در زمان تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی پرداخت خواهد شد .

ماده 4 – شرایط مربوط به تنظیم سند

۴-۱ طرفین متعهد شدند جهت تنظیم سند انتقال رسمی در تاریخ     /      /    13  در دفتر اسناد رسمی شماره                  واقع در                                                      حاضر شوند و انتقال دهنده متعهد گردید سند را بنام انتقال گیرنده یا هر کس که انتقال گیرنده معرفی نماید انتقال دهد . در ضمن اجرای تعهد به تنظیم سند از طرف فروشنده بنام انتقال گیرنده بعدی موکول به احراز انتقال از طریق ارائه قرارداد می باشد . در صورت عدم حضور هر یک از طرفین در دفترخانه اسناد رسمی برای انتقال رسمی ، گواهی سردفتر مثبت تخلف نامبرده می باشد .

۴-۲ عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سر دفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می باشد .

ماده 5 – شرایط تسلیم مورد معامله

1-5 انتقال دهنده موظف است مورد معامله را در تاریخ    /    /    13 با تمام توابع و ملحقات و منضمات آن تسلیم خریدار کند و هر گونه موانع در استیفاء و بهره برداری کامل از مورد معامله را بر طرف کند .

۵-۲ در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به جهت قوه قاهره قابلیت انتقال نداشته و این عامل مربوط به زمان انعقاد قرارداد باشد . قرارداد باطل است و انتقال دهنده موظف است مبلغ دریافتی را به منتقل الیه مسترد کند .

۵-۳ در صورتیکه معلوم گردد مورد معامله به هر علتی غیر از عامل قوه قاهره مانند رهن بودن ، مستحق الغیر بودن ، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی ، غصبی بودن قانوناَ قابل انتقال به انتقال گیرنده نباشد . انتقال دهنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله ، معادل                            ریال به عنوان خسارت به انتقال گیرنده بپردازد .

ماده 6 – آثار قرارداد

۶-۱ در صورتیکه حق انتقال سرقفلی به غیر از شخص انتقال گیرنده سلب گردد. مشارالیه حق انتقال سر قفلی را به غیر به هیچ عنوان نخواهد داشت .

۶-۲ انتقال دهنده اقرار نمود که مورد قرارداد مشمول مصادره اموال سرپرستی و در توقیف ، وثیقه غیر نمی باشد و منافع آن نیز قبلا َ به دیگری واگذار نگردیده است . هرگاه کذب اقرار انتقال دهنده محرز گردد و از این جهت به انتقال گیرنده خسارتی وارد گردد ، متخلف مکلف به جبران خسارت وارده   می باشد .

۶-۳  انتقال دهنده در صورت استنکاف از تحویل مورد قرارداد مکلف است از بابت هر روز تاخیر ، مبلغ                                 ریال به انتقال گیرنده پرداخت نماید . تادیه خسارت مذکور مانع از انجام تعهد اصلی انتقال دهنده نمی باشد .

۶-۴ انتقال گیرنده مکلف است تمامی قیمت مورد معامله را تا تاریخ     /     /     13    به انتقال دهنده تادیه نماید . در غیر اینصورت انتقال دهنده حق فسخ قرارداد را داشته و نیز می تواند مبلغ                                               وجه التزام از انتقال گیرنده دریافت نماید .

۶-۵  پرداخت کلیه عوارض شهرداری و مالیات مشاغل و حق بیمه کارگران و کارکنان مانده از قبل و تا زمان تحویل همچنین تحصیل  رضایت مالک و پرداخت حق مالکانه به مالک به عهده انتقال دهنده / انتقال گیرنده  می باشد.  در حال حاضر میزان مال الاجاره پرداختی به موجر (مالک ) مبلغ               ریال می باشد که هنگام تنظیم سند اجاره بها با توافق مستاجر جدید و مالک وقت تعیین خواهد شد .

6-6  مالیات نقل و انتقال سرقفلی و اخذ پاسخ استعلامات ثبتی به منظور تنظیم سند انتقال سرقفلی ، به عهده انتقال دهنده / انتقال گیرنده خواهد بود .

۶-۷ اصل کلیه اسناد و مدارک نزد انتقال دهنده / انتقال گیرنده باقی ماند تا نسبت به کارهای اداری آن اقدام نماید و در حال حاضر فعالیت کسبی و کاری در مغازه / آپارتمان موصوف به صورت                                  می باشد .

ماده 7- قوانین ناظر

این قرارداد در بردارنده انتقال قطعی و شرعی و تعهد طرفین به ایفای تعهدات داده شده می باشد و با توجه به مواد 10 و 190 و 219 قانون مدنی بین طرفین منعقد گردید.

ماده ۸- نسخ و تصدیق قرارداد

این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل انتقال دهنده و انتقال گیرنده نسبت به مفاد و شروط آن در ۸ ماده و           نسخه برابر تنظیم شده است و به امضا طرفین رسیده و توسط دو شاهد تصدیق و امضا شده است.

               محل امضاء و اثر انگشت انتقال دهنده                                      نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت شاهد نخست

               محل امضاء و اثر انگشت انتقال گیرنده                                       نام و نام خانوادگی و محل امضاء و اثر انگشت شاهد دوم