

لایحه پیش‌فروش ساختمان (اعاده شده از شورای نگهبان)

اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۰۸/۱۲)	نظر شورا (۱۳۸۹/۰۶/۱۵)	متن مصوبه (۱۳۸۹/۰۵/۲۶)
<p>بند (۱۱) به شرح زیر به انتهای ماده (۲) اضافه شد:</p> <p>۱۱- احکام مذکور در مواد (۶)، (۷)، (۸)، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) و (۲۰) این قانون</p>	<p>۲- احکام مذکور در ماده (۶) و بندهای آن و مواد (۷)، (۸) و تبصره آن و مواد (۹)، (۱۲) و قسمت اخیر ماده (۱۴) و مواد (۱۶) و (۲۰) باید همانند موارد مندرج در ماده (۲) بصورت شرط ضمن عقد قرارداد باشد و الاً خلاف موازین شرع است.</p>	<p>ماده ۲- در قرارداد پیش‌فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:</p> <p>۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی</p> <p>۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک</p> <p>۳- اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد، توقفگاه (پارکینگ) و انباری</p> <p>۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمتهای مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است.</p> <p>۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت</p> <p>۶- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی</p> <p>۷- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش‌فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی</p> <p>۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمینها و قرارداد بیمه ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله</p> <p>۹- تعهدات پیش‌فروشنده به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی</p> <p>۱۰- معرفی داوران</p>

متن مصوبه (۱۳۸۹/۰۵/۲۶)	نظر شورا (۱۳۸۹/۰۶/۱۵)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۰۸/۱۲)
<p>ماده ۶_ چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش‌فروش شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند «۹» ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این‌که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند.</p>	<p>۱_ در ماده (۶)، چنانچه اجرای امور مذکور در این ماده و بندهای آن مانع اعمال خیار فسخ برای پیش‌خریدار شود، خلاف موازین شرع است.</p>	<p>عبارت زیر به انتهای پاراگراف اول ماده (۶) اضافه شد: «اجرای مقررات این ماده مانع از اعمال خیار برای پیش‌خریدار نیست.»</p>
<p>ماده ۱۱_ در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بها مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.</p>	<p>۳_ قسمت اخیر ماده (۱۱) چون تحمیل بر طرفین است، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>با اصلاح بند (۱۱) ماده (۲) ایراد مربوط به این ماده مرتفع گردید.</p>
<p>ماده ۱۸_ در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار و منتقل‌الیه به طور تضامنی عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قراردادی خواهند بود. در هر حال سند رسمی انتقال به نام منتقل‌الیه تنظیم خواهد شد.</p>	<p>۴_ در ماده (۱۸) ایجاد ضمان برای منتقل‌الیه خلاف موازین شرع می‌باشد.</p>	<p>ماده (۱۸) به شرح زیر اصلاح شد: ماده ۱۸_ در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.</p>
<p>ماده ۱۹_ پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده، قرارداد پیش‌فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می‌باشند.</p>	<p>۵_ اطلاق ماده (۱۹) نسبت به مواردی که برخی از تعهدات باقی مانده باشد، خلاف موازین شرع است.</p>	<p>ماده (۱۹) به شرح زیر اصلاح شد: ماده ۱۹_ پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش‌فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می‌باشند.</p>