# **یا ایها الذین آمنو اوفو بالعقود**

# **تفاهم­نامه مشارکت درساخت**

# **ماده 1) طرفین معامله:**

# **مالکین**

# **1 - آقا / خانم ........................................................... فرزند .................................. به شماره شناسنامه ..................................... و کد ملی ................................................ صادره از ......................................... تابعیت ........................... متولد.................. نسبت به ........................... دانگ مورد معامله،مالک واحد شماره ........ طبقه ........ جهت.......... به متراژ ...... و قدرالسهم زمین به متراژ ......متر مربع.**

# **2 - آقا / خانم ........................................................... فرزند .................................. به شماره شناسنامه ..................................... و کد ملی ................................................ صادره از ......................................... تابعیت ........................... متولد.................. نسبت به ........................... دانگ مورد معامله،مالک واحد شماره ........ طبقه ........ جهت.......... به متراژ ...... و قدرالسهم زمین به متراژ ......متر مربع**

# **3 - آقا / خانم ........................................................... فرزند .................................. به شماره شناسنامه ..................................... و کد ملی ................................................ صادره از ......................................... تابعیت ........................... متولد.................. نسبت به ........................... دانگ مورد معامله،مالک واحد شماره ........ طبقه ........ جهت.......... به متراژ ...... و قدرالسهم زمین به متراژ ......متر مربع**

# **ماده 2) مشخصات مورد تفاهم­نامه:**

# **تمامی ................ سهم / دانگ مشاع از 100 سهم / 6 دانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن دارای سند مالکیت به شماره چاپی ............................ به پلاک ثبتی .................... / .............................. مفروز از ........................ / ................................. اصل بخش ................. به متراژ ............. واقع در .................................................. دارای ............. عدد کنتور برق و ....................... واحد آب و ................... کنتور گاز می­باشد که مورد قبول طرفین می­باشد.**

# **ماده 3) موضوع تفاهم­نامه:**

# **عبارت است از مشارکت در ساخت 100 سهم / 6 دانگ مورد معامله (به شرح ماده 2) که سازنده متعهد است در قبال ثمن معامله، ملک فوق را طبق ضوابط با حداکثر بنای مجاز با متراژ پروانه ساخت صادره شهرداری و جزئیات آتی این قرارداد ساخته و از هر حیث آماده نماید و مبلغ ............................. ریال معادل ......................... تومان به صورت بلاعوض پرداخت نماید.**

# **سازنده متعهد خواهد بود مبلغ ..................................... ریال معادل ..................................... تومان در آستانه تحویل ملک و بر اساس عرف به صورت قرض­الحسنه جهت اسکان مالک در طول مدت ساخت نقدا، طی صورت جلسه پرداخت قرض­الحسنه اسکان به مالک پرداخت نماید.**

# **ماده 4) مشخصات کلی سازه جدیدالتاسیس**

# **تعداد ........... طبقه بر اساس ضوابط شهرداری که شامل:**

# **................ طبقه با کاربری مسکونی / اداری در تعداد .............. واحد به متراژ حدود ......... متر**

# **همکف با کاربری ......... باب پارکینگ / و ........... باب تجاری حدود ............. متر**

# **............ طبقه زیر همکف با کاربری پارکینگ به تعداد ............. باب**

# **............ باب انباری به متراژ ............**

# **دیگر فضاهای مورد توافق (فضاهای ویژه)**

# **می­باشد که حدود مشخصات فنی و عمومی و مصالح مصرفی آن پیوست قرارداد می­گردد.**

# **که طبق نقشه های احتمالی تقسیم واحدها حدودا به صورت زیر خواهد بود.**

# **..............................................................................................................................................................................................................................................**

# **ماده 5) قدرالسهم توافق شده­ی طرفین به نسبت درصد از واحدهای احداثی:**

# **طبق توافق انجام شده سهم مالکیت هر یک از طرفین از ساختمان جدید به شرح ذیل تعیین می­گردد:**

# **سهم­الشراکه مالکین................. درصد از طبقات................**

# **سهم­الشراکه طرف سازنده ................... درصد از طبقات ................**

# **سهم­الشراکه مالکین................. درصد از طبقات................(طبقاتی که سازنده باید از شهرداری توافقاتی خریداری نماید)**

# **سهم­الشراکه طرف سازنده .............. درصد از طبقات ........... (طبقاتی که سازنده باید از شهرداری توافقاتی خریداری نماید)**

# **ماده 6) کیفیت و زمان پیش فروش توافق شده**

# **با توافق طرفین سازنده حق پیش­فروش سهم خود را دارد/ندارد.**

# **پیش فروش .............................. درصد از سهم هریک از طرفین پس از اجرای ............... و .................... درصد از سهم هریک از طرفین پس از ................................................ ، بین طرفین و یا به شخص ثالث امکان پذیر می­باشد.**

# **تبصره 1: هرگونه قرارداد فروش که بدون رعایت شرایط قید شده در بند بالا تنظیم شود، از درجه اعتبارساقط بوده و برای انتقال گیرنده آن، هیچ­گونه حقی ایجاد نمی­نماید.**

# **ماده 7) نحوه و زمان انتقال قدرالسهم عرصه به نام شریک سازنده**

# **طبق توافق طرفین در سه مرحله، مالکین اقدام به انتقال سند به نام طرف دوم قرارداد می­نمایند:**

# **پس از پرداخت فیش جواز ساخت و اخذ جواز و تخریب ملک، ................................... دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد**

# **اتمام سفت کاری و قبل از شروع گچ کاری مطابق عرف زمانی مهندسی، ................................ دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد**

# **پس از اتمام کامل عملیات ساختمانی و تحویل ملک به مالکین، ........................................... دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد**

# **استقرار مالکیت سازنده و استیفای وی از حقوق مالکانه مشروط به ایفای تعهدات کامل وی در مواعد مقرره موضوع این ماده می­باشد.**

# **میزان قدرالسهم هر یک از مالکین به شرح زیر می­باشد:**

# **.........................................................................................................................................................................................................................**

# **متراژ نهایی سهم هر یک از مالکین به شرح زیر است:**

# **.........................................................................................................................................................................................................................**

# **جهت و طبقه­ی مالکین پس از ساخت به شرح زیر خواهد شد:**

# **.........................................................................................................................................................................................................................**

# **ماده 8) تعهدات مالکین**

# **مالک اقرار می­نماید که هیچ محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در زمین مذکور نبوده و مورد معامله فاقد هرگونه ایراد و اشکال قانونی می­باشد**

# **مالک متعهد گردید براساس ماده 10-1 پس از امضای قرارداد با حضور در دفترخانه ............................. به نشانی ............ .......................................................................... نسبت به تنظیم وکالت جامع کاری بنام سازنده تنظیم نمایند، وکالت فوق می­بایست بلاعزل و به مدت ......................... ماه تنظیم گردد.در صورت فوت حجر هریک از افراد طرفین اول در مدت وکالت، ورثه ایشان موظفند ظرف مدت 3 ماه نسبت به اعطا عقد وکالت جدید به نام سازنده با شرایط حاضر اقدام نمایند. در غیر این صورت مشمول................................ می­گردند. وکالت فوق می­بایست همواره مستمر بوده تا اختلالی در مواعد و تعهدات سازنده ایجاد ننماید.**

# **مالکین متعهد گردیده ملک موضوع قرارداد را در زمان مقرر در ماده 10-3 این قرارداد تخلیه و تحویل سازنده نمایند. ملاک محاسبه شروع زمان این بند اعلام زمان اعلام کتبی سازنده به طرف اول مبنی بر دریافت جواز ساخت می­باشد.**

# **مالکین اقرار می­نماید از افراد ممنوع­المعامله نبوده و اقرار بر عدم توقیف ملک از طرف مراجع قضایی دارد و مورد معامله و در قید بازداشت یا مشمول مصادره اموال نیست و یا در طرح­های کلی سازمان­های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری و ....... نمی­باشند.**

#  **(در صورت در رهن بودن) وی مکلف می­باشد قبل از انتقال سند براساس ماده 11 این قرارداد به نام سازنده از پلاک ثبتی فوق­الذکر فک رهن به عمل آورد.**

# **مالکین تعهد می­نماید کلیه بدهی های ملک از جمله هزینه های دارایی، مفاصا حساب شهرداری و بدهی­های دیگر ملک موضوع قرارداد را تا قبل از تحویل ملک پرداخت نمایند.**

# **مالکین متعهد گردید نسبت به پرداخت حق و حقوق و کسب رضایت مستأجرین (صاحب سرقفلی) و خلع ید واحد تجاری اقدام نموده و مورد معامله به صورت بلا اشکال و بلا معارض در تاریخ مقرر به سازنده تحویل نمایند. شرح توافق نامه با صاحب سرقفلی به پیوست می­باشد.**

# **مالکین متعهد گردیدند نسبت مورد معامله (کلأ، جزیأ و منفعتأ) به غیر واگذار نگردیده و در صورت هرگونه ادعا از سوی معارضن و بروز عارضه احتمالی در آینده نیز ، شخصأ آن را مرتفع و مسئولیت و خسارت ناشی از آن را به عهده خواهند گرفت.**

# **مالکین متعهد گردیدند کلیه اسناد ملک معامله (بنچاق و سایر مدارک مورد نیاز) را همزمان با وکالت کاری جهت انجام امور مربوطه، پس از دریافت رسید به صورت امانت در اختیار سازنده قرار دهند.**

# **کلیه هزینه های مربوط به عوارض شهرداری و نقل و انتقال (مالیات و عوارض و سایر تعهدات و دیون متعلقه تا قبل از تحویل مورد معامله به سازنده ) به عهده مالکین می­باشد.**

# **مالکین متعهد گردید به پرداخت هزینه انتقال سند قدرالسهم مالک به سازنده به صورت بالمناصفه از سوی طرفین**

# **مالکین مکلف می­باشند 48 ساعت قبل از تنظیم سند رسمی کلیه اسناد و مدارک لازم جهت انتقال قطعی پلاک ثبتی مذکور را تهیه و به دفتر اسناد رسمی شماره ............... تحویل دهد. ملاک عدم حضور طرفین گواهی دفترخانه مزبور می­باشد.**

# **تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک قبل از تحویل ملک و به نوعی که با این قرارداد مرتبط نباشد بر عهده مالکین می­باشد.**

# **مالکین متعهد گردیدند هنگام پرداخت فیش خلافی و عوارض به میزان سهم خود را پرداخت نمایند.**

# **مالکین متعهد گردید کلیه مبلغ دریافتی قرض­الحسنه بابت اسکان را هنگام تحویل واحدهای نوساز به صورت تمام و کمال و بدون قید و شرط پرداخت نمایند مگر در مواردی که در همین قرارداد ذکر گردیده.**

# **درصورت تاخیر هر یک از مالکین جهت انجام تعهداتشان ایشان به ازای هر روز مبلغ ..................................... جریمه به سازنده پرداخت خواهند نمود.**

# **ماده 9) نماینده مالکین**

# **مالک بدین وسیله آقای/خانم .................................. را به عنوان عامل هماهنگ کننده / عامل نظارت خود انتخاب می­کند و نامبرده می­پذیرد که به عنوان نماینده مالک عمل نماید.**

# **کلیه صورتجلسات و توافقات بعدی این قرارداد با حضور ................. نفر از مالکین به همراه نماینده قابل انجام و لازم­الاجرا می­باشد و حکم حضور همه مالکین را دارد و مورد تائید مالکین می­باشد.**

# **مالکین یا نماینده قانونی آنها حق نظارت بر پیشرفت پروژه را دارد ولی حق مداخله در مشخصات فنی و جزئیات اجرایی تائید شده را نخواهد داشت.**

# **هر نوع وظیفه ای که مقرر است نماینده انجام دهد کاملا شفاف درج گردد.**

# **ماده 10) حق­الزحمه مشاور**

# **مستندا به ماده 335 قانون تجارت، مالکین قرارداد متعهد و ملزم شدند، پس از عقد قرارداد نسبت به پرداخت حق­الزحمه شرکت مهندسی تکا اقدام نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تاثیری در میزان حق­الزحمه نخواهد داشت و چنانچه یکی از طرفین قرارداد تفاضای فسخ آن را بنماید ملزم به پرداخت کمیسیون طرفین می­باشد.**

# **ماده 11) حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی**

# **حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی به پیوست می­باشد**

# **چنانچه هر یک از مصالح فوق در بازار موجود نباشد معادل ریالی آن با توافق طرفین ملاک عمل قرار خواهد گرفت.**

# **دیگر موارد ذکر نشده، بنابر خواست مالک، توافق سازنده و نظر کارشناس مشاور و توافقات طرفین قابل بررسی و ملاحظه می­باشد.**

# **تغییر مشخصات و مصالح ساختمانی با تراضی طرفین و انعکاس و اصلاح صورت جامع بلامانع می­باشد.**

# **چنانچه طرف اول خواهان مصالح غیر از مصالح مندرج در لیست نازک کاری در این قرارداد برای واحد خود باشند با احتساب ما به­التفاوت در زمان کار قابل انجام می­باشد.**

# **ماده 12) اضافه بنا**

# **در صورتیکه سازنده اقدام به احداث بنای مسکونی یا تجاری، مازاد بر گواهی پروانه ساختمان نمود هزینه احداث بنا به عهده سازنده می­باشد لیکن پرداخت هزینه خلاف و عوارض تراکم مازاد شهرداری یا توسعه تجاری مربوط به آن به عهده طرفین به نسبت سهم تعیین شده می­باشد در این خصوص قبل از انجام هرگونه اقدامی توافق نامه کتبی طرفین الزامی و باید متمم قرارداد گردد.**

# **در صورت کسب مجوز اضافه طبقات مازاد بر ماده 4، کلیه هزینه ها، ازجمله هزینه تراکم، عوارض، صدور پروانه، و هزینه های ساخت و دیگر هزینه ها بر عهده سازنده می­باشد و سهم هریک از طرفین از طبقه / طبقات حاصله به نسبت ......... % مالک و .................... % سازنده می­باشد.**

# **چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین خلاف و فسادی کشف شود مسئولیت جبران خسارت وارده و جوابگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات صالحه قضایی بهعده متخلف می­باشد.**

# **این تفاهم­نامه به اسناد مواد 10 و 32 و 185 و 190 و 219 و 221 و 222 و 228 و 339 و 362 و 457 و 674 قانون مدنی و با استناد به مواد 335 و 343 و 344 و 352 قانون تجارت مشتمل بر ......................... ماده و .............................. بند .................... و تبصره در ............. ............................ نسخه در ............................. صفحه متحدالمتن و متحدالاعتبار در تاریخ...................................................... بین طرفین قرارداد حاضر، امضاء و تنظیم گردید که .................... نسخه نزد طرف اول قرارداد و یک نسخه نزد طرف دوم و یک نسخه در دفتر مهندسی ............................... نگهداری شود.**

# **با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک اسناد، تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تایید و گواهی می­رسد.**

# **کلیه صفحات قرارداد و پیوست­ها به تایید، گواهی و امضا و اثر انگشت طرفین برسد.**

# **کلیه صفحات قرارداد و پیوست­ها به تایید، گواهی و امضا دفتر فنی مهندسی تکا برسد.**

|  |
| --- |
| **باتوافق مالکین طرح معماری ساختمان به صورت .........خواهد بود** |
| **مورد استفاده** | **نوع جنس** | **عنوان** | **ردیف** |
| **کف اتاق­ها** |  | **لمینیت** | **1** |
| **کف واحدها بجز اتاق­ها و سرویس­ها** |  | **سنگ** | **2** |
| **محوطه سازی** |  | **3** |
| **محوطه سازی** |  | **4** |
| **کف زیرزمین \_ پیلت** |  | **5** |
| **دیواره زیرزمین ­\_ پیلت** |  | **6** |
| **کف پاگرد راه پله** |  | **7** |
| **نما** |  | **8** |
| **مابین کابینت­های آشپزخانه** |  | **9** |
| **سرویس­ها** |  | **کاشی** | **10** |
| **آشپزخانه** |  | **11** |
| **واحدها** |  | **قرنیز** | **12** |
| **واحدها** |  | **نقاشی** | **13** |
| **اتاق­ها و راه پله­ها** |  | **کاغذ دیواری** | **14** |
| **فاضلاب** |  | **تاسیسات گرمایش و سرمایش** | **15** |
| **لوله­های مصرفی و سرد و گرم** |  | **16** |
| **حمام** |  | **17** |
| **واحدها** |  | **18** |
| **گرمایش از کف** |  | **19** |
| **موتور خانه مرکزی** |  | **20** |
| **21** |
| **22** |
| **سیم کشی برق ساختمان** |  | **تاسیسات برق** | **23** |
| **سیم کشی تلفن ساختمان** |  | **24** |
| **سیم کشی آنتن مرکزی ساختمان** |  | **25** |
| **کلید و پریز** |  | **26** |
| **راه پله و پارکینگ** |  | **27** |
| **نما و حیاط** |  | **28** |
| **واحدها** |  | **29** |
| **نوع سیستم کنترل آسانسور** |  | **آسانسور** | **30** |
| **سیم بکل** |  | **31** |
| **موتور آسانسور** |  | **32** |
| **تراول کابل** |  | **33** |
| **شاسی احضار** |  | **34** |
| **درب آسانسور** |  | **35** |
| **کابین آسانسور** |  | **36** |
| **37** |
| **پنجره** |  | **پنجره** | **38** |
| **پنجره** |  | **شیشه** | **39** |
| **نرده راه پله** |  | **نرده** | **40** |
| **درب اتاق و سرویس و ...** |  | **یراق آلات** | **41** |
| **سرویس \_ آشپزخانه** |  | **شیر آلات** | **42** |
| **آشپزخانه** |  | **سنگ** | **43** |
| **درب کابینت** |  | **کابینت** | **44** |
| **بدنه کابینت** |  | **45** |
| **براق** |  | **46** |
| **صفحه کابینت** |  | **47** |
| **دیزاین کابینت** |  | **48** |
| **چهار چوب اتاق­ها و سرویس­ها** |  | **چهارچوب** | **49** |
| **ورودی­ها** |  | **درب** | **50** |
| **اتاق \_ سرویس \_ کمدی** |  | **51** |