

يا ايها الذين آمنوا اوفوا بالعقود

قرارداد مشاركت

در ساخت شماره

.....

.....تاریخ

ماده (1) طرفین مشارکت در ساخت:

طرف اول - مالک

آقا / خانم فرزند به شماره شناسنامه و کد ملی
صادره از تابعیت متولد نسبت به دانگ مورد
مشارکت در ساخت
اقامتگاه: شهر خیابان / کوچه / بن بست / پلاک / کد پستی تلفن:
..... موبایل:

طرف دوم - سازنده

آقا / خانم فرزند به شماره شناسنامه با کد ملی
صادره از متولد اقامتگاه: شهر خیابان / کوچه / بن
بست / پلاک / کد پستی تلفن: موبایل:

ماده (2) مشخصات مورد مشارکت در ساخت:

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 مترای
واقع در دارای عدد کنتور برق و واحد آب و کنتور گاز می باشد که مبلغ
توسط کارشناس رسمی / خبره محلی قیمت گذاری شده است و مورد قبول طرفین می باشد.
و توسط مالک به رؤیت سازنده رسیده و از کم و کیف آن کاملاً اطلاع حاصل نموده و مورد قبول و تأیید سازنده می باشد.

ماده (3) موضوع قرارداد:

عبارت است از مشارکت در ساخت 100 سهم / 6 دانگ مورد مشارکت در ساخت (به شرح ماده 2) که سازنده متعهد است در قبال ثمن
مشارکت در ساخت، ملک فوق را طبق ضوابط با حداکثر بنای مجاز با مترای پروانه ساخت صادره شهرداری و جزئیات آتی این قرارداد ساخته و
از هر حیت آماده نماید و بابت مابه التفاوت هزینه ساخت سهم / دانگ سهم مالک و قیمت سهم / دانگ مورد مشارکت در ساخت
مبلغ ریال معادل تومان به صورت بلاعوض پرداخت نماید، که به شرح ذیل پرداخت می گردد:
1) ضمن العقد مبلغ ریال معادل تومان طی فقره چک بانک شعبه به شماره
..... تاریخ مبلغ ریال معادل تومان به آقا / خانم
2) مابقی مبلغ ریال معادل تومان هم زمان با ، نقداً طی رسید که ضمیمه قرارداد می گردد،
از طرف سازنده به مالک پرداخت می گردد.

ماده (4) مشخصات کلی سازه جدیدالتاسیس

تعداد طبقه بر اساس دستور نقشه و ضوابط شهرداری که شامل:

- 1) طبقه با کاربری مسکونی / اداری در تعداد واحد به مترای حدود متر
- 2) همکف با کاربری باب پارکینگ / و باب تجاری حدود متر
- 3) طبقه زیر همکف با کاربری پارکینگ به تعداد باب
- 4) باب انباری به مترای
- 5) دیگر فضاهای مورد توافق (فضاهای ویژه)

می باشد که حدود مشخصات فنی و عمومی و مصالح مصرفی آن پیوست قرارداد می گردد.

ماده 4) تابعیت قرارداد

تابعیت قرارداد حاضر، ایرانی و تابع قوانین و مقررات جاریه کشور جمهوری اسلامی ایران می باشد.

ماده 5) محل انجام قرارداد

این قرارداد در محل دفتر فنی مهندسی تکا به آدرس نیاوران روبروی جماران پلاک 160 واحد 4 و تلفن 26150585 تنظیم گردیده است.

ماده 7) مدت قرارداد

این قرارداد در تاریخ / به حروف انجام گردیده و مدت این قرارداد / به حروف ماه شمسی از تاریخ عقد قرارداد تا تاریخ / به حروف می باشد.

ماده 8) قدرالسهم طرفین به نسبت درصد از واحدهای احداثی:

طبق توافق انجام شده سهم مالکیت هر یک از طرفین از عرصه و اعیان و همچنین حقوق مربوط به فضاها (اعم از تجاری، انباری، پارکینگ و مسکونی) بر اساس آورده ها و تعهدات ساختمان جدید به شرح ذیل تعیین می گردد:

1) سهم الشراکه طرف اول درصد.

2) سهم الشراکه طرف دوم درصد.

شرح کامل تقسیم نامه عادی به پیوست می باشد و جزلاینگف آن می باشد.

ماده 9) کیفیت و زمان پیش فروش

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 بر اساس کد رهگیری و فقط در محل آژانس مسکن و با حضور الزامی طرفین امکان پذیر می باشد.

تبصره 1: هرگونه قرارداد فروش که بدون رعایت شرایط قید شده در بند بالا تنظیم شود، از درجه اعتبار ساقط بوده و برای انتقال گیرنده آن، هیچ گونه حقی ایجاد نمی نماید.

تبصره 2: طرفین متعهد بر رعایت منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه می باشند.

تبصره 3: واحدهای پیش فروش شده هیچ تعهدی غیر از این قرارداد برای سازنده به وجود نمی آورد.

تبصره 4: فروش مابقی سهم هر یک از طرفین در آستانه تحویل بدون حضور طرف مقابل بلامانع می باشد.

ماده 10) برنامه زمان بندی پروژه

10-1) روز پس از عقد قرارداد مشارکت، تنظیم وکالت نامه جامع کاری از طرف مالکین به سازنده جهت انجام امور اداری و دریافت جواز

10-2) روز پس از وکالت کاری دریافت جواز و مجوزهای لازم توسط سازنده

10-3) روز پس از دریافت جواز تخلیه و تحویل ملک کلنگی توسط مالک به سازنده

10-4) روز پس از تحویل ملک خاتمه عملیات ساختمانی و تحویل ملک نوساز توسط سازنده به مالک

5-10) روز پس از تحویل ملک نوساز دریافت پایانکار، صورت مجلس تفکیکی و سند تک برگ توسط سازنده

ماده 11) 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 می نمایند:

- 1) پس از پرداخت فیش جواز ساخت و اخذ جواز و تخریب ملک، دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد
- 2) اتمام سفت کاری و قبل از شروع گچ کاری مطابق عرف زمانی مهندسی، دانگ از باقی مانده سهم سازنده از عرصه ملک موضوع قرارداد
- 3) پس از اتمام کامل عملیات ساختمانی و تحویل ملک به مالکین، دانگ از باقی مانده سهم سازنده (که با قدر السهم های فوق مجموعاً ... دانگ می باشد) از عرصه ملک موضوع قرارداد
- 4) استقرار مالکیت سازنده و استیفای وی از حقوق مالکانه مشروط به ایفای تعهدات کامل وی در مواعد مقرر موضوع این ماده می باشد.

ماده 12) تعهدات مالک (فروشنده)

1. مالک متعهد گردید مبلغ ریال معادل تومان طی سه فقره چک به شرح زیر معادل ارزش مورد مشارکت در ساخت (به شرح ماده 2) جهت انجام کار، تحویل آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی داده که هر یک هم زمان با مواعد مقرر در ماده 11 عودت می گردد. چنانچه مالک به تعهدات خود مندرج در این قرارداد عمل ننماید، سازنده حق استفاده از مزایای قانونی چک فوق الذکر را بر اساس رأی داور / مرجع قضایی را دارا می باشد.

چک شماره بانک شعبه مبلغ
چک شماره بانک شعبه مبلغ
چک شماره بانک شعبه مبلغ

2. مالک اقرار می نماید که هیچ محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در زمین مذکور نبوده و مورد مشارکت در ساخت فاقد هرگونه ایراد و اشکال قانونی می باشد
3. مالک متعهد گردید بر اساس 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 می بایست به مدت ماه تنظیم گردد. در صورت فوت حجر هریک از افراد طرفین اول در مدت وکالت، ورثه ایشان موظفاند ظرف مدت 3 ماه نسبت به اعطا عقد وکالت جدید به نام سازنده با شرایط حاضر اقدام نمایند. در غیر این صورت مشمول می گردند. وکالت فوق می بایست همواره مستمر بوده تا اختلالی در مواعد و تعهدات سازنده ایجاد ننماید.
4. مالک متعهد گردیده ملک موضوع قرارداد را در زمان مقرر در ماده 10-3 این قرارداد تخلیه و تحویل سازنده نماید. ملاک محاسبه شروع زمان این بند اعلام زمان اعلام کتبی سازنده به طرف اول مبنی بر دریافت جواز ساخت می باشد.
5. مالک اقرار می نماید از افراد ممنوع معامله نبوده و اقرار بر عدم توقیف ملک از طرف مراجع قضایی دارد و مورد مشارکت در ساخت و در قید بازداشت یا مشمول مصادره اموال نیست و یا در طرح های کلی سازمان های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری و نمی باشد.
6. بنابر اظهار مالک مورد مشارکت در ساخت رهن و وثیقه شخصی / بانک بابت می باشد / نمی باشد (در صورت در رهن بودن) و مکلف می باشد قبل از انتقال سند بر اساس ماده 11 این قرارداد به نام سازنده از پلاک ثبتی فوق الذکر فک رهن به عمل آورد.

7. مالک تعهد می‌نماید کلیه بدهی‌های ملک از جمله هزینه‌های دارایی، مفاسد حساب شهرداری و بدهی‌های دیگر ملک موضوع قرارداد را تا قبل از تحویل ملک پرداخت نماید.
8. مالک متعهد گردید نسبت به پرداخت حق و حقوق و کسب رضایت مستاجرین (صاحب سرفقلی) و خلع ید واحد تجاری اقدام نموده و مورد مشارکت به صورت بلااشکال و بلاعارض در تاریخ مقرر به سازنده تحویل نماید. شرح توافق نامه با صاحب سرفقلی به پیوست می‌باشد.
9. مالک متعهد گردید نسبت مورد مشارکت (کلاً، جزیاً و منفعتاً) به غیر واگذار نگردیده و در صورت هرگونه ادعا از سوی معارضین و بروز عارضه احتمالی در آینده نیز، شخصاً آن را مرتفع و مسئولیت و خسارت ناشی از آن را به عهده خواهد گرفت.
10. مالک متعهد گردید کلیه اسناد ملک (بنچاق و سایر مدارک موردنیاز) را هم‌زمان با وکالت کاری جهت انجام امور مربوطه، پس از دریافت رسید به صورت امانت در اختیار سازنده قرار دهد.
11. مالک متعهد گردید به پرداخت هزینه انتقال سند قدرالسهم مالک به سازنده به صورت بالمناصفه از سوی طرفین
12. مالک متعهد به انتقال عرصه به نام سازنده بر اساس ماده 11 این قرارداد می‌باشد.
13. مالک مکلف می‌باشد 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.
14. 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 مالک می‌باشد.
15. مالک متعهد گردید هنگام پرداخت فیش خلافی و عوارض ذکرشده در ماده 14 قرارداد را هزینه به میزان سهم خود را پرداخت نماید.
16. مالک متعهد گردید کلیه مبلغ دریافتی قرض الحسنه بابت اسکان را هنگام تحویل واحدهای نوساز به صورت تمام و کمال و بدون قید و شرط پرداخت نماید مگر در مواردی که در همین قرارداد ذکر گردیده.
17. مالک در خصوص سازنده تحقیقات لازم را نموده است و اطلاع کامل از کم و کیف او کسب نموده و با امضاء این قرارداد اقرار به آن دارد.
18. در طول مدت قرارداد، مالکین حق فروش کامل یا بخشی از عرصه ملک را نخواهند داشت.
19. مالکین حق واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از عملیات ساختمانی به غیر را نخواهند داشت.

ماده (13) تعهدات سازنده (خریدار)

- سازنده متعهد گردید مبلغ ریال معادل تومان چک بانک شعبه به شماره معادل ارزش مورد مشارکت (به شرح ماده 2) جهت حسن انجام کار تحویل آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی داده که هم‌زمان با تحویل سند تک‌برگ به سازنده عودت می‌گردد. چنانچه سازنده به تعهدات خود مندرج در این قرارداد عمل ننماید، مالک حق استفاده از مزایای قانونی چک فوق‌الذکر را بر اساس رأی داور / مرجع قضایی را دارا می‌باشد.
1. سازنده متعهد گردید پس از دریافت وکالت نسبت به تهیه نقشه‌های معماری و محاسباتی توسط آرشیتکت مورد توافق / دارای صلاحیت در حداکثر بنای مفید طبق مجوز ساخت و ضوابط شهرداری منطقه، بر اساس توافقات انجام گرفته اقدام نماید.
 2. سازنده متعهد گردید مبلغ ریال معادل تومان در آستانه تحویل ملک و بر اساس عرف به صورت قرض الحسنه جهت اسکان مالک در طول مدت ساخت نقداً طی صورت جلسه پرداخت قرض الحسنه اسکان به مالک پرداخت نماید.
 3. سازنده متعهد است بر اساس ماده 10-2 این قرارداد پروانه ساخت (جواز) و سایر مجوزهای موردنیاز را اخذ نماید.
 4. سازنده متعهد گردید کلیه اسناد ملک مورد مشارکت در ساخت (بنچاق و سایر مدارک موردنیاز) را پس از انجام مراحل اخذ جواز تحویل آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی نموده و در صورت نیاز مجدد دریافت نماید.
 5. سازنده متعهد به پرداخت کلیه هزینه‌های جواز ساخت می‌باشد مگر در مورد ذکرشده در ماده 14 قرارداد.

6. سازنده متعهد گردید در زمان مقرر در ماده 10-4 تمامی آپارتمان‌ها را کامل و بدون هیچ‌گونه کم و کسری تکمیل و قابل سکونت و تحویل نماید. چنانچه در قسمتی از بنا یا کل آن ایراد و مشکلی مشاهده گردد سازنده مکلف به رفع نقص به هزینه خود می‌باشد و در تمامی مراحل ساخت می‌بایست خداوند متعال را مدنظر قرار دهند.
7. سازنده متعهد است در زمان مقرر در ماده 10-5 سند تفکیک‌شده واحدهای احداث‌شده را دریافت و تحویل نماید.
8. هزینه و مسئولیت انجام امور مربوط به تفکیک ساختمان و صورت‌جلسه تفکیکی و تنظیم سند به‌منظور صدور سند مالکیت اختصاصی از اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه برای هر یک از واحدهای احداثی بر عهده سازنده است و متعهد به پرداخت و انجام آن می‌باشد.
9. سازنده متعهد به پرداخت هزینه‌های مصرفی اعم از آب و برق و گاز و تلفن پس از تخلیه و تحویل ملک مورد مشارکت به سازنده تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمان‌ها می‌باشد.
10. سازنده حق دریافت وام از هر نوع، را روی این پلاک ثبتی ندارد مگر با اطلاع و رضایت مالکین که شرح توافقات متمم قرارداد می‌گردد.
11. سازنده متعهد گردیده که مورد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث ناشی از انجام عملیات ساختمانی شرکت بیمه درآورده و مدارک آن را متمم قرارداد نماید.
12. سازنده متعهد بر تجهیز کارگاه و رعایت اصول ایمنی و حفاظتی (ایمنی و حفاظت در حین عملیات ساختمانی) می‌باشد.
13. تعهد و مسئولیت حقوقی و کیفری و مالی و غیرمالی و مادی و معنوی و جانی ناشی از عدم رعایت اصول ایمنی برای کارکنان و کارگران شاغل در موضوع قرارداد و همسایگان مجاور و یا اشخاص ثالث و یا رهگذرها و عابرین پیاده و یا وسایل نقلیه بر عهده طرف دوم قرارداد می‌باشد و می‌بایست کلیه خسارات وارده در موارد ذکرشده را شخصاً جبران نماید. در خصوص موارد ذکرشده در این بند طرف اول هیچگونه مسئولیتی اعم از مالی و یا غیرمالی و یا کیفری، مادی و معنوی ندارد.
14. سازنده متعهد است کلیه هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده اداری یا اجرایی دیگر در ارتباط با قرارداد که در عرف ساختمان‌سازی و به عهده پیمانکار بوده و احیاناً در این قرارداد فراموش شده است را به عهده بگیرد.
15. سازنده متعهد است با نماینده معرفی‌شده از طرف مالک بر اساس ماده 16 این قرارداد همکاری نماید.
16. سازنده متعهد به رعایت الزامات فنی و ضوابط و مقررات قانونی از جمله مقررات ملی ساختمان خصوصاً **مبحث 19** می‌باشد.
17. سازنده متعهد به رعایت آیین‌نامه **2800** زلزله می‌باشد.
18. سازنده متعهد به رعایت مقررات شهرداری شهرسازی می‌باشد.
19. تعهد و مسئولیت **پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری** مربوط به ملک بعد از تحویل ملک جهت تخریب به سازنده بر عهده سازنده می‌باشد.
20. سازنده متعهد به اجرای **نقشه‌های مصوب** می‌باشد مگر موارد مستثنا شده در ماده 14 این قرارداد.
21. سازنده اقرار به توانایی مالی و اطلاعات فنی و قانونی لازم جهت انجام پروژه را دارد.
22. سازنده متعهد است کلیه هزینه‌های ساخت‌وساز از ابتدای تقاضای پروانه ساخت تا دریافت پایان کار صورت‌مجلس تفکیکی، تقسیم‌نامه و اخذ سند تک‌برگ را بدون هیچ‌گونه قید و شرطی بپردازد.
23. سازنده متعهد گردید نسبت به **خرید و نصب انشعاب** و پرداخت تمام هزینه‌های مربوط به خدمات شهری شامل: آب کنتور آب تفکیکی / غیر تصاعدی، برق هر واحد مستقل و یک انشعاب برق مصارف عمومی تک فاز / سه فاز (در صورت آسانسور)، گاز هر واحد با کنتور مجزا، انشعاب فاضلاب شهری، تلفن قبل از تحویل اقدام نماید.
24. مورد مشارکت در ساخت به همراه کلیه اسناد مربوطه به آن را به رؤیت کامل سازنده رسیده است و از کم و کیف آن اطلاع کامل کسب نموده است با امضاء این قرارداد اقرار به آن دارد.
25. سازنده مکلف به تهیه **دفترچه مشخصات فنی ساختمان** برای هر واحد شامل نقشه‌های تأسیساتی همراه با مستندات و تأییدیه‌ها عکس‌ها و جزئیات اجرایی پروژه می‌باشد.

26. سازنده مجاز به انتقال تمام یا بخشی از تعهدات قراردادی به غیر را ندارد و در غیر این صورت به محض انتقال تعهدات و حقوق به شخص دیگر قرارداد منفسخ خواهد شد، ولی طرف دوم برای اجرای بخشهای مختلف قرارداد می تواند با اشخاص حقیقی یا حقوقی قراردادهای پیمانکاری لازم را منعقد نمایند. کلیه مسئولیت های حقوق کیفری، مدنی و غیره ناشی از این قراردادها صرفاً برعهده سازنده است.

ماده (14) تخلفات ساخت

مسئولیت قانونی و جرائم هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده سازنده می باشد غیر از موارد قیدشده در ماده 26 این قرارداد.

ماده (15) آثار قرارداد

ارزش ملک تحت احداث با کل هزینه های ساخت و ساز و به انضمام مبلغ بلاعوض ذکرشده در ماده 3 در تاریخ عقد قرارداد حاضر محاسبه و با یکدیگر پایاپای تلقی گردیده

1. نوسانات قیمت ملک و هزینه های ساخت شامل: مصالح و دستمزد و نیز تغییر در نرخ بهره و غیره در آینده (از زمان قرارداد تا تحویل نهایی) هیچ گونه تأثیری در مفاد توافق های انجام شده در این قرارداد نخواهد داشت.
2. طرفین با امضاء این قرارداد کلیه خیارات از جمله خیار غبن فاحش را از خود سلب نمودند.
3. مالک در رابطه با کلیه هزینه ها و عملیات اجرایی و اداری هیچ گونه مسئولیتی نداشته و به عهده سازنده می باشد.
4. تلفن شماره موجود متعلق به بوده و سازنده تنها در زمان عملیات ساخت و ساز حق استفاده و بهره برداری از آن را خواهد داشت کلیه هزینه ها و مسئولیت قانونی در زمان استفاده از آن بر عهده سازنده است و هیچ گونه دخل و تصرفی نسبت به آن نخواهد داشت.
5. مالکین هیچ گونه وجهی تحت هیچ عنوان به سازنده پرداخت نخواهد کرد مگر موارد قیدشده در قرارداد.
6. چنانچه پلاک های هم جوار شرایط و رضایت بر تجمیع با ملک مورد مشارکت را دارند سازنده با در نظر گرفتن مصالح و منافع طرفین و به عنوان نماینده مالکین، مجاز به اتخاذ تصمیمات لازم است. توافق با مالکین هم جوار به همراه رضایت مالکین نسبت به شرایط تجمیع و توافقات حاصله همان زمان متمم قرارداد می گردد.
7. کلیه مصالح موجود در ساختمان فعلی، پس از تخریب متعلق به سازنده خواهد بود. لذا مالکین حق تخلیه ی ملک را به هر نحوی که تمایل داشته باشند دارند ولی نمی توانند پس از تحویل ملک نسبت به مصالح و اجناس باقیمانده هیچ ادعایی داشته باشند.
8. ملک مورد مشارکت دارای سری کابینت آشپزخانه، عدد کولر آبی، دستگاه آبگرمکن گازی شیرآلات کامل و پره رادیاتور شوفاژ و می باشد که بعد از تخریب متعلق به سازنده می باشد.
9. طرفین حق واگذاری حقوق قانونی قرارداد و حق انتقال عرصه را تحت هیچ عنوان، از قبیل وکالت، نمایندگی، صلح، رهن، بیع، مشارکت و را کلاً و جزئاً به غیر ندارند و با امضاء این قرارداد از طرفین سلب اختیار می گردد.
10. طرفین متعهد می گردند در همه حال اساس کار را بر صداقت قرار داده و خداوند متعال را مدنظر قرار داده.
11. طرفین متعهد می گردند منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه را رعایت کنند.
12. مبلغ قرض الحسنه اسکان با رای داور به عنوان ضمانت اجرایی سازنده و تأمین ماده 18 و 19 قرارداد قابل استفاده است.
13. طرفین موظف می باشند هرگونه تغییر آدرس و شماره تلفن را کتباً به آژانس / دفتر فنی مهندسی اعلام نمایند.
14. مالکین متعهد می باشند تا مدارک مربوط به ملک از جمله: سند، پروانه و را هر موقع که سازنده بخواهد در اختیار ایشان قرار دهند و سازنده متعهد می باشد که در صورت بروز اختلاف تمامی مدارک را به مالکین تحویل نماید. اگر به هر علتی سازنده از تحویل مدارک خودداری نماید از مصادیق خیانت در امانت محسوب خواهد شد.
15. طرفین متعهد به پرداخت جریمه های منجر به اضافه بنا به میزان قدرالسهم خود می باشند.

ماده 16) نماینده مالکین

مالک بدین وسیله آقای را به عنوان عامل هماهنگ کننده / عامل نظارت خود انتخاب می کند و نامبرده می پذیرد که به عنوان نماینده مالک عمل نماید.

کلیه صورت جلسات و توافقات بعدی و موضوع ماده 9 این قرارداد با حضور نفر از مالکین به همراه نماینده قابل انجام و لازم الاجرا می باشد و حکم حضور همه مالکین را دارد و مورد تأیید مالکین می باشد.
مالکین یا نماینده قانونی آن ها حق نظارت بر پیشرفت پروژه را دارد ولی حق مداخله در مشخصات فنی و جزئیات اجرایی تأیید شده را نخواهد داشت.
هر نوع وظیفه ای که مقرر است نماینده انجام دهد کاملاً شفاف درج گردد.

ماده 17) حدود اختیارات و مداخله یا مشارکت مالک در اجرا

در صورت تعطیلی و تأخیر غیرموجه یا غیبت شریک سازنده در حین انجام پروژه بیش از روز، مالک می تواند پس از اعلام کتبی و الزام به انجام تعهد به سازنده و تنظیم صورت جلسه وضعیت موجود جهت ادامه عملیات ساختمانی توسط خود و یا شخص ثالث دارای صلاحیت و با تنظیم گزارشات دقیق به همراه مستندات کامل مداخله نماید و با استناد به ماده 222 قانون مدنی در صورت لزوم برای تأمین مخارج نسبت به فروش قدرالسهم اعیانی سهم سازنده با رای داور / مرجع قضایی اقدام نماید.
در این صورت علاوه بر پرداخت جریمه تأخیر، خسارت وارده به مالک بر اساس مدارک و مستندات بر عهده سازنده می باشد.
تبصره: فوت یا حجر سازنده نیز موجب ایجاد این حق برای مالک می گردد.

ماده 18) جرائم تأخیر یا عدم اجرای تعهدات

- 1) مستندا به مواد 221، 222، 228، 230 قانون مدنی، در صورت استکفاف هر یک از طرفین در ابتدای قرارداد (بند 1 و 2 ماده 10) بیشتر از ماه، حق فسخ ایجاد می گردد و طرفین بابت انجام تعهد، علاوه بر الزام به پرداخت وجوه هزینه شده، ملزم به پرداخت 30 درصد از ارزش ملک به عنوان خسارت به طرف مقابل می باشد.
- 2) در صورت تأخیر هر طرف بدون عذر موجه در انجام تعهدات خویش مواعد مقرر در بند 3 و 4 و 5 ماده 10 و بند 1 و 2 و 3 ماده 11، به میزان هرروز تأخیر مبلغ معادل می بایست در حق طرف مقابل پرداخت نماید به استثنای آنچه که به موجب عرف یا قانون انجامش غیرمقدور یا غیرممکن باشد.
- 3) اگر پرداخت این جریمه از طرف مالکین باشد کل هزینه بر عهده مالکی است که به تعهدات خویش عمل نکرده است.
- 4) طرفین متعهد هستند علاوه بر جریمه تأخیر بر اساس مدارک و مستندات لازم خسارت وارده به طرف مقابل را پرداخت نمایند.
- 5) در بند 1 و 2 ماده 18 در صورتی که تأخیر به وجود آمده بیش از 45 روز باشد حق فسخ قرارداد به صورت یک طرفه برای طرفی که متضرر شده است ایجاد خواهد شد، تصمیم گیری جهت دریافت یا عدم دریافت خسارت به عهده متضرر می باشد.
- 6) در صورت عدم وصول هریک از چک های سازنده در بند 1 و 2 ماده 3 در تاریخ مقرر شده در متن چک، حق فسخ برای مالکین ایجاد می گردد و مالکین می توانند 5٪ از مبلغ هریک از چک های وصول نشده را بابت خسارت از سازنده دریافت نمایند.
- 7)
- 8) در هریک از موارد فوق در صورت بروز اختلاف نظر طبق ماده 25 این قرارداد نظر داور مرضی الطرفین انتخاب شده از سوی طرفین لازم الاجرا می باشد

ماده 19) دوره تضمین - خدمات پس از فروش

سازنده ملزم و متعهد شد که در طول مدت 3 ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان‌ها به مالکین، در صورت بروز هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور مالکین در این مدت نباشد و طبق نظر کارشناس خبره تأیید گردد و کلیه خسارات ناشی از استفاده از لوازم غیراستاندارد و یا محول کردن امور اجرایی به افراد ناوارد یا مبتدی و ... را متقبل و بدون اخذ هرگونه وجهی از مالک تعویض یا تعمیر و خرابی‌ها را جبران نماید و به شکل سالم و قابل استفاده به مالکین تحویل دهد.

پرداخت خسارت خرابی‌هایی اعم از خرابی در سیستم حرارتی و برودتی، برق و لوله‌کشی آب سرد و گرم شوفاژ و سیستم فاضلاب و سیستم عایق کاری سرویس‌ها و پشت‌بام و ... و آسانسور، سیم‌کشی‌های تلفن، آیفون تصویری و آنتن مرکزی و آنتن جداگانه و کلید و پریزها و خرابی شیرآلات و ... و به‌طورکلی منصوبات و لوازم و منصوبات ساختمانی مصرفی پروژه بر عهده طرف دوم قرارداد بوده و تا 3 ماه پس از تحویل واحدها قابل دریافت است.

ماده (20) شرایط فسخ قرارداد

این قرارداد غیر از ماده 18، تحت هیچ شرط و با هیچ عنوانی قابل فسخ نبوده مگر به تراضی طرفین (اقاله) و اگر استنباط و یا تفسیری به اجازه فسخ برای طرفین است بدین وسیله اصلاح می‌گردد و بر قطعی و لازم‌الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تأکید می‌گردد.

ماده (21) حق الزحمه مشاور

مستندا به ماده 335 قانون تجارت، طرفین قرارداد متعهد و ملزم شدند، پس از عقد قرارداد نسبت به پرداخت حق الزحمه مشاورین املاک به میزان یک درصد از ارزش کل ملک به‌عنوان حق الزحمه اقدام نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق الزحمه و دریافت آن نخواهد داشت و چنانچه یکی از طرفین قرارداد تفضای فسخ آن را بنماید ملزم به پرداخت کمیسیون طرفین می‌باشد. لازم به ذکر است که مبلغ دریافتی فوق فقط بابت تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت می‌باشد و حق الزحمه هرگونه توافقات بعدی و متمم‌های قرارداد به‌صورت جداگانه دریافت خواهد شد.

ماده (22) 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 نازک‌کاری در این قرارداد برای واحد خود باشند با احتساب مابه‌التفاوت در زمان کار قابل انجام می‌باشد. حدود تغییرات از طرف مالک به شرح می‌باشد.

ماده (23) حوادث غیر مترقبه (فورس ماژور)

طرفین در مورد حوادث قهری مانند: زلزله سیل و سایر بلایای طبیعی و ... مسئولیتی نخواهند داشت و قرارداد به حالت تعلیق درمی‌آید.

ماده (24) هاردشپ یا شرایط مذاکره مجدد در شرایط قهری

ادامه عملیات اجرایی حداکثر یک ماه از پایان وضعیت فورس ماژور و پس از مذاکره مجدد و توافقات حاصله و با رای داور و پس از تنظیم صورت جلسه کتبی انجام می‌گردد و مدت تعطیلی پروژه در این حالت به مدت اجرای قرارداد افزوده می‌شود. در صورت بروز بیماری صعب‌العلاج و برای سازنده

ماده 25) مرجع حل اختلاف

طبق مواد 445 و 458 قانون آیین دادرسی مدنی در جهت حل اختلاف بین طرفین قرارداد به شرح زیر اقدام خواهد شد.

شرط داوری - شرکت به شماره ثبت / یا آقای (داور / داوران منتخب از سوی آنکه مورد قبول طرفین است) به نشانی به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب شد که در صورت حدوث اختلاف، هریک از طرفین حق دارند حداکثر ظرف مدت 30 روز از زمان تخلف طرف دیگر نسبت به هریک از شرایط قرارداد، درخواست رسیدگی به اختلاف را در محل کتباً اعلام و ثبت نماید رای صادره از طرف داور منتخب، برای طرفین لازم الاجرا است ابلاغ اوراق و کلیه مراسلات داوری به طرفین با پست سفارشی / اظهارنامه به نشانی قراردادی، معتبر است؛ بدیهی است عدم ثبت به موقع درخواست موضوع این ماده، موجب اسقاط حق رجوع به داوری است مگر به تراضی کتبی مجدد طرفین. تبصره: اگر داور فوت نموده یا از قبول داوری سرباز زند شرط داوری کان لم یکن گردیده حق مراجعه به مراجع قضایی برای طرفین محفوظ می باشد.

ماده 26) اضافه بنا

در صورتی که سازنده اقدام به احداث بنای مسکونی یا تجاری، مازاد بر گواهی پروانه ساختمان نمود هزینه احداث بنا به عهده سازنده می باشد لیکن پرداخت هزینه خلاف و عوارض تراکم مازاد شهرداری یا توسعه تجاری مربوط به آن به عهده طرفین به نسبت سهم تعیین شده می باشد 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، از جمله هزینه تراکم، عوارض، صدور پروانه، و هزینه های ساخت و دیگر هزینه ها بر عهده سازنده می باشد و سهم هریک از طرفین از طبقه / طبقات حاصله به نسبت / مالک و / سازنده می باشد.

ماده 27) اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد

- 1) حدود مشخصات فنی عمومی و مصالح مصرفی پیوست می باشد.
- 2) شرح کامل تقسیم نامه عادی پیوست می باشد.
- 3) شرح موارد قانونی مورد اشاره در قرارداد پیوست می باشد.
- 4) کلیه توافقات بعدی متمم این قرارداد می گردد.
- 5) رونوشت مدارک بعدی و مرتبط با این قرارداد ضمیمه قرارداد می گردد.
- 6) کلیه مدارک و اسناد ناظر بر قرارداد به تأیید طرفین می رسد.

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین قرارداد تنظیم و صیغه صحیح و شرعی مشارکت و عقد بیع جاری شد و اسقاط کافه خیارات حتی خیار غبن فاحش از متعاملین به عمل آمده و متعاملین با علم و اطلاع و با رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضاء آن نموده اند.

این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم مقام قهری و قانونی و ورثه ایشان مؤثر می باشد و بر قطعی و لازم الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تأکید می گردد.

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 به عهده متخلف می باشد.

قرارداد مشارکت در ساخت شماره تاریخ.....

این قرارداد 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 محل آژانس مسکن / دفتر مهندسی نگهداری شود.
اسناد و مدارک ملک مورد مشارکت شامل در محل آژانس / دفتر فنی مهندسی نگهداری می‌گردد و در صورت نیاز هریک از طرفین طی صورتجلسه ارائه و ایشان مکلف به عودت پس از رفع نیاز می‌باشند.

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

1. کلیه صفحات قرارداد و پیوست‌ها به تأیید، گواهی و امضا و اثرانگشت طرفین برسد.
2. کلیه صفحات قرارداد و پیوست‌ها به تأیید، گواهی و امضا آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی برسد.
3. کلیه صفحات قرارداد و پیوست‌ها به تأیید، گواهی و امضا شهود طرفین برسد.
4. کلیه صفحات قرارداد و پیوست‌ها به تأیید، گواهی و امضا امضای داور و نماینده مالک برسد.