

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

یا ایها الذین آمنوا فو بالعقود

تفاهم نامه مشارکت در ساخت

تُکا | TKA

طراح | مشاور و مجری
پروژه های عمرانی

ماده (۱) طرفین معامله:

مالکین

۱ - 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.

۲ - 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

۳ - 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 (۲) مشخصات مورد تفاهم نامه:

تمامی سهم / دانگ مشاع از ۱۰۰ سهم / ۶ 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 می باشد که مورد قبول طرفین می باشد.

طراح | مشاور و مجری
 پروژه های عمرانی

ماده ۳) موضوع تفاهم‌نامه:

عبارت است از مشارکت در ساخت ۱۰۰ سهم / ۶ دانگ مورد معامله (به شرح ماده ۲) که سازنده متعهد است در قبال ثمن معامله، ملک فوق را طبق ضوابط با حداکثر بنای مجاز با متراژ پروانه



تُکا | TKA

طراح | مشاور و مجری
پروژه‌های عمرانی

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 قرض الحسنه جهت اسکان مالک در طول مدت ساخت نقداً، طی صورت جلسه پرداخت قرض الحسنه اسکان به مالک پرداخت نماید.

ماده (۴) مشخصات کلی سازه جدیدالتاسیس

تعداد طبقه بر اساس ضوابط شهرداری که شامل:

..... طبقه با کاربری مسکونی / اداری در تعداد واحد به متر اژ حدود متر

همکف با کاربری باب پارکینگ / و باب تجاری حدود متر

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

..... باب انباری به متر اژ

دیگر فضاهای مورد توافق (فضاهای ویژه)

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

که طبق نقشه های احتمالی تقسیم واحدها حدوداً به صورت زیر خواهد بود.

.....
 نكا TKA

ماده (۵) قدرالسهم توافق شده ی طرفین به نسبت درصد از واحدهای احداثی:

طبق توافق انجام شده سهم مالکیت هر یک از طرفین از ساختمان جدید به شرح ذیل تعیین می گردد:

سهام‌الشراکه مالکین..... درصد از طبقات.....

سهام‌الشراکه طرف سازنده درصد از طبقات

سهام‌الشراکه مالکین..... درصد از طبقات.....(طبقاتی که سازنده باید از شهرداری توافقاتی خریداری نماید)

سهام‌الشراکه طرف سازنده درصد از طبقات (طبقاتی که سازنده باید از شهرداری توافقاتی خریداری نماید)

ماده ۶) کیفیت و زمان پیش فروش توافق شده

با توافق طرفین سازنده حق پیش فروش 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 ۱: 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.

نِکا | TKA

ماده ۷) 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:

طراحی مشاور و مجری
پروژه‌های عمرانی

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 مقررہ موضوع این ماده می باشد.

میزان قدرالسهم هر یک از مالکین به شرح زیر می باشد:

.....
.....

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

.....
.....

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

.....
.....

نكا TKA

طراح | مشاور و مجری ماده ۸) تعهدات مالکین

مالک اقرار می نماید که هیچ محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در زمین مذکور نبوده و مورد معامله فاقد هرگونه ایراد و اشکال قانونی می باشد

مالک متعهد گردید براساس ماده ۱۰-۱ 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 ۳ ماه
نسبت به اعطا عقد وکالت جدید به نام سازنده با شرایط حاضر اقدام نمایند. در غیر این صورت

TKA | نکا

طراح | مشاور و مجری
پروژه‌های عمرانی

مشمول..... می گردند. وکالت فوق می بایست همواره مستمر بوده تا اختلالی در مواعید و تعهدات سازنده ایجاد ننماید.

مالکین متعهد گردیده ملک موضوع قرارداد را در زمان مقرر در ماده ۱۰-۳ 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 می باشد.

مالکین اقرار می نماید از افراد ممنوع المعامله 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 طرح های کلی سازمان های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری و نمی باشند.

(در صورت در رهن بودن) وی مکلف می باشد قبل از انتقال سند براساس ماده ۱۱ این قرارداد به نام سازنده از پلاک ثبتی فوق الذکر فک رهن به عمل آورد.

مالکین تعهد می نماید کلیه بدهی های ملک از جمله هزینه های دارایی، مفاصا حساب شهرداری و بدهی های 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 می باشد.

مالکین متعهد گردیدند نسبت مورد معامله (کلاً، جزئاً 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 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 می باشد.

مالکین متعهد گردید به پرداخت هزینه انتقال سند قدارالسهم مالک به سازنده به صورت بالمناصفه از سوی طرفین

مالکین مکلف می‌باشند ۴۸ 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 قرض الحسنه 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.

در صورت تاخیر هر یک از مالکین جهت انجام تعهداتشان ایشان به ازای هر روز مبلغ جریمه به سازنده پرداخت خواهند نمود.

ماده (۹) 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 تأیید مالکین می‌باشد.

مالکین یا نماینده قانونی آنها 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 ۱۰) حق الزحمه مشاور

مستندا به ماده ۳۳۵ قانون تجارت، مالکین قرارداد متعهد و ملزم شدند، پس از عقد قرارداد نسبت به پرداخت حق الزحمه شرکت مهندسی تُکا اقدام نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تاثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت و چنانچه یکی از طرفین قرارداد تفضای فسخ آن را بنماید ملزم به پرداخت کمیسیون طرفین می‌باشد.

ماده ۱۱) 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 به التفاوت در زمان کار قابل انجام می‌باشد.

ماده ۱۲) اضافه بنا | طراح | مشاور و مجری

در صورتیکه سازنده اقدام به احداث بنای مسکونی یا تجاری، مزاد بر گواهی پروانه ساختمان نمود هزینه احداث بنا به عهده سازنده می‌باشد لیکن پرداخت هزینه خلاف و عوارض تراکم مزاد 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 مزاد بر ماده ۴، کلیه هزینه‌ها، از جمله هزینه تراکم، عوارض، صدور پروانه، و هزینه‌های ساخت و دیگر هزینه‌ها 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 فسادى كشف شود مسئولیت جبران خسارت وارده و جوابگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات صالحه قضایی به‌عهده متخلف می‌باشد.

این تفاهم‌نامه به اسناد مواد ۱۰ و ۳۲ و ۱۸۵ و ۱۹۰ و ۲۱۹ و ۲۲۱ و ۲۲۲ و ۲۲۸ و ۳۳۹ و ۳۶۲ و ۴۵۷ و ۶۷۴ قانون مدنی و با استناد به مواد ۳۳۵ و ۳۴۳ و ۳۴۴ و ۳۵۲ قانون تجارت مشتمل بر ماده و بند و تبصره در نسخه در صفحه متحدالمتن و متحدالاعتبار در تاریخ بین

تُکا | TKA

طراح | مشاور و مجری پروژه‌های عمرانی

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 تُکا برسد.

تُکا | TKA

طراح | مشاور و مجری
پروژه‌های عمرانی

باتوافق مالکین طرح معماری ساختمان به صورتخواهد بود

ردیف	عنوان	نوع جنس	مورد استفاده
۱	لمینیت		کف اتاقها
۲	سنگ		کف واحدها بجز اتاقها و سرویسها
۳			محوطه سازی
۴			محوطه سازی
۵			کف زیرزمین _ پیلت
۶			دیواره زیرزمین _ پیلت
۷			کف پاگرد راه پله
۸			نما
۹			مابین کابینت‌های آشپزخانه
۱۰			کاشی
۱۱	آشپزخانه		
۱۲	قرنیز		واحدها
۱۳	نقاشی		واحدها

اتاق‌ها و راه پله‌ها	کاغذ دیواری	۱۴	
فاضلاب	تاسیسات گرمایش و سرمایش	۱۵	
لوله‌های مصرفی و سرد و گرم		۱۶	
حمام		۱۷	
واحد‌ها		۱۸	
گرمایش از کف		۱۹	
موتور خانه مرکزی		۲۰	
		۲۱	
		۲۲	
سیم کشی برق ساختمان		طراحی مشاوره و اجرای پروژه‌های عمرانی	۲۳
سیم کشی تلفن ساختمان			۲۴
سیم کشی آنتن مرکزی ساختمان	۲۵		
کلید و پریز	۲۶		
راه پله و پارکینگ	۲۷		

نما و حیاط		۲۸
واحدھا	تاسیسات برق	۲۹
نوع سیستم کنترل آسانسور	آسانسور	۳۰
سیم بکل		۳۱
موتور آسانسور		۳۲
تراول کابل		۳۳
شاسی احضار		۳۴
درب آسانسور		۳۵
کابین آسانسور		۳۶
		۳۷

پنجره	پنجره	۳۸
پنجره	شیشه	۳۹
نرده راه پله	نرده	۴۰
درب اتاق و سرویس و ...	یراق آلات	۴۱
سرویس _ آشپزخانه	شیر آلات	۴۲
آشپزخانه	سنگ	۴۳
درب کابینت	کابینت	۴۴
بدنه کابینت		۴۵
براق		۴۶
صفحه کابینت		۴۷
دیزاین کابینت		۴۸
چهار چوب اتاقها و سرویسها	چهار چوب	۴۹
ورودیها	درب	۵۰
اتاق _ سرویس _ کمده		۵۱