



بسم الله الرحمن الرحيم
قرارداد مشارکت در ساخت

ماده (۱) طرفین قرارداد مشارکت در ساخت

الف) مشخصات طرف اول (مالکین)

۱. آقای/خانم فرزند به شماره شناسنامه و کد ملی صادره از متولد محل اقامت
به شماره موبایل ، مالک مترمربع آپارتمان از پلاک ثبتی موضوع قرارداد مشارکت در ساخت می‌باشد.

۲. آقای/خانم فرزند به شماره شناسنامه و کد ملی صادره از متولد محل اقامت
به شماره موبایل ، مالک مترمربع آپارتمان از پلاک ثبتی موضوع قرارداد مشارکت در ساخت می‌باشد.

ب) مشخصات طرف دوم (سازنده)

آقای/خانم فرزند به شماره شناسنامه و کد ملی صادره از متولد محل اقامت
به شماره موبایل می‌باشد.



ماده ۲) مشخصات ملک مورد مشارکت

یک قطعه زمین دارای سند مالکیت به شماره چابی به پلاک ثبتی فرعی از اصلی تفکیکی از قطعه بخش ثبتی به متراژ مترمربع به آدرس که در تاریخ عقد قرارداد در زیرپهنه قرار داشته و طبق مقررات جاری حق اخذ درصد تراکم در سطح اشغال درصد در طبقه را دارد. این ملک دارای شماره پرونده شهرسازی و کد ملک و بلوک و دستور نقشه به شماره و گواهی پایانکار سال به شماره دارای عدد کنتور برق و عدد کنتور آب و عدد کنتور گاز و انشعاب فاضلاب شهری و خط تلفن به شماره‌های (۱) (۲) (۳) می‌باشد.

در حال حاضر این ملک دارای طبقه و واحد با متراژ زیربنای کل مفید مترمربع است.

ماده ۳) موضوع قرارداد مشارکت در ساخت

عبارت است از مشارکت در ساخت شش دانگ عرصه و اعیان ملک به مشخصات ماده ۲ این قرارداد و احداث ساختمان با مشخصات تکمیلی این قرارداد، که ملک موصوف آورده طرف اول (مالکین) است و ارزش آن بر طرفین معلوم بوده که درصد از کل سرمایه پروژه را تشکیل می‌دهد. آورده طرف دوم کلیه هزینه‌های اداری، اجرایی و تمامی شرایط و تعهدات قرارداد حاضر می‌باشد که ارزش آن بر طرفین معلوم است و به اضافه ریال به صورت بلاعوض/قرض الحسنه اسکان که مجموع هزینه‌های یاد شده درصد از کل سرمایه مشارکت را شامل می‌شود. این قرارداد بر طبق ماده ۱۰ قانون مدنی بین طرفین منعقد گردیده است.



ماده ۴) مشخصات کلی ساختمان جدید

ساختمانی با تعداد طبقه بر مبنای جواز ساخت/دستور نقشه به شماره با سطح اشغال درصد در تمامی طبقات و تراکم و توافقات و لیست متریکال این قرارداد احداث خواهد شد.

۱) طبقه با کاربری مسکونی هر طبقه شامل واحد و هر واحد با متراژ تقریبی مترمربع

۲) طبقه همکف با کاربری پارکینگ/لابی/انباری/سرایداری

۳) طبقه منفی یک (زیرهمکف) با کاربری پارکینگ/لابی/انباری/سرایداری

۴) سازنده موظف است حداقل واحد پارکینگ استاندارد و بدون مزاحم طبق ضوابط شهرداری

تأمین نماید. هرچه قدر تعداد بیشتری پارکینگ تأمین گردد، به نسبت آورده طرفین یعنی درصد مالکین و درصد سازنده و طبق توافق طرفین تقسیم می‌گردد.

۵) سازنده موظف است تعداد انباری با متراژ حداقل مترمربع را تأمین نماید.

۶) جزئیات دقیق مصالح مصرفی و مشخصات فنی در ماده ۲۲ مشخص گردیده است.



توضیحات	ارتفاع m	پیش آمدگی m	پیشروی طولی m	حدود مترائز m ²	سطح اشغال %	تعداد واحد	کاربری	طبقه
آخرین توقف آسانسور	-	-	-	۱۰۰	-	-	بام سبز	بام
واحد‌ها شرقی - غربی	۳.۵	۰.۸	۲	۱۲۰-۱۳۰	۶۰	۲	مسکونی	۵
واحد‌ها شرقی - غربی	۳.۵	۰.۸	۲	۱۲۰-۱۳۰	۶۰	۲	مسکونی	۴
واحد‌ها شرقی - غربی	۳.۵	۰.۸	۲	۱۲۰-۱۳۰	۶۰	۲	مسکونی	۳
واحد‌ها شرقی - غربی	۳.۵	۰.۸	۲	۱۲۰-۱۳۰	۶۰	۲	مسکونی	۲
واحد‌ها شرقی - غربی	۳.۵	۰.۸	۲	۱۲۰-۱۳۰	۶۰	۲	مسکونی	۱
	۴	-	-	۲۵۰	۶۰	-	لابی	همکف
	۲.۶	-	-	۳۳۰	۸۰	۱۰	پارکینگ	-۱
	۲.۶	-	-	۳۳۰	۸۰	-	استخر	-۲

ماده ۵) درصد مشارکت طرفین از عرصه و اعیان ساختمان جدید

طبق توافق عمل آمده سهم مالکیت هر یک از طرفین از عرصه و اعیان و همچنین حقوق و منافع مربوط به مشاعات (اعم از پارکینگ، انباری، استخر، سونا و جکوزی) به شرح زیر است:
درصد مشارکت طرف اول (مالکین) درصد و درصد مشارکت طرف دوم (سازنده) درصد است.

ماده ۶) تابعیت و محل امضای قرارداد

تابعیت طرفین قرارداد حاضر، ایرانی و تابع قوانین و مقررات جاری کشور جمهوری اسلامی ایران و محل انعقاد قرارداد است.



ماده ۷) مدت زمان و برنامه زمانبندی قرارداد مشارکت در ساخت

این قرارداد در تاریخ به حروف امضا گردید. مدت زمان این قرارداد ماه شمسی از تاریخ انعقاد قرارداد و پایان آن تاریخ به حروف است. طرفین موظف هستند بر حسب برنامه زمان بندی زیر به تعهدات خود عمل کنند.

ردیف	شرح فعالیت	متعهد مدت/ ماه از تاریخ تا تاریخ
۱	تنظیم وکالت نامه جامع کاری به سازنده جهت انجام امور اداری	مالک
۲	دریافت جواز ساخت و سایر مجوزهای لازم، پرداخت بلاعوض و قرض الحسنه سازنده	سازنده
۳	تخلیه و تحویل ملک کلنگی	مالک
۴	انتقال قسمت اول سند مالکیت	مالک
۵	تجهیزکارگاه و شروع به کار	سازنده
۶	تخریب، گودبرداری و پایدارسازی گود	سازنده
۷	اجرای اسکلت	سازنده
۸	اجرای سفت کاری	سازنده
۹	اجرای نازک کاری	سازنده
۱۰	اتمام عملیات نما و محوطه سازی	سازنده
۱۱	انتقال قسمت دوم سند مالکیت	مالک
۱۲	تحویل موقت ملک به مالکین	سازنده
۱۳	عودت وجه قرض الحسنه توسط مالک	مالک
۱۴	دریافت پایان کار	سازنده
۱۵	دریافت صورت مجلس تفکیفی	سازنده
۱۶	انتقال قسمت سوم سند مالکیت	مالک
۱۷	دریافت سندهای تک برگ	سازنده
۱۸	دوره تضمین	سازنده



ماده ۸) تقسیم نامه

طبق توافق صورت گرفته تقسیم طبقات به شکل زیر انجام خواهد شد:

واحد غربی	واحد شرقی	طبقه
مالک	مالک	۵
سازنده	سازنده	۴
مالک	مالک	۳
سازنده	سازنده	۲
مالک	مالک	۱

تقسیم پارکینگ‌ها و انباری‌ها پس از تهیه و تایید نقشه‌ها توسط طرفین به نسبت سهم الشرکه تقسیم خواهد شد.

ماده ۹) نحوه و زمان انتقال قدرالسهم عرصه به نام سازنده (انتقال سند)

مالکین در مرحله، اقدام به انتقال سند به صورت رسمی در دفترخانه به نسبت دانگ از سند موضوع ماده ۳ این قرارداد به نام طرف دوم قرارداد (سازنده) با زمان بندی ذیل می‌نمایند:

۱) پس از و در تاریخ، مالکین باید نسبت به انتقال دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد به نام طرف دوم اقدام نمایند.

۲) پس از و در تاریخ، مالکین باید نسبت به انتقال دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد به نام طرف دوم قرارداد (سازنده) اقدام نمایند.



ماده ۱۰) پیش فروش

طرفین توافق نمودند که دو طرف می‌توانند صرفاً پس از اتمام مرحله و با مسئولیت شخصی خود به نحوی که هیچگونه مسئولیتی برای طرف مقابل ایجاد ننماید، مشروط به رعایت مفاد ذکر شده در قرارداد مشارکت در ساخت و رضایت کتبی طرف مقابل و ناظر قرارداد و حداکثر تا میزان واحد آپارتمان متعلق به خود را پیش فروش نمایند. پیش فروش انجام شده رافع هیچ یک از تعهدات و مسئولیت‌های ذکر شده در این قرارداد نمی‌باشد. پیش خریداران نیز ضمن آگاهی از مفاد این قرارداد حق هیچگونه دخالتی در اجرای پروژه نخواهند داشت.

ماده ۱۱) تعهدات و اظهارات طرف اول (مالکین)

- ۱) طرف اول متعهد است تا وکالت کاری بلاعزل مدت دار را حداکثر تا روز پس از انعقاد قرارداد، به طرف دوم تحویل نماید.
- ۲) طرف اول پس از اعطای وکالت نامه کاری رسمی کلیه مدارک قانونی مربوط به ملک موضوع مشارکت شامل اسناد رسمی مالکیت، بنچاق، آخرین قبض آب، برق، گاز، تلفن را با اخذ رسید به صورت امانت در اختیار طرف دوم قرار داده تا نسبت به اخذ پروانه، جواز تخریب و پروانه ساختمانی از شهرداری و مجوزات آتی اقدام نماید.
- ۳) در صورت درخواست طرف دوم، طرف اول باید نسبت به تحویل مدارک ملک ظرف مدت روز اقدام نموده و طرف دوم تعهد می‌نماید که بعد از روز مدارک را عودت دهد.
- ۴) در هر مرحله‌ای که طرف دوم نیاز به اخذ تایید طرف اول داشته باشد، پس از اعلام به نماینده ایشان، نماینده باید ظرف مدت روز نسبت به تایید یا عدم تایید موضوع اقدام نماید.
- ۵) بنابر اظهار طرف اول، ملک موضوع این قرارداد و اسناد آن، در رهن یا وثیقه شخصی یا در اختیار ارگان‌های دولتی و خصوصی نمی‌باشد.



- ۶) مالکین اظهار و تایید می‌نمایند که سند ملک ایشان دارای ریشه شخصی بوده و جزء املاک مصادره‌ای، بنیاد مستضعفین، ستاد اجرایی فرمان امام، دستور اجرایی قوه قضاییه و ... نیست.
- ۷) طرف اول اقرار می‌نماید که در زمان امضای این قرارداد، موضوع مشارکت به شخص یا اشخاص دیگری واگذار نشده و ملک تحت اختیار و تصرف ایشان می‌باشد.
- ۸) طرف اول اقرار می‌نماید که مورد مشارکت (کلاً یا جزئاً) به غیر واگذار نگردیده و در صورت هرگونه ادعا از سوی معارضین و بروز عارضه احتمالی در آینده نیز، شخصاً (طرف اول) آن را مرتفع نمایند.
- ۹) طرف اول حق واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از عملیات ساختمانی به غیر را نخواهد داشت.
- ۱۰) طرف اول موظف است در زمان تحویل ملک، تسویه حساب شهرداری (عوارض نوسازی و پسماند)، اداره برق، گاز و تلفن را انجام دهد و کلیه هزینه‌های ملک مذکور قبل از تحویل ملک بر عهده طرف اول است.
- ۱۱) طرف اول متعهد می‌باشد تا طبق کروکی مورد توافق طرفین، درختان داخل و خارج ملک را به طرف دوم تحویل دهد و در زمان تحویل آپارتمان‌های نوساز درختان را تحویل بگیرد.
- ۱۲) طرف اول متعهد گردید تا ملک موضوع قرارداد را حداکثر تا روز پس از اخذ پروانه شهرداری، به طرف دوم تحویل نماید. طرف اول صرفاً پس از رویت جواز تخریب و نوسازی و استعلام صحت آن و تایید رسمی تسویه حساب کامل فیش عوارض تخریب و نوسازی به صورت نقدی و تسویه کامل مبلغ بلاعوض و قرض الحسنه اقدام به تخلیه محل سکونت خود می‌نماید.
- ۱۳) پرداخت کلیه هزینه‌های انتقال سهم شرکت شامل مالیات نقل و انتقال به نام طرف دوم، دفترخانه و شهرداری و هر نوع عوارض دیگر، بر عهده طرف اول می‌باشد.
- ۱۴) پس از انجام تعهدات مندرج در این قرارداد و اعلام کتبی طرف دوم مبنی بر زمان انتقال سند در هر مرحله، طبق زمان بندی ماده ۹ همین قرارداد، طرف اول متعهد می‌باشد نسبت به انتقال اسناد مالکیت اقدام نماید.



۱۵) در صورت تمدید مدت قرارداد با توافق طرفین، طرف اول موظف به تمدید مدت وکالت کاری موضوع قرارداد می‌باشد.

۱۶) طرف اول تعهد می‌نماید که قرض الحسنه دریافتی را روز پس از تحویل ساختمان جدید به سازنده عودت دهد.

۱۷) طرف اول اقرار می‌کند که ممنوع معامله نیستند.

ماده ۱۲) تعهدات و اظهارات طرف دوم (سازنده)

۱) ملک مورد مشارکت و اسناد و مدارک آن به رویت طرف دوم رسیده است.

۲) طرف دوم متعهد گردید کلیه هزینه‌های اداری و اجرایی مرتبط با ساخت، شهرداری، برگه‌های تعهد و نظارت نظام مهندسی، تأمین اجتماعی و غیره مرتبط با این قرارداد مشارکت در ساخت را پرداخت نماید.

۳) طرف دوم مجری و مسئول احداث بنای جدید است، لذا ایشان ملزم و متعهد به رعایت کلیه ضوابط و قوانین روز مربوط به عملیات ساختمانی و اصول ایمنی (مباحث مقررات ملی، آیین نامه ۲۸۰۰ و پیوست‌های آن و غیره) بوده و چنانچه در زمان احداث بنا، خسارت مالی یا جانی به هر شخص حقیقی یا حقوقی و ثالث وارد آید، تمامی مسئولیت آن بر عهده طرف دوم بوده و طرف اول هیچ‌گونه مسئولیتی ندارد و پاسخگویی به اشخاص حقیقی، حقوقی و مراجع اداری و قضایی و پرداخت خسارت و جرائم تماماً برعهده طرف دوم است.

۴) طرف دوم متعهد گردید که بنایی دقیقاً مطابق با مشخصات فنی و مصالح مصرفی مندرج در لیست متریکال این قرارداد و منطبق با نقشه‌های اجرایی مهندس معمار آقای/خانم که مورد تأیید شهرداری منطقه و نماینده طرف اول است را در زمین طرف اول احداث نماید.



۵) در صورتی که لیست متریکال مصالح مصرفی موجود نباشد، طرف دوم می‌تواند مصالح مشابه و از نظر قیمت و کیفیت هم تراز با لیست مصالح مورد توافق را با تایید کتبی نماینده طرف اول استفاده نماید.

۶) اخذ تمامی تأییدیه‌ها و پرداخت هزینه‌های مرتبط با سازمان آتش نشانی، نظام مهندسی، ثبت، شهرداری و سایر ارگان‌های ذیربط برعهده طرف دوم است.

۷) اخذ گواهی مکانیک خاک و تمامی هزینه‌های مرتبط با آن به عهده سازنده است.

۸) طرف دوم متعهد می‌گردد که مورد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث (حقیقی و حقوقی) و ساختمان‌های مجاور نزد شرکت بیمه درآورده، هزینه‌های آن را بپردازد. بروز هرگونه خسارت جانی و مالی ناشی از قصور سازنده در اجرای پروژه یا پس از آن بر عهده طرف اول نیست.

۹) طرف دوم متعهد می‌گردد پس از اخذ جواز، موضوع را کتبا به طرف اول اطلاع دهد.

۱۰) طرف دوم متعهد می‌گردد یک نسخه از کلیه نقشه‌های پلان معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، طراحی داخلی و برنامه زمان بندی پروژه را به نماینده طرف اول تحویل دهد و پس از امضا نماینده طرف اول نسبت به احداث بنا اقدام نماید.

۱۱) سازنده ملزم به تهیه طرح سه بعدی نما، لابی و کلیه فضاهای داخل واحدها، ارائه و اخذ تاییدیه کتبی از نماینده مالکین است.

۱۲) طرف دوم متعهد به پرداخت کلیه هزینه‌های مصرفی اعم از آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن پس از تخلیه ملک و تحویل آن به طرف دوم تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمان‌های نوساز است.

۱۳) هزینه و مسئولیت انجام مربوط به تفکیک اسناد ساختمان نوساز و صورت مجلس تفکیکی و تقسیم نامه محضری و تنظیم سند برای تمامی واحدها، به عهده طرف دوم است.



۱۴) طرف دوم مکلف است درختان را طبق صورتجلسه تحویل ملک تحویل گرفته و به همان صورت تحویل دهد. بدیهی است خسارت ناشی از سهل انگاری طرف دوم نسبت به نگهداری از درختان بر عهده ایشان است.

۱۵) طرف دوم مکلف است مبلغ بلاعوض ذکر شده در ماده ۳ این قرارداد را در دو قسط شامل درصد در زمان امضای قرارداد و درصد بعد از اخذ جواز تخریب و نوسازی به طرف اول پرداخت نماید.

۱۶) طرف دوم مکلف است مبلغ قرض الحسنه ذکر شده در ماده ۳ این موافقتنامه را روز قبل از زمان تخلیه ملک به طرف دوم پرداخت نماید.

۱۷) طرف دوم شخصاً متعهد و مسئول اجرای کامل این قرارداد بوده و حق واگذاری کلی این قرارداد را ندارد.

۱۸) طرف دوم متعهد به انعقاد قرارداد طراحی و نظارت بر اجرا به صورت تمام و کمال با آقا/خانم است.

۱۹) طرف دوم اقرار می‌نماید که امکانات مالی و تخصصی لازم و کافی را جهت احداث بنا و شراکت پلاک ثبتی موضوع قرارداد بدون نیاز به دریافت وام دارد و تعهد می‌دهد هیچ گونه وامی روی این پلاک ثبتی دریافت نکند.

۲۰) طرف دوم موظف است نقشه‌های چون ساخت ساختمان را در انتهای کار تحویل طرف اول نماید.

۲۱) طرف دوم مکلف به تهیه دفترچه مشخصات فنی ساختمان شامل نقشه‌های تاسیساتی همراه با مستندات و تاییدیه‌ها و جزئیات اجرایی مورد نیاز شهرداری و ادارات مربوط می‌باشد.

۲۲) طرف دوم حق دریافت هیچگونه وجهی تحت هیچ عنوان جهت انجام تعهدات قرارداد از طرف اول نخواهد داشت، مگر صراحتاً در قرارداد قید شده باشد.



۲۳) تا قبل از اخذ پایان کار، طرف اول حق ایجاد تغییراتی که مانع از دریافت پایان کار یا اسناد در مشاعات و حتی واحدهای خود شود ندارد.

۲۴) طرف دوم اقرار می‌کند که ممنوع معامله نیست.

ماده ۱۳) آثار قرارداد

۱) کلیه مصالح موجود در ساختمان فعلی، پس از تحویل به طرف دوم، متعلق به طرف دوم خواهد بود. لذا طرف اول حق تخلیه ملک را دارند ولی نمی‌توانند پس از تحویل ملک نسبت به مصالح و اجناس باقی‌مانده هیچ ادعایی داشته باشند.

۲) تجمیع با پلاک‌های مجاور فقط با رضایت کتبی طرفین این قرارداد امکان‌پذیر است.

۳) در حین ساخت ساختمان، طرف اول فقط با هماهنگی قبلی حق ورود به پروژه را دارد و در صورت عدم هماهنگی، طرف دوم اختیار جلوگیری از ورود ایشان را دارد.

۴) در صورتی که درختی در محدوده سطح اشغال مورد توافق طرفین قرار داشته باشد، هزینه و جریمه قطع یا جابه‌جایی درختان بر عهده طرفین خواهد بود.

۵) ملاک تصمیم‌گیری نهایی در خصوص طراحی‌ها و انتخاب رنگ و طرح مصالح، نقشه، طراحی لابی، نما، طراحی داخلی و مشاعات، نظر مهندس مورد توافق آقا/خانم است. طرف اول می‌تواند قبل از هر اقدامی صرفاً نظر خود را به اطلاع ایشان برساند. در صورتی که طرف دوم خلاف این موضوع عمل نماید نسبت به جبران خسارت طرف اول اقدام کند.

۶) قصور یا انحراف طرف دوم در اجرای مفاد این قرارداد، بدواً به طور کتبی توسط نماینده طرف اول اعلام خواهد شد و طرف دوم مکلف به رفع سریع آن خواهد بود، در غیر این صورت طرف اول حق دارد مطابق قرارداد اقدام نماید.



۷) متراژ دقیق سهم هر یک از طرفین به تناسب قدرالسهم از زمین پس از مشخص شدن دقیق متراژها در صورتجلس تفکیکی در بخش مسکونی به تناسب سهم شرکت طرفین مشخص می‌گردد.

۸) پس از تنظیم صورتجلس تحویل واحدهای نوساز، هزینه نگهداری و بهره‌برداری از ساختمان به نسبت قدرالسهم طرفین پرداخت می‌گردد.

۹) مالیات ساخت و ساز بر عهده طرفین و به نسبت قدرالسهم قراردادی ایشان می‌باشد.

۱۰) نوسانات قیمت ملک و مصالح، هیچ تأثیر و تغییری بر شرایط و مفاد این قرارداد و سهم شرکت طرفین نخواهد داشت و بر غیر قابل عدول بودن این قرارداد تأکید می‌شود.

۱۱) طرفین تا زمان دریافت اسناد مالکیت واحدهای آپارتمانی حق دریافت وام بانکی یا به وثیقه گذاشتن ملک را ندارند.

۱۲) توافقات شفاهی طرفین، پیام‌های شبکه‌ها و نرم افزارهای پیام رسان مجازی، ایمیل، پیامک و غیره جزء مدارک و اسناد و قرائن نخواهد بود و طرفین ملزم می‌باشند تا در طول مدت پروژه در چهارشنبه‌های پایان هر ماه در ساعت در پروژه حضور یافته و طرف دوم گزارش کار را ارائه داده و صورتجلسه کتبی در خصوص روند پروژه را امضا کنند.

۱۳) تعهد و مسئولیت پاسخ گویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک، قبل از تحویل ملک به طرف دوم، برعهده طرف اول است. چنانچه بعد از تحویل ملک به طرف دوم، هرگونه دعوی حقوقی و کیفری در خصوص مالکیت مطرح گردد، رفع آن و جبران خسارت آن برعهده طرف اول است. در صورتی که دعوی مطروحه مربوط به عملیات ساخت و ساز باشد برعهده طرف دوم است.

۱۴) طرفین موظف هستند هرگونه تغییر آدرس و شماره تلفن را کتباً به طرف مقابل اطلاع دهند.

۱۵) طرفین حق واگذاری حقوق قانونی قرارداد و حق انتقال عرصه را تحت هیچ عنوان (وکالت، صلح، رهن، بیع، مشارکت و ...) نداشته و با امضای این قرارداد از طرفین سلب اختیار می‌گردد.



ماده ۱۴) تخلفات ساخت

۱) مسئولیت قانونی و پرداخت جرائم، جبران خسارت هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل‌های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده طرف دوم است، مگر در موارد مورد توافق طرفین در ماده پانزده این قرارداد در خصوص اضافه بنای ساخت.

۲) در صورت ساخت بنا یا گسترش بنای مسکونی بدون توافق فی مابین طرف اول و دوم مازاد بر مشخصات مندرج در ماده چهار، کلیه تاخیرات و هزینه‌های ناشی از این عمل تماماً بر عهده طرف دوم است.

۳) تمام هزینه‌های ساخت و شهرداری و جرائم کمیسیون ماده ۱۰۰ بر عهده طرف دوم است.

۴) هرگونه جریمه قطع، جابه جایی و خشک کردن درختان درون و بیرون ملک طبق رای کمیسیون‌های شهرداری یا سازمان پارک‌ها بعد از تحویل ملک، که مربوط به دوره ساخت پروژه باشد، بر عهده طرف دوم است.



ماده ۱۵) اضافه بنا

ملک موضوع ماده دو این قرارداد در زیرپهنه قرار دارد که دارای حق ساخت با حداکثر درصد تراکم شامل طبقه مسکونی با سطح اشغال درصد به علاوه ۲ متر پیشروی طولی در جنوب ملک است. در صورت اخذ طبقه یا پیشروی مزاد بر درصد مسکونی، هزینه اخذ مجوزهای شهرداری، هزینه‌های ساخت و اجرای آن برعهده طرف دوم می‌باشد. عواید حاصل از اخذ تراکم اضافه یا طبقه اضافه بدین شرح است:

طبقه	درصد سهم طرف اول از تراکم مزاد	درصد سهم طرف دوم از تراکم مزاد
۱
۲
۳
۴
۵
۶

ماده ۱۶) دوره تضمین

طرف دوم متعهد می‌گردد از زمان تحویل آپارتمان‌های نوساز تا زمان دریافت اسناد تک برگی آپارتمان‌های نوساز، هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور ایشان باشد و ناشی از سهل انگاری در استفاده نباشد، به هزینه خود مرتفع نماید. در صورت عدم انجام این تعهد، طرف اول حق مراجعه به داور و مراجع قضایی و الزام طرف دوم به انجام تعهد را خواهد داشت.



ماده (۱۷) فورس ماژور و شرایط قهری

طرفین در مورد حوادث قهری در صورتی که تاثیری بر انجام تعهدات طرفین داشته باشد، مسئولیتی از بابت تأخیر نخواهند داشت و در مدت فورس ماژور، قرارداد به حالت تعلیق درآمده و ادامه عملیات اجرایی با توافق کتبی طرفین حداکثر یک ماه پس از پایان وضعیت فورس ماژور خواهد بود.

ماده (۱۸) حدود اختیار مداخله مالکین در اجرا

در صورت تعطیلی پروژه یا غیبت غیر موجه طرف دوم در انجام پروژه به میزان بیش از روز، طرف اول با ارسال اظهارنامه قضایی به آدرس اعلامی طرف دوم در همین قرارداد ابلاغ می‌نماید و طرف دوم موظف به تحویل ملک به طرف اول و پرداخت مبلغ ریال به عنوان وجه التزام است. مالکین در این خصوص از جانب طرف دوم وکیل جهت تصرف ملک می‌شوند و تصرف مالک در ملک بدون نیاز به اذن طرف دوم است. مالک مجاز به عقد قرارداد با هر فرد دیگری برای اتمام عملیات ساخت است و طرف دوم حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط می‌نماید. در این صورت طرف دوم حق مطالبه میزان هزینه کرد خود را پس از کسر خسارت وارده به مالک دارد و هیچ ادعایی در خصوص واحدهای ساخته شده یا در حال ساخت نخواهد داشت و مالکیت کل واحدهای موجود در این پلاک ثبتی متعلق به مالک است و مالک ذی حق فروش به فروش کل واحدهای موجود در پروژه به هر شخصی بوده و طرف دوم حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط نمود. در صورت بروز اختلاف، رأی داور برای طرفین لازم الاتباع و لازم الاجرا است.



ماده ۱۹) تضامین عدم یا تأخیر در انجام تعهدات و شرایط انحلال و فسخ قرارداد

۱) قرارداد مشارکت در ساخت ضمن عقد خارج لازم منعقد شده و به امضای طرفین رسیده است و به استثنای موارد مستند به ماده قرارداد و موارد ذکر شده در این ماده، کلیه اختیارات خصوصاً اختیار غبن فاحش ولو افحش، از طرفین سلب و ساقط گردیده است.

۲) اگر به دلایلی که ناشی از قصور طرفین نباشد امکان اخذ مجوز ساخت بر اساس مشخصات ذکر شده در ماده چهار وجود نداشته باشد قرارداد خود به خود منفسخ گردیده / طرفین تا روز حق فسخ خواهند داشت و مالکین ملزم به پرداخت هزینه‌ها و پرداختی‌های سازنده به اشخاص و ارگان‌های ثالث در رابطه با این ملک هستند.

۳) اگر جواز ساخت طبق زمان‌بندی ماده هفت اخذ نگردد، طرف اول تا روز پس از زمان تعیین شده حق فسخ دارد و پس از فسخ درصد از مبلغ بلاعوض به عنوان خسارت ناشی از عدم انجام تعهد نزد طرف اول خواهد ماند و مسترد نخواهد گشت و سازنده ملزم به عودت تمامی مدارک مالکین است. در این صورت مالکین می‌توانند با هر شخص دیگری قرارداد مشارکت یا فروش منعقد نمایند.

۴) در صورت انجام تعهدات طرف دوم طبق مفاد قرارداد و زمان‌بندی ماده هفت و تأخیر هر کدام از مالکین، بدون عذر موجه در انجام تعهدات خویش جهت انتقال اسناد مالکیت یا تحویل ملک طبق ماده هفت، طرف اول باید به میزان هر روز مبلغ ریال معادل تومان به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد در حق طرف مقابل پرداخت نماید و طرف دوم می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی یا الزام به ایفای تعهد مبنی بر تحویل ملک را از داور یا مراجع قضایی ذیصلاح اخذ نماید.

۵) طرف دوم مجاز به انتقال تمام تعهدات قراردادی در خصوص موضوع مشارکت در ساخت و سند عرصه ملک به غیر نیست و در غیر این صورت به محض انتقال تعهدات و حقوق به شخص دیگر، قرارداد خود به خود منفسخ خواهد شد / طرف اول حق فسخ خواهد داشت. میزان هزینه‌کرد طرف



دوم، با کسر خسارت وارده و پس از تکمیل پروژه توسط طرف اول به طرف دوم مسترد خواهد شد. طرف دوم فقط حق مطالبه این مبلغ را از طرف اول دارد و مکلف به تحویل کل ملک به طرف اول است و طرف اول را در این خصوص وکیل خود جهت تصرف ملک و ساختمان نموده و هیچگونه حق و ادعایی در خصوص واحدهای ساخته شده یا در حال ساخت نخواهد داشت و مالکیت کل واحدهای موجود در پلاک ثبتی متعلق به مالک است و طرف اول ذی حق به فروش کل واحدهای موجود در پروژه به هر شخصی که صلاح بداند است. اما طرف دوم برای اجرای بخش‌های مختلف قرارداد می‌تواند با اشخاص حقیقی یا حقوقی قراردادهای پیمانکاری لازم را منعقد نماید. در صورت احراز شرایط فسخ و ابلاغ فسخ به طرف دوم، طرف دوم علاوه بر تعهد تحویل ملک به مالکین متعهد است که بلافاصله نسبت به انتقال مالکیت آن بخش از ملک که تا به آن مرحله به نام ایشان گردیده اقدام نماید.

۶) در صورتی که پس از امضای قرارداد و تحویل ملک به طرف دوم طبق مفاد این قرارداد و زمان‌بندی ماده هفت، واحدها تمام و کمال و قابل سکونت به مالک تحویل نشود طرف اول روزانه حق دریافت ریال معادل تومان بابت خسارت ناشی از عدم ایفای تعهدات از طرف دوم را دارد. گرفتن خسارت ناشی از تاخیر انجام تعهد مانع از انجام اصل تعهد نیست و هر دو باهم توسط طرف اول از طرف دوم قابل مطالبه است.

۷) در صورت تعطیلی پروژه یا غیبت غیر موجه طرف دوم در انجام پروژه، طرف اول می‌تواند مطابق ماده ۱۸ این قرارداد اقدام نماید.

۸) در صورتی که پس از تحویل واحدهای نوساز به مالک طبق زمان‌بندی مشخص شده، بدون عذر موجه سندهای تفکیکی واحدها به طرف اول تحویل نشود، طرف اول حق دریافت روزانه ریال معادل تومان بابت خسارت ناشی از تاخیر تعهدات از طرف دوم را دارد. گرفتن خسارت ناشی از تاخیر انجام تعهد، مانع از انجام اصل تعهد نیست و هر دو آن‌ها باهم توسط طرف اول از طرف دوم قابل مطالبه است.



۹) در صورت عدم رعایت و تغییر مصالح ساختمانی ذکر شده ماده قرارداد بدون رضایت کتبی طرف اول، حق اخذ مابه التفاوت یا خسارت آن برای طرف اول یا الزام طرف دوم به ایفای تعهد ایجاد می‌گردد و طرف اول در انتخاب خود مختار است.

۱۰) فوت یا محجوریت طرف دوم در صورت عدم ایفای تعهدات ایشان توسط ورثه ظرف مدت ماه از فوت و قائم مقام قانونی، موجب ایجاد حق فسخ برای طرف اول تا ماه از تاریخ اطلاع از فوت می‌گردد. در این صورت سهم طرف دوم با توجه به میزان هزینه‌کرد ایشان توسط دادگاه/داور با تعیین کارشناس معین گردیده و طرف اول می‌تواند پروژه را شخصا یا توسط اشخاص ثالث تکمیل نماید.

۱۱) در صورت فوت یا محجوریت طرف اول، ورثه و قائم مقام‌های قانونی ایشان ملزم به انجام تعهدات طرف اول ظرف مدت ماه از فوت هستند.

۱۲) در خصوص ماده ده راجع به پیش فروش غیرمجاز، اگر فعل یا ترک فعلی خلاف توافق طرفین صورت گیرد یا فساد و خلاف در اظهارات طرفین باشد، حق فسخ یکطرفه برای طرف مقابل به وجود آمده و متخلف ملزم به پرداخت مبلغ ریال خسارت در ازای هر پیش فروش غیرمجاز به طرف مقابل است.

۱۳) در صورتی که بنا بر عدم انجام تعهد یا تاخیر در انجام تعهدات یا قصور و موارد دیگری که برای آن ضمانت مالی در نظر گرفته شده باشد تخلفی از سوی هریک از طرفین سرزند و شخص متخلف ظرف مدت ماه اقدامی جهت پرداخت مبلغ خسارات ننماید طرف دیگر حق توقیف سهم مالکیت ملک کلنگی یا واحدهای آپارتمانی شخص متخلف را خواهد داشت.

ماده ۲۰) مرجع و روش حل اختلاف

طرفین توافق نمودند که آقا/خانم به شماره ملی و اقامتگاه قانونی به عنوان میانجیگر و داور مرضی الطرفین در خصوص تمامی اختلافات بین طرفین اول و دوم این



قرارداد یا بین شرکا، در مرحله اول با میانجیگری ظرف یک ماه از ارجاع کتبی اختلاف به ایشان و در صورت عدم حصول نتیجه با ارسال اظهارنامه رسمی، طبق قانون آیین دادرسی مدنی با رأی داور خاتمه یابد.

طرفین توافق نمودند، آقا/خانم به شماره ملی و اقامتگاه قانونی ناظر بر اجرای قرارداد خواهد بود. تمامی مراحل و مشخصات فنی و متریال ساخت، باید با هماهنگی قبلی و تأیید ناظر قرارداد اجرا گردد. ناظر در تمامی مراحل، بدون نیاز به هماهنگی با سازنده مجاز به ورود به پروژه جهت امر نظارت است.

ماده (۲۱) نماینده طرفین

۱) طرف اول بدین وسیله، آقا/خانم را به عنوان نماینده، عامل هماهنگ کننده/نظارت کننده/تصمیم گیرنده خود انتخاب می‌کنند و نامبرده می‌پذیرد که به عنوان نماینده مالکین عمل کند.

۲) کلیه صورتجلسات و توافقات بعدی با حضور نماینده مالکین قابل انجام و لازم الاجرا بوده و حکم حضور همه مالکین را داشته و مورد تایید مالکین است. هر توافقی کتبی یا متممی با امضای ایشان مورد قبول مالکین است. نماینده طرف اول با هماهنگی، حق نظارت بر پیشرفت پروژه را داشته ولی حق مداخله در مشخصات فنی و جزئیات اجرایی تایید شده را نخواهد داشت.

۳) قصور یا انحراف سازنده در اجرای مفاد این قرارداد بدو به طور کتبی توسط نماینده طرف اول به طرف دوم قرارداد اعلام خواهد شد. در صورتی که طرفین در این خصوص به توافق نرسند طبق ماده ۲۰ عمل خواهد شد.

۴) مذاکرات بعدی با حضور نماینده طرف اول انجام خواهد گرفت و تمامی صورتجلسه‌ها و توافقات احتمالی فی‌مابین طرفین که در آینده انجام می‌شود، جزء لاینفک این قرارداد بوده و طرفین ملزم به رعایت آن‌ها می‌باشند.



۵) سازندگان بدین وسیله آقا/خانم را به عنوان نماینده تام الاختیار خود انتخاب می‌کنند و نامبرده می‌پذیرد که به عنوان نماینده ایشان عمل کند. هر توافق کتبی یا متممی با امضای ایشان مورد قبول تمامی سازندگان است.

۶) نماینده تعهد می‌نماید که حق استعفا از سمت خود را بدون اجازه دیگر نمایندگان ندارد.

ماده ۲۲) لیست مصالح و متریال مصرفی

طرفین توافق نمودند تا طرف دوم پروژه را طبق لیست مصالح ذکر شده در جدول پیوست یک ساخته و آماده بهره‌برداری نماید. تغییر در هر کدام از آیتم‌های این لیست در صورت عدم وجود با توافق طرفین خواهد بود و باید متمم قرارداد گردد.

ماده ۲۳) اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد

کلیه اسناد و مدارک ذیل به رویت طرفین رسیده است:

۱) اصل سند مالکیت ملک

۲) مدارک شناسایی تمامی افرادی که به عنوان طرف اول و طرف دوم شناخته می‌شوند.

۳) وکالتنامه هر شخصی که به عنوان وکیل اقدام به امضای قرارداد می‌کند.

۴) کپی دستور نقشه/جواز شهرداری ملک

۵) کپی انحصار وراثت ملک

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل طرفین و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین قرارداد، تنظیم و متعاملین با علم و اطلاع و با قصد و رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضا نموده‌اند.



این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم مقام قهری و قانونی و ورثه ایشان موثر بوده و طرفین بر قطعی و لازم الاجرا و غیر قابل عدول بودن آن تأکید و اقرار می‌نمایند.

چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین خلاف و فساد کشف شود، مسئولیت جبران خسارت وارده و جوابگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات قضایی به عهده متحلف است.

این قرارداد به استناد مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی مشتمل بر ۲۳ ماده در نسخه و صفحه متحدالمتن و متحدالاعتبار، بدون قلم خوردگی، حاشیه نویسی و لاک گرفتگی در تاریخ بین طرفین قرارداد حاضر، تنظیم و امضا گردید که نسخه نزد نماینده طرف اول، نسخه نزد طرف دوم و نسخه نزد داور نگهداری می‌شود.

توجه : فایلی که در اختیار دارید صرفاً یک نمونه کلی از قرارداد مشارکت در ساخت است. بدیهی است که هر پروژه جزئیات خاص خود را دارد. توصیه می‌کنیم پیش از امضای قرارداد مشارکت در ساخت با دپارتمان خدمات فنی و مهندسی آکادمی عمران جهت دریافت مشاوره در ارتباط باشید.