

يا ايها الذين آمنوا اوفوا بالعقود

قرارداد مشاركت در ساخت شماره

.....

تاریخ:

ماده (۱) 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 (۲) مشخصات مورد مشارکت در ساخت:

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 / مغروز
از اصل بخش به متر از واقع
در دارای عدد کنتور برق و واحد آب
و کنتور گاز می-باشد که مبلغ توسط کارشناس رسمی / خبره محلی قیمت‌گذاری 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 (۳) موضوع قرارداد:

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

ضمن-العقد مبلغ ریال معادل تومان طی فقره چک
بانک شعبه به شماره تاریخ
مبلغ ریال معادل تومان به آقا / خانم
مابقی مبلغ ریال معادل تومان هم‌زمان با ، نقداً طی
رسید که ضمیمه قرارداد می-گردد، از طرف سازنده به مالک پرداخت می-گردد.

ماده ۴) مشخصات کلی سازه جدیدالتاسیس

تعداد طبقه بر اساس دستور نقشه و 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.

ماده ۴) تابعیت قرارداد

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

ماده ۵) محل انجام قرارداد

این قرارداد در محل دفتر فنی مهندسی به آدرس تلفن تنظیم گردیده است.

ماده ۷) 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 ۸) قدر السهم 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:

سهم-الشراکه طرف اول درصد.

سهم-الشراکه طرف دوم درصد.

شرح کامل تقسیمنامه عادی به پیوست می-باشد و جز لاینکف آن می-باشد.

ماده ۹) 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 ۱: 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 ۲: طرفین متعهد بر رعایت منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه می-باشند.

تبصره ۳: واحدهای پیش فروش شده هیچ تعهدی غیر از این قرارداد برای سازنده به وجود نمی-آورد.

تبصره ۴: فروش مابقی سهم هر یک از طرفین در آستانه تحویل بدون حضور طرف مقابل بلامانع می-باشد.

ماده ۱۰) برنامه زمان بندی پروژه

۱۰-۱) روز پس از عقد قرارداد مشارکت، تنظیم وکالت‌نامه جامع کاری از طرف مالکین به سازنده جهت انجام امور اداری و دریافت جواز

۱۰-۲) روز پس از وکالت کاری دریافت جواز و مجوزهای لازم توسط سازنده

۱۰-۳) روز پس از دریافت جواز تخلیه و تحویل ملک کلنگی توسط مالک به سازنده

۱۰-۴) روز پس از تحویل ملک خاتمه عملیات ساختمانی و تحویل ملک نوساز توسط سازنده به مالک

۱۰-۵) روز پس از تحویل ملک نوساز دریافت پایانکار، صورت‌مجلس تفکیکی و سند تک‌برگ توسط سازنده

ماده (۱۱) 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 سفت‌کاری و قبل از شروع گچ کاری مطابق عرف زمانی مهندسی، دانگ از باقی‌مانده سهم سازنده از عرصه ملک موضوع قرارداد

پس از اتمام کامل عملیات ساختمانی و تحویل ملک به مالکین، دانگ از باقی‌مانده سهم سازنده (که با قدرالسهم‌های فوق مجموعاً دانگ می‌باشد) از عرصه ملک موضوع قرارداد

استقرار مالکیت سازنده و استیفای وی از حقوق مالکانه مشروط به ایفای تعهدات کامل وی در مواعید مقرر موضوع این ماده می‌باشد.

ماده (۱۲) تعهدات مالک (فروشنده)

مالک متعهد گردید مبلغ ریال معادل
تومان طی سه فقره چک به شرح زیر معادل ارزش مورد مشارکت در ساخت (به شرح ماده ۲) جهت انجام کار، تحویل دفتر فنی مهندسی داده که هر یک همزمان با مواعد مقرر در ماده ۱۱ 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

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

مالک متعهد گردید بر اساس 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 می-بایست به مدت ماه تنظیم گردد. در صورت فوت حجر هر یک از
افراد طرفین اول در مدت وکالت، ورثه ایشان موظف اند ظرف مدت ۳ 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.

مالک متعهد گردیده ملک موضوع قرارداد را در زمان مقرر در ماده ۱۰-۳ 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.

مالک اقرار می-نماید از افراد ممنوع-المعامله 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.

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 ۱۱ این قرارداد به نام سازنده از پلاک ثبتی فوق-الذکر فک رهن به عمل آورد.

مالک تعهد می-نماید کلیه بدهی‌های ملک از جمله هزینه‌های دارایی، مفاسد حساب شهرداری و بدهی-های دیگر ملک موضوع قرارداد را تا قبل از تحویل ملک پرداخت نماید.

مالک متعهد گردید نسبت به پرداخت حق و حقوق و کسب رضایت مستاجرین (صاحب سرقفل) و خلع ید واحد تجاری اقدام نموده و مورد مشارکت به صورت بلااشکال و بلاعارض در تاریخ مقرر به سازنده تحویل نماید. شرح توافق‌نامه با صاحب سرقفل به پیوست می-باشد.

مالک متعهد گردید نسبت مورد مشارکت (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 خواهد گرفت.

مالک متعهد گردید کلیه اسناد ملک (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 دهد.

مالک متعهد گردید به پرداخت هزینه انتقال سند قدر السهم مالک به سازنده به صورت بالمناصفه از سوی طرفین

مالک متعهد به انتقال عرصه به نام سازنده بر اساس ماده ۱۱ این قرارداد می-باشد.

مالک مکلف می-باشد 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 می-باشد.

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 می-باشد.

مالک متعهد گردید هنگام پرداخت فیش خلافی و عوارض ذکر شده در ماده ۱۴ قرارداد را هزینه به میزان سهم خود را پرداخت نماید.

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.

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.

در طول مدت قرارداد، مالکین حق فروش کامل یا بخشی از عرصه ملک را نخواهند داشت.

مالکین حق واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از عملیات ساختمانی به غیر را نخواهند داشت.

ماده (۱۳) تعهدات سازنده (خریدار)

سازنده متعهد گردید مبلغ ریال معادل
تومان چکبانک شعبه به

شماره معادل ارزش مورد مشارکت (به شرح ماده ۲) جهت حسن انجام کار تحویل دفتر فنی مهندسی داده که همزمان با تحویل سند تکبرگ به سازنده عودت می-گردد. چنانچه سازنده به تعهدات خود مندرج در این قرارداد عمل ننماید، مالک حق استفاده از مزایای قانونی چک فوق-الذکر را بر اساس رأی داور / مرجع قضایی را دارا می-باشد.

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.

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 صورتجلسه پرداخت قرض-الحسنه اسکان به مالک پرداخت نماید.

سازنده متعهد است بر اساس ماده ۱۰-۲ این قرارداد پروانه ساخت (جواز) و سایر مجوزهای موردنیاز را اخذ نماید.

سازنده متعهد گردید کلیه اسناد ملک مورد مشارکت در ساخت (بنچاق و سایر مدارک موردنیاز) را پس از انجام مراحل اخذ جواز تحویل دفتر فنی مهندسی نموده و در صورت نیاز مجدد دریافت نماید.

سازنده متعهد به پرداخت کلیه هزینه‌های جواز ساخت می-باشد مگر در مورد ذکر شده در ماده ۱۴ قرارداد.

سازنده متعهد گردید در زمان مقرر در ماده ۱۰-۴ تمامی آپارتمان-ها را کامل و بدون هیچ-گونه 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 می-باشد و در تمامی مراحل ساخت می-بایست خداوند متعال را مدنظر قرار دهند.

سازنده متعهد است در زمان مقرر در ماده ۱۰-۵ سند تفکیک شده واحد-های احداث شده را دریافت و تحویل نماید.

هزینه و مسئولیت انجام امور مربوط به تفکیک ساختمان و صورتجلسه تفکیکی و تنظیم سند به منظور 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 می-باشد.

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 آپارتمان-ها می-باشد.

سازنده حق دریافت وام از هر نوع، را روی این پلاک ثبتی ندارد مگر با اطلاع و رضایت مالکین که شرح توافقات متمم قرارداد می-گردد.

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 در آورده و مدارک آن را متمم قرارداد نماید.

سازنده متعهد بر تجهیز کارگاه و رعایت اصول ایمنی و حفاظتی (ایمنی و حفاظت در حین عملیات ساختمانی) می-باشد.

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 می-باشد و می بایست کلیه خسارات وارده در موارد ذکر شده را شخصاً جبران نماید. در خصوص موارد ذکر شده در این بند طرف اول هیچگونه مسئولیتی اعم از مالی و یا غیرمالی و یا کیفری، مادی و معنوی ندارد.

سازنده متعهد است کلیه هزینه‌های پیش‌بینی نشده 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.

سازنده متعهد است با نماینده معرفی شده از طرف مالک بر اساس ماده ۱۶ این قرارداد همکاری نماید.

سازنده متعهد به رعایت الزامات فنی و ضوابط و مقررات قانونی از جمله مقررات ملی ساختمان خصوصاً مبحث ۱۹ می-باشد.

سازنده متعهد به رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله می-باشد.

سازنده متعهد به رعایت مقررات شهرداری شهرسازی می-باشد.

تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک بعد از تحویل ملک جهت تخریب به سازنده بر عهده سازنده می-باشد.

سازنده متعهد به اجرای نقشه‌های مصوب می-باشد مگر موارد مستثنا شده در ماده ۱۴ این قرارداد.

سازنده اقرار به توانایی مالی و اطلاعات فنی و قانونی لازم جهت انجام پروژه را دارد.

سازنده متعهد است کلیه هزینه‌های ساخت و ساز از ابتدای تقاضای پروانه ساخت تا دریافت پایان کار صورت مجلس تفکیکی، تقسیمنامه و اخذ سند تکبرگ را بدون هیچگونه قید و شرطی بپردازد.

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.

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.

سازنده مکلف به تهیه دفترچه مشخصات فنی ساختمان برای هر واحد شامل نقشه‌های تأسیساتی همراه با مستندات و تائیدیه‌ها عکس-ها و جزئیات اجرایی پروژه می-باشد.

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 بر عهده سازنده است.

ماده (۱۴) تخلفات ساخت

مسئولیت قانونی و جرائم هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل‌های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده سازنده می-باشد غیر از موارد قیدشده در ماده ۲۶ این قرارداد.

ارزش ملک تحت احداث با کل هزینه‌های ساخت‌وساز و به انضمام مبلغ بلاعوض ذکر شده در ماده ۳ در تاریخ عقد قرارداد حاضر محاسبه و با یکدیگر پایاپای تلقی گردیده

نوسانات قیمت ملک و هزینه‌های ساخت شامل: مصالح و دستمزد و نیز تغییر در نرخ بهره و غیره در آینده (از زمان قرارداد تا تحویل نهایی) هیچ‌گونه تأثیری در مفاد توافق‌های انجام‌شده در این قرارداد نخواهد داشت.

طرفین با امضاء این قرارداد کلیه اختیارات از جمله خیار غبن فاحش را از خود سلب نمودند.

مالک در رابطه با کلیه هزینه‌ها و عملیات اجرایی و اداری هیچ‌گونه مسئولیتی نداشته و به عهده سازنده می‌باشد.

تلفن شماره موجود متعلق به بوده و سازنده تنها در زمان عملیات ساخت‌وساز حق استفاده و بهره‌برداری از آن را خواهد داشت کلیه هزینه‌ها و مسئولیت قانونی در زمان استفاده از آن بر عهده سازنده است و هیچ‌گونه دخل و تصرفی نسبت به آن نخواهد داشت.

مالکین هیچ‌گونه وجهی تحت هیچ عنوان به سازنده پرداخت نخواهد کرد مگر موارد قیدشده در قرارداد.

چنانچه پلاک‌های هم‌جوار شرایط و رضایت بر تجمیع با ملک مورد مشارکت را دارند سازنده با در نظر گرفتن مصالح و منافع طرفین و به‌عنوان نماینده مالکین، مجاز به اتخاذ تصمیمات لازم است. توافق با مالکین هم‌جوار به همراه رضایت مالکین نسبت به شرایط تجمیع و توافقات حاصله همان زمان متمم قرارداد می‌گردد.

کلیه مصالح موجود در ساختمان فعلی، پس از تخریب متعلق به سازنده خواهد بود. لذا مالکین حق تخلیه‌ی ملک را به هر نحوی که تمایل داشته باشند دارند ولی نمی‌توانند پس از تحویل ملک نسبت به مصالح و اجناس باقیمانده هیچ ادعایی داشته باشند.

ملک مورد مشارکت دارای سری کابینت آشپزخانه، عدد کولر آبی، دستگاه آبگرم‌کن گازی شیرآلات کامل و پره رادیاتور شوفاژ و می‌باشد که بعد از تخریب متعلق به سازنده می‌باشد.

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 می‌گردد.

طرفین متعهد می‌گردند در همه حال اساس کار را بر صداقت قرار داده و خداوند متعال را مدنظر قرار داده.

طرفین متعهد می‌گردند منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه را رعایت کنند.

مبلغ قرض-الحسنه اسکان با رای داور به‌عنوان ضمانت اجرایی سازنده و تأمین ماده ۱۸ و ۱۹ قرارداد قابل استفاده است.

طرفین موظف می‌باشند هرگونه تغییر آدرس و شماره تلفن را کتباً به دفتر فنی مهندسی اعلام نمایند.

مالکین متعهد می‌باشند تا مدارک مربوط به ملک از جمله: سند، پروانه و را هر موقع که سازنده بخواهد در اختیار ایشان قرار دهند و سازنده متعهد می‌باشد 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.

طرفین متعهد به پرداخت جریمه‌های منجر به اضافه بنا به میزان قدرالسهم خود می‌باشند.

ماده (۱۶) 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 ۹ 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 تائید 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 تائید شده را نخواهد داشت.

هر نوع وظیفه‌ای که مقرر است نماینده انجام دهد کاملاً شفاف درج گردد.

ماده (۱۷) 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 ۲۲۲ 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 (۱۸) جرائم تأخیر یا عدم اجرای تعهدات

مستندا به مواد ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۸، ۲۳۰ قانون مدنی، در صورت استکفاف هر یک از طرفین در ابتدای قرارداد (بند ۱ و ۲ ماده ۱۰) بیشتر از ماه، حق فسخ ایجاد می-گردد و طرفین بابت انجام تعهد، علاوه بر الزام به پرداخت وجوه هزینه شده، ملزم به پرداخت ۳۰ درصد از ارزش ملک به عنوان خسارت به طرف مقابل می-باشند.

در صورت تأخیر هر طرف بدون عذر موجه در انجام تعهدات خویش مواعد مقرر در بند ۳ و ۴ و ۵ ماده ۱۰ و بند ۱ و ۲ و ۳ ماده ۱۱، به میزان هر روز 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.

اگر پرداخت این جریمه از طرف مالکین باشد کل هزینه بر عهده-ی مالکی است که به تعهدات خویش عمل نکرده است.

طرفین متعهد هستند علاوه بر جریمه تأخیر بر اساس مدارک و مستندات لازم خسارت وارده به طرف مقابل را پرداخت نمایند.

در بند ۱ و ۲ ماده- ۱۸ در صورتی که تأخیر به وجود آمده بیش از ۴۵ 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-ی متضرر می-باشد.

در صورت عدم وصول هر یک از چک های سازنده در بند ۱ و ۲ ماده-ی ۳ در تاریخ مقرر شده در متن چک، حق فسخ برای مالکین ایجاد می-گردد و مالکین می-توانند ۵٪ از مبلغ هر یک از چک-های وصول نشده را بابت خسارت از سازنده دریافت نمایند.

در هر یک از موارد فوق در صورت بروز اختلاف نظر طبق ماده-ی ۲۵ این قرارداد نظر داور مرضی-الطرفین انتخاب شده از سوی طرفین لازم-الاجرا می-باشد

ماده (۱۹) دوره تضمین – خدمات پس از فروش

سازنده ملزم و متعهد شد که در طول مدت ۳ ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان-ها 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 تائید 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 خرابی-ها را جبران نماید و به شکل سالم و قابل استفاده به مالکین تحویل دهد.

پرداخت خسارت خرابی-هایی اعم از خرابی در سیستم حرارتی و برودتی، برق و لوله کشی آب سرد و گرم شوفاژ و سیستم فاضلاب و سیستم عایق کاری سرویس-ها و پشت بام و ... و آسانسور، سیم کشی های تلفن، آیفون تصویری و آنتن مرکزی و آنتن جداگانه و کلید و پریزها و خرابی شیرآلات و ... و به طور کلی منصوبات و لوازم و منصوبات ساختمانی مصرفی پروژه بر عهده طرف دوم قرارداد بوده و تا ۳ ماه پس از تحویل واحد-ها قابل دریافت است.

ماده (۲۰) شرایط فسخ قرارداد

این قرارداد غیر از ماده ۱۸، 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 می-گردد و بر قطعی و لازم-الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تأکید می-گردد.

ماده ۲۱) حق- الزحمه مشاور

مستندا به ماده ۳۳۵ 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 به عنوان حق الزحمه اقدام نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق-الزحمه و دریافت آن نخواهد داشت و چنانچه یکی از طرفین قرارداد تقاضای فسخ آن را بنماید ملزم به پرداخت کمیسیون طرفین می-باشد.

لازم به ذکر است که مبلغ دریافتی فوق فقط بابت تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت می-باشد و حق-الزحمه هرگونه توافقات بعدی و متمم-های قرارداد به صورت جداگانه دریافت خواهد شد.

ماده ۲۲) حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی

حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی به پیوست می-باشد

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 می-باشد.

تغییر مشخصات و مصالح ساختمانی با تراضی طرفین و انعکاس و اصلاح صورت جامع بلامانع می-باشد.

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 می-باشد. حدود تغییرات از طرف مالک به شرح می-باشد.

ماده ۲۳) حوادث غیرمترقبه (فورس ماژور)

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

ماده (۲۴) هاردشیپ یا شرایط مذاکره مجدد در شرایط قهری

ادامه عملیات اجرایی حداکثر یک ماه از پایان وضعیت فورس مازور و پس از مذاکره مجدد و توافقات حاصله و با رای داور و پس از تنظیم صورت جلسه کتبی انجام می-گردد و مدت تعطیلی پروژه در این حالت به مدت اجرای قرارداد افزوده می-شود.

در صورت بروز بیماری صعب-العلاج و برای سازنده

ماده (۲۵) مرجع حل اختلاف

طبق مواد ۴۴۵ و ۴۵۸ 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 ۳۰ روز از زمان تخلف طرف دیگر نسبت به هریک از شرایط قرارداد، درخواست رسیدگی به اختلاف را در

محل کتباً اعلام و ثبت نمایند 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 سر باز زند شرط داوری کان لم یکن گردیده حق مراجعه به مراجع قضایی برای طرفین محفوظ می-باشد.

ماده (۲۶) 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 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.

ماده (۲۷) اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد

حدود مشخصات فنی عمومی و مصالح مصرفی پیوست می‌باشد.

شرح کامل تقسیم‌نامه عادی پیوست می‌باشد.

شرح موارد قانونی مورد اشاره در قرارداد پیوست می‌باشد.

کلیه توافقات بعدی متمم این قرارداد می‌گردد.

رونوشت مدارک بعدی و مرتبط با این قرارداد ضمیمه قرارداد می‌گردد.

کلیه مدارک و اسناد ناظر بر قرارداد به تأیید طرفین می‌رسد.

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 خيارات حتی خيار غبن فاحش از متعاملین به عمل آمده و متعاملین با علم و اطلاع و با رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضاء آن نموده‌اند.

این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم‌مقام قهری و قانونی و ورثه ایشان مؤثر می‌باشد و بر قطعی و لازم‌الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تأکید می‌گردد.

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 صالحه قضایی به‌عهده متخلف می‌باشد.

این قرارداد 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 طرفین قرارداد حاضر، امضاء و تنظیم گردید که نسخه نزد طرف اول قرارداد و یک نسخه نزد طرف دوم و یک نسخه در محل دفتر مهندسی مهندسی نگهداری شود.

اسناد و مدارک ملک مورد مشارکت شامل در دفتر فنی مهندسی نگهداری می-گردد و در صورت نیاز هریک از طرفین طی صورتجلسه ارائه و ایشان مکلف به عودت پس از رفع نیاز می-باشند.

با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک اسناد، تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تائید و گواهی می-رسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تائید، گواهی و امضا و اثرانگشت طرفین برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تائید، گواهی و امضا دفتر فنی مهندسی برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تائید، گواهی و امضا شهود طرفین برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تائید، گواهی و امضا امضای داور و نماینده مالک برسد.