

قرارداد مشارکت در ساخت

ماده ۱- طرفین قرارداد

آقای با کد ملی، آقای با کد ملی و آقای با کد ملی که از این پس **مالک** نامیده می‌شوند؛ در یک طرف قرارداد و شرکت تاسیساتی با شماره ثبت و شناسه ملی با مدیر عاملی آقای با کد ملی و تاریخ تولد به نشانی که از این پس **سازنده** نامیده می‌شود؛ در طرف دیگر، قرارداد مذکور را منعقد نمودند.

تبصره - اسامی مالکین پلاک ثبتی به شرح پیوست شماره ۱ آمده است. ردیف ۴، ۵ و ۶ جدول پیوست به آقای، ردیف ۷، ۸ و ۹ به آقای و ردیف به آقای بر اساس وکالتنامه شماره مورخ دفترخانه شماره برای انعقاد این قرارداد وکالت دادند. وکالتنامه پیوست شماره ۲ این قرارداد است.

ماده ۲- موضوع قرارداد

اخذ جواز، تخریب و احداث حداقل سه طبقه زیر زمین ۱۰۰ درصد و دو طبقه تجاری ۸۰ درصد یا یک طبقه تجاری در همکف به همراه نیم طبقه تجاری با دسترسی از تجاری طبقه همکف و ۶ طبقه اداری ۶۰ درصد و پارکینگ و انباری براساس شرایط مندرج در مواد قرارداد، لیست مصالح (پیوست شماره ۴) و صورتجلسات توافق شده بین مالک و سازنده نسبت به یک قطعه زمین به مساحت به پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع در، پایان کار و سند تفکیکی.

ماده ۳- عوضین قرارداد

۱-۳ سازنده پس از احداث بنا بر اساس ماده ۲، لیست مصالح و صورتجلسات توافق شده بین مالک و سازنده، اخذ سند تفکیکی تمام واحدها و تحویل واحدهای متعلق به مالک طبق تقسیم نامه پیوست شماره ۳، مالک دانگ از ملک مذکور می‌شود و در صورتی که از تعداد طبقات تعهد شده در ماده ۲ بیشتر بسازد، به ازای هر طبقه میزان سهم خواهد داشت.

۲-۳ سازنده علاوه بر انجام موضوع قرارداد مبلغ ریال بلاعوض به مالک پرداخت می‌نماید. ۵۰ درصد از بلاعوض به محض انعقاد این قرارداد به مالک تحویل می‌شود و مابقی در زمان تحویل ملک به سازنده به مالک پرداخت می‌گردد.

ماده ۴ - تعهدات مالک

۴-۱ تخلیه و واگذاری کامل ملک به سازنده جهت تخریب و احداث ساختمان تا ۱۵ روز کاری پس از اخذ جواز ساخت مطابق حداقل شرایط مندرج در قرارداد. در صورتی که تاخیر از طرف مالک باشد، به ازای هر روز تاخیر ریال مبلغ بابت جریمه به سازنده پرداخت می‌گردد.

تبصره - چنانچه زودتر از زمان مقرر جواز صادر شود، از زمان صدور جواز سه ماه به مالک وقت داده می‌شود تا ملک را تخلیه نماید.

۴-۲ پرداخت کلیه قبوض آب، برق، تلفن، گاز، فاضلاب، عوارض نوسازی، پسماند و بدهی‌های معوق آنها تا روز تخلیه بر عهده مالک می‌باشد.

۴-۳ انتقال رسمی ظرف ۶۰ روز از پس اخذ گواهی پایان کار ساختمان، صورتمجلس تفکیکی، تقسیم نامه رسمی و سند تفکیکی تمام واحدها. بر این اساس مالک دنگ از کل ملک را به سازنده منتقل می‌نماید و در صورت افزایش طبقات ساختمان علاوه بر مقدار فوق سهم از طبقات اضافی رو نیز به سازنده منتقل نماید. در صورتی که تاخیر از طرف مالک باشد، به ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال بابت جریمه به سازنده پرداخت خواهد شد. پرداخت این وجه مسقط تعهد مالک مبنی بر انتقال نخواهد بود.

۴-۴ همکاری با سازنده برای تنظیم صورتمجلس تفکیکی، تقسیم نامه رسمی و سند تفکیکی تمام واحدها ظرف ۷ روز کاری پس از اخذ پایان کار. در صورت تاخیر از طرف مالک، به ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال جریمه به سازنده پرداخت خواهد شد. پرداخت این وجه مسقط تعهد مالک مبنی بر انتقال نخواهد بود.

۴-۵ ۵۰ درصد از مالیات و هزینه‌های نقل و انتقال مالکیت به سازنده به عهده مالک خواهد بود.

۴-۶ مالک در تمام مدت قرارداد حق فروش و ترهین ملک اعم از عرصه و اعیان به جزء پیش فروش سهم خود را از خود سلب نمود و هر گونه نقل و انتقال تمام یا بخشی از حقوق وی تا قبل از پایان پروژه تنها با رضایت سازنده معتبر است.

ماده ۵ - تعهدات سازنده

۵-۱ با توجه به اینکه پرونده به شماره در شهرداری منطقه در مرحله می‌باشد، سازنده مکلف است تا تاریخ/...../۱۴۰۰ جواز ساخت از سوی شهرداری بر اساس حداقل مطرح شده در ماده ۲ را دریافت نماید و هیچ گونه عذر و بهانه‌ای ولو قهری و قانونی قابل پذیرش نخواهد بود.

۵-۲ سازنده متعهد به اجرای کامل ساختمان و نظارت بر کلیه مراحل آن مطابق با نقشه‌های مصوب شهرداری، لیست مصالح و صورتجلسه‌های تنظیمی که در حین انجام کار به امضای طرفین رسیده می‌باشد.

۵-۳ حداقل تعهد سازنده احداث حداقل ۳ طبقه زیر زمین ۱۰۰ درصد و ۲ طبقه تجاری ۸۰ درصد یا یک طبقه تجاری در همکف به همراه نیم طبقه تجاری با دسترسی از تجاری طبقه همکف و شش طبقه اداری ۶۰ درصد می‌باشد. لازم به ذکر است که در حال حاضر طبقه بندی پهنه موجود بر اساس اعلام شهرداری ۵۱۲۲ با تراکم ۴۰۰ درصد است.

۵-۴ نقشه‌های معماری قبل از ارائه به شهرداری بایستی به تایید نماینده مالک برسد. لازم به ذکر است که انتخاب آرشیتکت با مالک است.

۵-۵ پرداخت تمام هزینه‌های مربوط به جواز، اجرا، جرائم، پایان کار، سند تفکیکی، تنظیم صورتمجلس تفکیکی، تقسیم نامه رسمی، بیمه، مالیات و عوارض اعم که از ابتدای تحویل ملک تا مرحله نهایی ایجاد می‌شود، پرداخت حقوق کارگران، مهندسین ناظر، محاسب، معمار، برق، مکانیک، پرداخت هزینه خرید انشعابات آب و فاضلاب و برق، پست برق و گاز، هزینه تخریب، گودبرداری، پایدارسازی تا اجرای کامل سازه (در صورت اخذ اذن از مالکین مجاور برای عملیات نیلینگ، شاتکریت و ...)، سفت کاری، نازک کاری، تامین مصالح درجه یک از ابتدا تا انتها مطابق لیست مصالح به عهده سازنده می‌باشد.

۵-۶ هزینه مازاد بر حداقل‌های اعلام شده در ماده ۳ بابت طبقات و تراکم با سازنده می‌باشد و مالک تعهدی به پرداخت آنها نخواهد داشت.

۵-۷ سازنده موظف به اخذ پایان کار، صورت مجلس تفکیکی، تقسیم نامه رسمی و سند تفکیکی برای هر واحد می‌باشد و به محض اخذ آنها باید به مالک تسلیم نماید.

۵-۸ رعایت کلیه ضوابط ایمنی کارگاه در حین اجرای عملیات ساختمانی بر عهده سازنده است و در صورت وقوع خسارت جانی و مالی طبق ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی مسئول است. ضمن آنکه قبل از آغاز عملیات

اجرای موظف است مسئولیت خویش را در مقابل اشخاص ثالث و کارگران به صورتی مشمول ماده ۱۰ قانون بیمه نشود، بیمه نماید.

۵-۹ رفع نقص و هر گونه عیب مرتبط با اجرای ساختمان تا دو سال از تاریخ صورتجلسه تحویل واحدها (که به پیوست این قرارداد ضمیمه خواهد شد) به مالک بر عهده سازنده است. در صورت عدم ایفای این تعهد، سازنده مکلف به پرداخت هزینه رفع نقص یا عیب به انضمام ۲۵ درصد حق مدیریت اجرا خواهد بود. علاوه بر مطالبه موارد فوق، مالک مجاز به مطالبه خسارت تاخیر تادیه خواهد بود.

۵-۱۰ ۵۰ درصد از مالیات و هزینه‌های نقل و انتقال مالکیت به سازنده به عهده خود سازنده خواهد بود.

۵-۱۱ علاوه بر ارائه گزارش هفتگی به نماینده مالک، تمهیدات لازم جهت حضور دائمی یا متناوب مالک یا فرد معرفی شده از جانب وی، کارشناس مرضی طرفین یا دادگستری در محل پروژه را فراهم آورد.

۵-۱۲ سازنده مکلف است مبالغ مندرج در ماده ۳ را در تاریخ مقرر پرداخت نماید.

۵-۱۳ سازنده حق ندارد تمام یا بخشی از تعهدات خود را که در این قرارداد معین شده است به دیگری انتقال یا واگذار نماید.

ماده ۶- فورس ماژور

سازنده در صورت ناتوانی در کسب مجوز از شهرداری نمی‌تواند به قواعد فورس ماژور استناد نماید. همچنین نوسانات قیمت اجناس مورد استفاده در پروژه تأثیری در تعهدات سازنده نخواهد داشت و نمی‌تواند به عنوان مصداق فورس ماژور به آن استناد نماید. در غیر این موارد اگر متعهد به دلیل حادثه خارجی، غیر قابل پیش‌بینی و غیر قابل اجتناب نتواند تعهدات خود در ذیل این قرارداد را ایفاء نماید، از جبران خسارت معاف خواهد بود.

ماده ۷ - زمان بندی انجام مراحل پروژه

مراحل و مهلت سازنده برای اتمام آنها به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	عنوان مرحله	زمان بندی
۱	اخذ جواز	تا تاریخ/...../۱۴۰۲
۲	تخریب، گودبرداری و اجرای سازه نگهبان	۴ ماه پس از تحویل ملک

۳	فونداسیون و اجرای اسکلت	۱۲ ماه پس از اتمام مرحله ۲
۴	اجرای سقف و دیوار کشی	۴ ماه پس از اتمام مرحله شماره ۳
۵	اجرای تاسیسات برقی و مکانیکی	۸ ماه پس از اتمام مرحله ۴
۶	اتمام کامل عملیات اجرائی و تحویل کامل واحدها	۸ ماه پس از اتمام مرحله ۵
مجموعاً ۳۶ ماه		
۷	اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی	۱۸ ماه پس از اتمام مرحله ۶
مجموعاً ۵۴ ماه		

تبصره یک - از تاریخ اخذ جواز تا تحویل واحدها مجموعاً ۳۶ ماه طول خواهد کشید.
تبصره دو - ایام توقف عملیات ساخت که ناشی از فورس ماژور است تاخیر مجاز تلقی شده و جزء مدت زمان انجام تعهد محسوب نمی شود.

تبصره سه - پس از پایان هر مرحله، نماینده مالک موظف است مصالح‌های استفاده شده در هر مرحله را با لیست مصالح پیوست شده مطابقت نماید و انحراف یا عدم انحراف از لیست مذکور را به سازنده و مالک اطلاع دهد. در صورت انحراف طبق تبصره ۳ ماده ۹ عمل خواهد شد.

ماده ۸ - تعیین کارشناس

۸-۱ طرفین آقای با کد ملی به آدرس را به عنوان کارشناس انتخاب نمودند.
۸-۲ کارشناس محترم با امضای خود ذیل این قرارداد موافقت خود را اعلام نمودند و حق انصراف نخواهند داشت.

ماده ۹ - تعیین نماینده

آقای با کد ملی به آدرس به عنوان نماینده مالک انتخاب شد تا امور مندرج در مواد و را انجام دهند.

نماینده محترم با امضای خود ذیل این ماده موافقت خود را اعلام نمود.

ماده ۱۰- ضمانت اجراها و آثار پس از انحلال قرارداد

۱۰-۱ حق فسخ برای مالک و نحوه مطالبه و میزان خسارات

الف) عدم پرداخت قسط دوم بلاعوض (بند ۲ ماده ۳) که علاوه بر حق فسخ، قسط اول بلاعوض به عنوان جریمه متعلق به مالک خواهد بود ولی مالک موظف است هزینه‌های اخذ جواز را طبق فیش‌های پرداختی به شهرداری یه سازنده مسترد نماید.

ب) عدم اخذ جواز در تاریخ مقرر که علاوه بر حق فسخ، قسط اول بلاعوض به عنوان جریمه متعلق به مالک خواهد بود.

ج) عدم تحقق حداقل‌های تعیین شده در صورت اخذ جواز که علاوه بر حق فسخ، قسط اول بلاعوض به عنوان جریمه متعلق به مالک خواهد بود ولی مالک موظف است هزینه‌های اخذ جواز را طبق فیش‌های پرداختی به شهرداری یه سازنده مسترد نماید.

د) تاخیر ۹ ماهه در مجموع مراحل مندرج در ماده ۷؛ هزینه‌های انجام شده (منهای قسط اول بلاعوض) توسط سازنده بعد از تکمیل پروژه توسط مالک به وی مسترد خواهد شد.

ه) در صورت توقف یا ورشکستگی سازنده که علاوه بر فسخ، قسط اول بلاعوض به عنوان جریمه متعلق به مالک خواهد بود. هزینه‌های انجام شده توسط سازنده بعد از تکمیل پروژه توسط مالک به وی مسترد خواهد شد.

۲-۱۰ حق فسخ برای سازنده و نحوه مطالبه و میزان خسارات

الف) عدم انجام بند ۱ ماده ۴ که علاوه بر ایجاد حق فسخ، سازنده حق مطالبه مبلغ ریال خسارت را خواهد داشت. در اینصورت مالک موظف است هزینه‌های انجام شده و کل بلاعوض را مسترد نماید.

تبصره یک - در صورت تاخیر در هر یک از مراحل ۲ تا ۷ ماده ۷ سازنده روزانه مبلغ ریال جریمه خواهد شد.

تبصره دو - در صورت تاخیر در انتقال مالکیت قدرالسهم سازنده، مالک روزانه مبلغ ریال جریمه خواهد شد.

تبصره سه - در صورتی که نماینده مالک تشخیص دهد که سازنده بر اساس لیست مصالح عمل نکرده است و سازنده مخالف نظر وی باشد، نظر کارشناس قاطع دعوا خواهد بود. در صورت تایید نظر نماینده توسط کارشناس از روز اعتراض نماینده که به وسیله اظهارنامه سازنده را مطلع کرده است، سازنده روزانه مبلغ ریال جریمه پرداخت خواهد کرد.

تبصره چهار - امکان اعمال فسخ صرفاً از سوی نماینده مالک امکان پذیر است و هر یک از افراد مندرج در ماده ۱ به تنهایی حق فسخ این قرارداد را نخواهند داشت.

تبصره پنجم - در صورت انحلال، سازنده موظف است ظرف ۲۰ روز کاری ملک موضوع قرارداد را بدون قید و شرط تخلیه و تحویل مالک دهد و همچنین سازنده موظف کلیه اسناد و مدارک مربوط به موضوع مشارکت اعم از اسناد مالکیت، شهرداری، دارایی و به مالک تسلیم نماید.

تبصره شش - برای اعلام فسخ ارسال اظهارنامه از طریق سامانه ثنا و یا به آدرس مندرج در قرارداد کافی است و برای تخلیه و تحویل ملک نیاز به حکم اعلام فسخ یا تفاسخ از طرف دادگاه نخواهد بود.

ماده ۱۱ - اقامتگاه و شیوه ابلاغ

طرفین موظف می‌باشند در سامانه ثنا ثبت نام نمایند تا اظهارنامه‌ها و ابلاغ‌ها از طریق این سامانه به طرفین ارجاع شود.

تبصره یک - در صورت عدم ثبت نام، طبق ماده ۷۸ قانون آیین دادرسی اقامتگاه مالک و اقامتگاه سازنده می‌باشد.

تبصره دو - هر گاه یکی از طرفین قرارداد نشانی فوق را تغییر دهد باید فوراً نشانی جدید را به طرف مقابل اطلاع دهد و امضای طرف مقابل را به منظور اعلام آگاهی از تغییر نشانی اخذ نماید؛ در غیر اینصورت اقامتگاه جدید معتبر نخواهد بود و تمام ابلاغ‌ها به نشانی سابق معتبر خواهد بود.

ماده ۱۱ - حل و فصل اختلافات

مرجع حل و فصل اختلافات بین طرفین این قرارداد به جزء تبصره ۳ ماده ۱۰ دادگاه می‌باشد.

ماده ۱۲ - شرایط متفرقه

۱۲-۱ مدیر عامل و اعضای هیئت مدیره متضامناً مسئول ایفای کلیه تعهدات اجرایی و پرداخت تمامی خسارات ناشی از عدم ایفای تعهدات مندرج در این قرارداد می‌باشند.

۱۲-۲ با انعقاد قرارداد مالک اقرار می‌نماید که ۵۰ درصد از بلاعوض مقرر در ماده ۳ را تحویل گرفته است.

۱۲-۳ صورتجلسه تقسیم پارکینگ‌ها، انباری‌ها، واحدهای اداری و تجاری قبل از انعقاد این قرارداد بین مالک و سازنده به توافق رسیده است و به پیوست این قرارداد آمده است.

۱۲-۴ اولویت انتخاب طبقات و پارکینگ مزاد بر حداقل مقرر ذکر شده در موضوع قرارداد با مالک است.

ماده ۱۳ - تعداد نسخ و امضای قرارداد

این قرارداد در تاریخ/...../۱۴۰۰ در ماده ۱۳ به امضای طرفین رسید. این قرارداد در سه نسخه که در حکم واحد است بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم‌الاتباع است.

گروه حقوقی فردا

پیوست شماره یک

ردیف	نام و نام خانوادگی	کد ملی	تاریخ تولد
۱	احمد اسحق بیگی		
۲	محمود اسحق بیگی		
۳	علی اسحق بیگی		
۴	فهمیه اسحق بیگی		
۵	سلیمه اسحق بیگی		
۶	غزاله اسحق بیگی		
۷	امیر عباس اسحق بیگی		
۸	امیر حسن اسحق بیگی		
۹	امیر هادی اسحق بیگی		
۱۰	امیر بهادر اسحق بیگی		
۱۱	محمد حسین اسحق بیگی		
۱۲	محمد صالح اسحق بیگی		