

به نام خدا

قرارداد مشارکت در ساخت

قرارداد مشارکت در ساخت و احداث بنا در زمین

ماده ۱ - قواعد تفسیری

۱-۱ عناوین و سرفصل‌های به کار رفته برای مواد این قرارداد، فقط به منظور تسهیل در مراجعه بوده و تأثیری بر معنا و تفسیر مفاد این مقررات نخواهند داشت.

۱-۲ هیچ یک از شرایط یا مفاد این قرارداد نباید به این دلیل که توسط یکی از طرفین تدوین یا طراحی شده است به ضرر او تفسیر گردد.

۱-۳ موضوع این قرارداد عقد شرکت مندرج در قانون مدنی نبوده و حقوق و تعهدات طرفین قرارداد و نیز ضمانت اجراهای ناشی از تخلفات قراردادی و در کل تمامی مباحث مربوط به این قرارداد در چارچوب اصل آزادی اراده در قراردادها و ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی جای می‌گیرد.

ماده ۲: مشخصات طرفین قرارداد

۱-۲: مشخصات مالک (طرف اول)

.....

به نشانی.....

۲-۲: مشخصات سازنده (طرف دوم)

.....

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

به نشانی.....

ماده ۳: موضوع قرارداد

تخریب بنای موجود و مشارکت در سرمایه گذاری از طریق احداث مجموعه مسکونی، در ملک به مشخصات زیر:

شش دانگ قطعه زمینی به نشانی

ثبتي که واحد آپارتمان روی آن احداث شده به متراژ با مالکیت.....

تبصره. کپی سند مالکیت ، پیوست قرارداد حاضر شده و سازنده با امضای ذیل کپی سند، اقرار به اطلاع از اوصاف موضوع قرارداد می نمایند.

ماده ۴: تقسیم نهایی و تقسیم نامه

۱-۴ میزان مالکیت طرفین در واحد آپارتمانی که احداث خواهد شد بر مبنای شصت درصد برای مالک و چهل درصد برای سازنده به شرح زیر است :

.....

.....

.....

.....

۲-۴: ده روز پس از تاریخ ابلاغ صورت جلسه تفکیکی (که به صورت مکتوب توسط پست سفارشی از جانب طرف دوم به طرف اول ارسال میگردد) طرفین، موظف به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند تقسیم نامه محضری- بر طبق تقسیم نامه عادی میباشند. در صورت عدم انجام این تعهد، مستنکف متعهد به پرداخت روزانه بیست میلیون ریال خسارت به طرف مقابل میباشد.

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۳-۴ تقسیم پارکینگ و انباری بین مالک و سازنده به نسبت قدر سهم ایشان بوده و در صورت عدم حصول توافق در جانمایی آن، با قرعه کشی و در حضور کلیه طرفین قرارداد انجام خواهد شد.

۴-۴ در تقسیم پارکینگ و انباری در هر طبقه ی مشاعات، نسبت شصت درصد مالک و چهل درصد سازنده رعایت می شود.

۴-۵ پارکینگ ها و انباری هایی که پس از تقسیم همه آنچه قابل تقسیم است به علت عدم تقسیم پذیری تعداد آنها بر تعداد آپارتمان ها، به طور مشاعی باقی می ماند، در صورت عدم حصول توافق طرفین این قرارداد در تقسیم آنها، در یک مزایده اختصاصی بین سازنده و مالک فروخته شده و رقم حاصل به نسبت سهم شرکت مالک (شصت درصد) و سازنده (چهل درصد) بین ایشان تقسیم می شود.

ماده ۵: انتقال مالکیت

۱-۵ طرف اول متعهد گردید که پس از محقق شدن هر یک از مراحل ذیل ، حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کاری از تاریخ ابلاغ کتبی مراتب از طرف سازنده به وی و پس از تایید مالک یا نماینده وی مبنی بر پیشرفت کار منطبق با قرارداد ، نسبت به تنظیم وکالت جامع بلاعزل با حق نقل و انتقال سهم مشاع مورد نظر در همان مرحله از ملک(اسناد مادر) به طرف دوم به شرح زیر اقدام نماید: (وجه التزام تخلف از این تعهد روزانه بیست میلیون ریال می باشد)

۲-۵ تنظیم وکالت یا حضور در دفترخانه در این راستا برای نقل و انتقال یک و شش دهم دانگ مشاع از ملک پس از پایان سفت کاری کلیه طبقات شامل تیغه بندی ، نصب قاب درب و پنجره و سایر اموری که عرفاً سفت کاری تلقی می گردد.

۳-۵ تنظیم وکالت یا حضور در دفترخانه در این راستا برای نقل و انتقال هشت دهم دانگ مشاع از ملک پس از اتمام کلیه عملیات اجرایی و تحویل واحدها به مالک و اتمام مشاعات و تسویه کلیه تعهدات مالی و حقوقی مربوط به پروژه و اخذ پایان کار.

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

تبصره ۱: اجرای ناقص یا معیوب تعهدات یا اجرای غیر منطبق با قرارداد یا قانون از جانب سازنده در حکم عدم اجرا می‌باشد.

تبصره ۲: در صورت انحلال این قرارداد اعم از فسخ، انفساخ یا تفاسخ و نیز بطلان این قرارداد، وکالت های اعطا شده به موجب فقرات ۲ و ۳ این ماده به موجب شرط نتیجه ای که هم اکنون مورد تراضی قرار می‌گیرد منحل می‌شود و چنانچه انتقال مالکیتی بر مبنای وکالتنامه‌ها فوق الذکر انجام شده باشد این نقل و انتقال های انجام شده هم کان لم یکن می‌باشند و می‌بایست مالکیت کل ملک به طرف اول باز گردد. در این راستا طرف دوم مکلف است حداکثر پس از ۲۰ روز از تاریخ دریافت اظهارنامه فسخ یا انفساخ یا بطلان یا انحلال قرارداد از جانب طرف اول، با حضور در دفترخانه هرمقدار از عرصه که به موجب بندهای پیش به وی منتقل شده را به مالک اولیه انتقال دهد. وجه التزام تخلف از انجام این تعهد از جانب سازنده روزانه مبلغ پنجاه میلیون ریال در نظر گرفته می‌شود.

تبصره ۳- هزینه تنظیم وکالت نامه های فوق الذکر بر عهده مالک و کلیه هزینه های تنظیم سند قطعی بر مبنای این وکالت نامه ها اعم از ثبتی و دارایی و شهرداری و غیره بر عهده سازنده است.

تبصره ۴: مالک و سازنده از زمان انعقاد این قرارداد، تا خاتمه قرارداد حاضر حق در رهن بردن یا وثیقه گذاشتن و یا دریافت هرگونه وام از اسناد ملک موضوع قرارداد و آپارتمان‌های احداثی یا در حال احداث را ندارند. همچنین در وکالت نامه های مذکور در فقرات ۲ و ۳ این ماده حق توکیل به غیر لحاظ نمی‌شود و محدوده آن صرفا انتقال مالکیت به طرف دوم (و نه شخص ثالث) است. سازنده حق انتقال هیچ مقدار مشاعی یا غیر مشاعی از ملک مورد مشارکت که در اجرای مفاد این قرارداد به ایشان منتقل شده به غیر را ندارد. تخلف از تعهدات این بند علاوه بر اینکه به مالک حق فسخ قرارداد مشارکت در ساخت حاضر و قرارداد انتقال به غیر را می‌دهد سازنده را ملزم به پرداخت وجه التزامی معادل دوبرابر ارزش مال مورد انتقال یا مال مرهونه به مالک می‌نماید.

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

تبصره ۵: از آنجا که مالکیت طرف دوم بر سهم خود از عرصه و اعیان معلق بر انجام کلیه تعهدات وی به موجب این قرارداد است، تامین یا توقیف کل یا قسمتی از کارگاه ساختمانی به نفع طلبکاران احتمالی سازنده تا انجام کلیه تعهدات این قرارداد و خاتمه آن امکان پذیر نیست.

تبصره ۶- انجام تعهدات مالک که در فقرات ۳ و ۲ این ماده (تنظیم و کالت بلاعزل) آمده است مشروط است به انجام کامل تعهدات سازنده تا مرحله مورد نظر و در غیر این صورت مالک می تواند با اعمال حق حبس، از انجام تعهدات مزبور خودداری نماید.

ماده ۶: مدت زمان قرارداد

۶-۱ مدت زمان پیش بینی شده جهت ایفای تعهد طرف دوم مبنی بر طراحی و تصویب نقشه ها و اخذ پروانه احداث بنای طبقه مسکونی و با احتساب طبقه مشاعات جمعا طبقه از شهرداری منطقه یک تهران و کلیه اقدامات اداری مقدم بر شروع عملیات اجرایی ماه از تاریخ امضاء این قرارداد می باشد.

۶-۲ مدت تکمیل عملیات اجرایی و اجرای کامل پروژه و تحویل واحدهای ساخته شده به مالک، ماه شمسی از تاریخ تخلیه و تحویل ملک به سازنده تعیین گردیده است. جزییات این زمانبندی به شرح زیر است:

الف- تخریب و گود برداری و اجرای شالوده و پی ماه از تخلیه و تحویل ملک به سازنده

ب- اتمام اسکلت و سقف تا ماه از انقضای موعد «الف»

ج- اتمام سفت کاری تا ماه از انقضای موعد «ب»

د- اتمام لوله کشی های مکانیکی و برقی تا ماه از انقضای موعد «ج»

ه- اتمام نازک کاری و نمای ساختمان تا ماه از انقضای موعد «د»

و- اتمام ساختمان و محوطه سازی و مشاعات و نصب کلیه تجهیزات به نحوی که کاملاً آماده بهره برداری باشد

و نهایتاً تحویل واحدهای آماده شده و ساخته شده به مالک تا ماه پس از انقضای موعد «ه».

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۳-۶ مدت زمان دریافت مفاصا حساب ها و پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و تقسیم نامه و اسناد مالکیت و در کل انجام امور اداری پس از ساخت.....ماه از تاریخ انقضای موعده مذکور در بند «و» می باشد..

تبصره: اتمام هر مرحله از مراحل این ماده در صورتجلسه ای و با ذکر تاریخ به امضای طرفین قرارداد می رسد. از آنجا که بار اثبات تعهدات قراردادی، قانونا به عهده متعهد است، عدم تنظیم این صورتجلسه به معنای عدم انجام تعهد است.

ماده ۷: تعهدات طرف اول

۷-۱: مالک متعهد میگردد حداکثر ظرف مدت ۷ روز پس از انعقاد این قرارداد، نسبت به ۶ دانگ ملک موضوع قرارداد مشارکت، وکالت کاری در جهت انجام کلیه کارهای اداری و اجرایی ساختمان اعم از اخذ پروانه ساختمان، تهیه نقشه های مربوطه، مراجعه به ادارات برق، آب، گاز، دارایی، ثبت اسناد و مدارک، درخواست پایان کار، شهرداری، اخذ مصالح ساختمانی از ادارات و امضای قرارداد پیمانکاری در ضمن اجرای ساختمان، خرید تراکم از شهرداری و امور مربوط به مهندس ناظر به طرف دوم بدهد. وکالت در امضای تقسیم نامه محضری جزء موضوعات وکالتنامه کاری پیش گفته نخواهد بود. جریمه تخلف از این تعهد روزانه ۲۰ میلیون ریال می باشد. مدت زمان این وکالت کاری منطبق با زمان قرارداد (.....ماه) بوده و بلاعزل نخواهد بود.

تبصره: در هر زمان که طرف اول با استفاده از اختیارات قانونی یا قراردادی خود مبادرت به فسخ این قرارداد نماید و یا قرارداد منفسخ شده یا تفاسخ گردد یا بطلان آن کشف گردد، وکالت فوق الذکر منحل می گردد و هرگونه استفاده از وکالت کاری فوق الذکر از سوی وکیل پس از ابلاغ اظهارنامه فسخ یا انحلال یا بطلان قرارداد به وی در حکم خیانت در امانت است و مستوجب پرداخت وجه التزامی معادل با پنج میلیارد ریال به مالک خواهد بود.

۷-۲: طرف اول متعهد میگردد ملک موضوع قرارداد مشارکت در ساخت را حداکثر پس از.....روز بعد

از دریافت پروانه ساخت و پرداخت کامل مبلغ بلاعوض به مالک (هرکدام که دیرتر انجام شود مبدا محاسبه زمان

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

فوق است) ، با تنظیم صورت جلسه ای در اختیار طرف دوم قرار دهد. جریمه تخلف از این تعهد روزانه بیست میلیون ریال می باشد.

۳-۷ : طرف اول میبایست برای اجرای تعهدات طرف دوم کلیه همکاری های لازم را با وی به عمل آورد.

۴-۷ : تسویه حساب کامل عوارض شهرداری، دارایی، نوسازی و سایر بدهیها به ادارات دولتی و غیردولتی که ملازمه ای با جواز ساخت و عملیات ساختمانی پیش رو ندارد همچنین پرداخت هزینه آب، برق، گاز و تلفن قبل از تحویل ملک به طرف دوم، بر عهده طرف اول میباشد.

۵-۷ : طرف اول اعلام نمود که ملک های موضوع قرارداد توقیف نبوده و ممنوع معامله و در رهن بانک نمیباشند.

۶-۷ طرف اول حق انتقال ملک موضوع مشارکت به غیر را ندارد.

ماده ۸ : تعهدات طرف دوم

۱-۸ : طرف دوم تعهد نمود ساختمان را طبق نقشه مصوب شهرداری و لیست مصالح مندرج پیوست بصورت..... طبقه مسکونی واحدی، طبقه مشاعات (لابی و پارکینگ و). با هزینه خود بنا نماید و در این راستا حداکثر بنای مفید را تامین کند. متراژ تقریبی واحدها و جانمایی آنها به شرح زیر است:

.....

.....

.....

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

در صورت افزایش زیربنای برخی از واحدها، به نحوی که در اثر این امر سهم مالک از شصت درصد یا سهم سازنده از چهل درصد کل زیربنای مفید اختصاصی ایشان بیشتر شود، فرد منتفع می بایست ارزش ریالی قدر سهم طرف مقابل از اضافه مترآژ قسمت اختصاصی خود را به وی بپردازد.

۸-۲ طرف دوم مکلف است کلیه نقشه های اولیه معماری را قبل از تحویل به شهرداری جهت بررسی و تایید در اختیار طرف اول قرار دهد و پس از اخذ جواز و تأیید نقشه ها توسط شهرداری نیز نقشه های موصوف را به تایید مالک رسانیده و یک نسخه از کلیه مدارک را تحویل ایشان دهد. سازنده موظف است که برای طراحی نقشه های معماری و نظارت بر معماری تا پایان کار قراردادی با آقای مهندس امید غلامپور منعقد نماید و لذا کلیه امور معماری با هماهنگی ایشان انجام می پذیرد.

۸-۳ : کلیه هزینه های مربوط به اجرای قرارداد، از جمله کلیه ی هزینه های مربوط به استفاده از خدمات مشاوره بابت طراحی و نظارت سازمان نظام مهندسی و برگه های مجری و مهندس ناظر ، آماده سازی ،هزینه انجام آزمایش خاک، هزینه اخذ مجوزهای شهرداری، هزینه تهیه نقشه شهرداری، هزینه تهیه نقشه مهندسی، هزینه تامین تراکم و خرید آن از شهرداری، هزینه ساخت سازه، تاسیسات (مکانیکی و برقی)، نصب تاسیسات زیر بنایی ، محوطه سازی، هزینه خرید و تفکیک آب، برق و گاز و تلفن، هزینه اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و هرگونه هزینه اعم از اداری ، ساختمانی ، تشکیلاتی ، قانونی ، اجرایی و قراردادی و هزینه های بالاسری پروژه که در ارتباط مستقیم و غیر مستقیم با ساخت و احداث پروژه موضوع قرارداد از ابتدا تا پایان یافتن عملیات اجرایی و ساختمانی موضوع قرارداد و صدور پایان کار و تهیه صورتمجلس تفکیکی و اخذ اسناد تفکیکی کلاً بعهده طرف دوم بوده و طرف اول هیچگونه مسئولیتی در خصوص موارد مذکور نخواهند داشت. ضمناً طرف دوم مکلف است که به هزینه خود برای مشاعات ساختمان، انشعاب آب و گاز و برق سه فاز جداگانه خریداری نماید.

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۴-۸ مدیریت اجرای پروژه ساخت، عقد قرارداد با پیمانکارهای جزء، ایجاد هماهنگی در اجرای دقیق و صحیح موضوع قرار داد، تکمیل پروژه مطابق با قوانین و مقررات ملی ساختمان و مقررات عمومی کشور در امور ساخت و ساز استانداردهای ساخت تا خاتمه عملیات ساختمانی بر عهده طرف دوم می باشد.

۵-۸ طرف دوم موظف است که به طور کامل نقشه های مورد تأیید شهرداری و پروانه ساخت صادره را رعایت نماید. لذا مسئولیت عدول و تخلف از پروانه ساخت و نقشه ها و پرداخت جرائم احتمالی و نیز عواقب ناشی از آن کلاً بر عهده طرف دوم است و می بایست در صورت تخلف، مراتب را سریعاً و به طور مشروح به طرف اول اطلاع دهد. در صورت بروز خلاف، مفاد این قرارداد در تقسیم تمام قسمت های ساختمان به نسبت شصت درصد برای مالک و چهل درصد برای سازنده کماکان معتبر است و اگر تخلف انجام شده باعث ضرر یا کسر قیمتی گردد، سازنده مسوول جبران خسارات وارده می باشد.

۶-۸: پرداخت هزینه آب، برق، گاز، تلفن و تسویه حساب کامل عوارض شهرداری، دارایی، نوسازی و سایر بدهیها به ادارات دولتی و غیر دولتی از زمان تحویل ملک به طرف دوم تا تاریخ تحویل بنای جدید الاحداث به طرف اول کلاً بر عهده طرف دوم میباشد.

۷-۸: مسئولیت مالی، حقوقی و جزایی کلیه حوادث احتمالی در حین کار، پرداخت حقوق کلیه عوامل و کارگران، بیمه های تامین اجتماعی و مسولیت و سایر انواع بیمه، حفاظت از کارگاه، جبران خسارت هرگونه حادثه و اتفاق برای اشخاص ثالث و همچنین خسارت و آسیبهای کلی و جزئی به ساختمانهای مجاور کلاً بر عهده طرف دوم میباشد و هیچگونه مسئولیتی در خصوص حوادث مذکور بر عهده طرف اول نخواهد بود و طرف دوم، حق مطالبه هرگونه خساراتی از طرف اول در این موارد و موارد مشابه را سلب و ساقط مینماید و شخصاً در مقابل ادعاهای احتمالی اشخاص ثالث در آینده، مسئولیت پاسخگویی و احیاناً جبران خسارت را خواهد داشت. طرف دوم مکلف به بیمه نمودن کار اعم از بیمه مسئولیت مدنی و آتش سوزی با بالاترین میزان پوشش و بیمه کلیه عوامل و کارگران می باشد. چنانچه به موجب حکم محاکم صالحه، مالک ملزم به پرداخت خسارتی

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

در خصوص موارد فوق الذکر به اشخاص ثالث گردد، حق رجوع به سازنده و مطالبه وجوه پرداخت شده را خواهد داشت.

۸-۸: در صورتیکه طرف دوم از هریک از مقاطع زمانی پیش‌بینی شده در ماده ۶ تخلف نماید میبایستی در ازای هر روز تاخیر، روزانه مبلغ سی میلیون ریال به طرف اول قرارداد به عنوان خسارت ضرر و زیان دیرکرد در انجام تعهد پرداخت نماید. ادامه همکاری طرفین مسقط این خسارت نمی‌باشد. تاخیر در اتمام هرمرحله مذکور در ماده ۷ به میزان بیش از ۲۰ درصد زمان اولیه پیش‌بینی شده برای همان مرحله باعث ایجاد حق فسخ برای مالک می‌گردد.

۹-۸: تهیه و تامین کلیه مصالح مورد نیاز در قسمت ابنیه و تجهیزات برقی و مکانیکی و تزئینی مورد نیاز جهت احداث و تکمیل بنا که در لیست مصالح قید نگردیده یا در زمان اجرا نایب گردد با توجه به عرف منطقه و نمونه کارهای پیشین سازنده و پس از تایید کتبی طرف اول یا نماینده وی در تعهد طرف دوم میباشد.
نمونه کارهای پیشین سازنده که مبنای اعمال مقرر فوق است عبارتند از:

.....
۱۰-۸: طرف دوم بایستی نمونه کلیه سنگهای مورد استفاده در قسمتهای مختلف ساختمان را تا قبل از خرید و اجرا به تایید طرف اول یا نماینده وی برساند.

۱۱-۸ طرف دوم حق استفاده از مصالح دست دوم جهت ساخت و ساز در مورد مشارکت را ندارد.

۱۲-۸: کلیه واحدها در طبقات تماماً از نظر مصالح استفاده شده شبیه به هم و مطابق لیست مصالح مندرج در پیوست می باشد.

۱۳-۸ حسب توافق حاصله طرف اول و یا نماینده وی حق خواهد داشت که از روند اجرای پروژه و حسن انجام موضوع قرارداد و رعایت کامل مشخصات فنی مورد توافق اطلاع و آگاهی پیداکنند. در این راستا طرف اول یا نماینده وی حق نظارت بر روند پیشرفت کار از طریق حضور در کارگاه و اخطار کتبی به سازنده در صورت بروز

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

تخلف احتمالی ایشان از مفاد قانون و قرارداد، تایید تطابق یا عدم تطابق متریکال و مصالح استفاده شده در ساختمان با آنچه در پیوست قرارداد به عنوان لیست متریکال آمده است و مطالبه و مطالعه کلیه اسناد خرید اجناس و قراردادهای فی مابین سازنده و پیمانکاران جزء جهت کنترل کیفیت و کنترل برنامه زمانبندی را دارد. نظر نماینده مالک در اختلافات موضوعی مرتبط با این قرارداد به عنوان کارشناس فنی مرضی الطرفین بین طرفین قرارداد لازم الاتباع است.

۸-۱۴ طرف دوم حق انتقال حقوق ناشی از این قرارداد را به صورت کلی و جزئی به دیگری ندارد. وجه التزام تخلف از این تعهد معادل ارزش ریالی کارگاه ساختمانی اعم از عرصه و اعیان در هنگام انتقال است.

۸-۱۵ سازنده تا ۱۲ ماه پس از تحویل ساختمان مسوول برطرف کردن هر عیب و نقصی است که در اثر تقصیر وی به وجود آمده باشد. در عیوب کلی و اساسی تقصیرسازنده مفروض است.

۸-۱۶ سازنده مکلف به پرداخت مبلغ.....ریال به عنوان بلاعوض و به صورت غیر قابل استرداد به مالک در مواعد زمانی مقرر به شرح زیر می باشد:

.....

.....

.....

۸-۱۷ سازنده اعلام می دارند که توانایی فنی و مالی لازم برای اجرای کامل و طبق قرارداد پروژه را دارد و در فرض کشف و یا حدوث خلاف، مالک حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۸-۱۸ از آنجا که مقدار.....متر مربع از زمین مورد مشارکت در تملک اوقاف است و نظر به اینکه این احتمال وجود دارد که اداره اوقاف تصمیم به فروش این مقدار از زمین به طرف اول قرارداد را داشته باشد، چنانچه روند اداری این نقل و انتقال با موفقیت طی شود، طرف دوم موظف به پرداخت ثمن این مقدار از زمین به اداره اوقاف می باشد. پرداخت ثمن در این حالت حق مالکیتی برای طرف دوم ایجاد نمی نماید. عدم تحقق این شرط تاثیری

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

در اعتبار یا نفوذ قرارداد مشارکت در ساخت حاضر ندارد و باعث ایجاد حق فسخ یا حق مطالبه خسارت برای طرف دوم قرارداد نیز نخواهد شد.

ماده ۹ : تعهدات مشترک طرفین

۱-۹ : طرفین متعهد گردیدند از انجام هرگونه عمل و یا اقدام غیر قانونی یا خلاف قرارداد یا حسن نیت که به نحوی از انحاء موجبات خسارت و ضرر و زیان و یا کاهش ارزش افزوده برای هر دو طرف یا طرف مقابل شود، خودداری نمایند. در صورت تخلف از مفاد این بند، طرف متخلف ضامن ضرر و زیان طرف مقابل حتی در قالب عدم النفع قطعی الحصول طرف زیان دیده می‌باشد.

۲-۹ : طرف دوم برابر مفاد و موارد این قرارداد و لیست مصالح پیوست اقدام به ساخت بنا می نماید بنابراین اگر طرف اول بخواهد در واحدهای سهم خود تغییراتی انجام دهد می بایست تفاوت بهای آن را به طرف دوم پرداخت نماید. در این صورت سازنده ملزم به اعمال این تغییرات است مشروط بر آنکه در زمان مناسب به اطلاع سازنده رسیده باشد.

۳-۹ : اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که در ماده سه این قرارداد قید شده است. این اقامتگاه، اقامتگاه انتخابی طرفین بوده و برای ابلاغ کلیه اوراق قضایی مرتبط با این قرارداد معتبر است. در صورت تغییر آدرس، طرفین موظفند ظرف مدت یک هفته مراتب را به وسیله پست سفارشی به طرف دیگر اعلام نمایند.

۴-۹ تمامی تعهدات طرفین تعهد به نتیجه است و در صورت بروز اختلاف در انجام تعهد، بار اثبات انجام تعهد به عهده متعهد است.

۵-۹ تمامی تعهدات زماندار طرفین در این قرارداد به صورت وحدت مطلوب در نظر گرفته شده اند.

ماده ۱۰ : فورس ماژور

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

طرفین حق استناد به فورس ماژور(قوه قاهره) را از خود ساقط نمودند. لذا بروز قوه قاهره به هرشکلی که باشد رافع مسوولیت های قراردادی طرفین و یا جبران ضرر و زیان ناشی از عدم اجرای آنها نخواهد بود.

ماده ۱۱: تغییر اوضاع و احوال و تعدیل

طرفین قبول نمودند هر گونه افزایش و یا کاهش در قیمتها شامل قیمت ملک، قیمت مصالح ساختمانی، دستمزدها و سایر هزینه های مربوط به شهرداری، دارایی و غیره هیچگونه تاثیری در مفاد این قرارداد ندارد. هرگونه تعدیل مفاد این قرارداد صرفا با توافق کتبی کلیه امضا کنندگان قرارداد حاضر معتبر است.

ماده ۱۲: حل اختلاف

مرجع حل هرگونه اختلاف مربوط به این قرارداد یا ناشی از آن دادگاههای دادگستری جمهوری اسلامی ایران است.

ماده ۱۳: فوت یا محجور شدن طرفین

۱۳-۱ فوت یا محجور شدن مالک تاثیری در انحلال قرارداد حاضر ندارد و وراثت وی قائم مقام مورث خود در انجام تعهدات این قرارداد می باشند.

۱۳-۲ در صورت فوت یا محجور شدن سازنده، قرارداد منحل می شود و مالک به تنهایی یا با همکاری سازنده دیگر ساختمان را به پایان رسانیده و پس از اخذ اسناد مالکیت، هزینه هایی که سازنده نموده را به وراثت ایشان پرداخت می کند.

ماده ۱۴: فسخ، انفساخ، تفاسخ و بطلان قرارداد

۱۴-۱ نقض تعهد هر طرف در انجام تعهدات این قرارداد، به طرف مقابل (متعهد له) حق فسخ خواهد داد. ورشکستگی سازنده نیز موجب خیار فسخ برای مالک است.

امضای شاهدا

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۱۴-۲: در صورتیکه طرف دوم کار را نیمه کاره رها نماید و یا به هر نحو معلوم شود ادامه عملیات موضوع قرارداد از طرف ایشان از جهت توان مالی یا تخصصی یا هر علت دیگر مقدور نیست و یا کارگاه را بیش از ۲ ماه به گونه ای اداره نماید که پیشرفت کار عملاً یا در واقع متوقف شود، طرف اول حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در این حالت و در سایر مواردی که مالک حق فسخ خود را اعمال کند، هزینه های پرداخت شده توسط طرف دوم با کسر پنجاه درصد پس از اتمام کارهای باقیمانده و اجرای کامل ساختمانی به ایشان مسترد می شود. طبق اصول قانون مدنی اعمال حق فسخ منوط به پرداخت این هزینه ها نمی باشد.

۱۴-۳ در صورت فسخ، تفاسخ، انحلال یا بطلان قرارداد، طرف دوم موظف است ظرف ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ فسخ یا انفساخ یا انحلال یا بطلان به وی، کارگاه را بدون اینکه آسیبی به آن وارد آید ترک نموده و کلیه تجهیزات خود را خارج نماید. عدم اقدام لازم در این خصوص به منزله اذن در انتفاع تجهیزات توسط مالک خواهد بود و طرف دوم حق مطالبه هیچگونه مبلغی به عنوان اجاره یا خسارت در رابطه با استفاده از تجهیزات فوق را نخواهد داشت. خسارت عدم تخلیه در این حالت روزی بیست میلیون ریال تعیین می گردد.

۱۴-۴ اقاله یا تفاسخ این قرارداد یا قسمتی از آن صرفاً با توافق مکتوب تمامی طرفین قرارداد حاضر امکان پذیر است.

۱۴-۵ فسخ یا انفساخ این قرارداد در هیچ حال موجب انحلال یا بطلان شروط مربوط به مطالبه خسارات و وجه التزام های مذکور در قرارداد نخواهد شد.

۱۴-۶ اعمال حق فسخ و یا اسقاط آن می بایست کتبا به اطلاع طرف مقابل برسد و بعد از ابلاغ دارای اثر خواهد بود.

۱۴-۷ بطلان این قرارداد، طرفین را طبق قواعد عام مسوولیت مدنی ضامن قرار می دهد و از تاریخ اطلاع از بطلان، تمام طرفین می بایست نهایت تلاش خود را در کوتاهترین زمان ممکن برای بازگرداندن وضع به حالت سابق به عمل آورند.

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۸-۱۴ یک فقره چک به شرح زیر توسط سازنده بابت تضمین انجام تعهدات این قرارداد صادر شده و نزد مالک گذاشته می‌شود. چنانچه سازنده با نقض تعهدات قراردادی، موجب اعمال حق فسخ قرارداد حاضر از جانب مالک گردد، این چک به عنوان وجه التزام (خسارت) تخلف از تعهد قراردادی از جانب مالک قابل وصول خواهد بود و بدین ترتیب وجه التزام قراردادی فوق الذکر معادل جمع مبلغ چک مزبور در نظر گرفته می‌شود:

.....

تبصره ۱: سایر خسارات و وجه التزام های قراردادی نیز از محل این چک قابل وصول است.

تبصره ۲: این چک ها همزمان با خاتمه قرارداد . پایان مدت تضمین به سازنده عودت داده می‌شود.

ماده ۱۵ حفظ محرمانگی

۱-۱۵ طرفین تعهد می‌نمایند که اطلاعات محرمانه طرف مقابل راجع به این قرارداد را به صورت دقیق و مانند اطلاعات خود محافظت نموده و آنها را بدون رضایت طرف مقابل در اختیار و معرض استفاده هیچ شخص ثالثی قرار ندهند.

۲-۱۵ طرفین تعهد می‌نمایند که اطلاعات محرمانه طرف مقابل راجع به این قرارداد را فقط در اختیار آن دسته از کارکنان خود قرار دهند که برای انجام خدمات موضوع قرارداد نیاز به دانستن این اطلاعات دارند.

۳-۱۵ طرفین تعهد می‌نمایند که اطلاعات محرمانه طرف مقابل را جز در راستای اهداف ذکر شده در این قرارداد مورد استفاده قرار ندهند.

ماده ۱۶ سایر موارد

۱-۱۶ تمامی وجه التزام های مذکور در این قرارداد رافع لزوم ایفای اصل تعهد از جانب متعهد نبوده و تا زمان انجام تعهد یا اعمال حق فسخ از جانب متعهدله یا زیان دیده، پرداخت وجه التزام های فوق الذکر می بایست ادامه پیدا کند. مطالبات مالک یا سازنده تحت این بند با دیون ایشان به طرف مقابل تهاتر قهری خواهد شد.

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۱۶-۲ در تمام مواردی که در اجرای مفاد این قرارداد مراجعه به دفتر اسناد رسمی پیش بینی شده و یا لازم است، منظور دفتر اسناد رسمی شماره.....تهران به آدرس.....می باشد.

۱۶-۳ سازنده حق پیش فروش هیچ یک از واحدها و خصوصا واحدهای اختصاص داده شده به ایشان را تا خاتمه کامل قرارداد از خود سلب و ساقط می نماید. از آنجا که این اسقاط حق، از اساس و به صورت اسقاط حق تمتع انجام می شود، هرگونه قرارداد پیش فروش سازنده با غیر باطل است. وجه التزام تخلف از این تعهد معادل دوبرابر ارزش ریالی موضوع قرارداد پیش فروش غیر مجاز در نظر گرفته می شود که از جانب سازنده به مالک پرداخت می شود. بنا بر اصل خصوصی بودن قراردادها حتی در صورتی که پیش فروشی از جانب سازنده انجام شود مالک هیچ گونه تعهدی به صورت مستقیم و غیر مستقیم در مقابل پیش خریداران نخواهند داشت.

تبصره: معاوضه یا فروش واحدها بین طرفین این قرارداد مجاز بوده و مشمول این بند نمی شود.

۱۶-۴ در هر موردی که سندی اعم از عادی یا رسمی یا تجاری نزد یکی از امضا کنندگان این قرارداد به صورت امانت باشد یا این که قانون او را در حفظ سند امین دانسته باشد اگر مدتی برای امانت سند پیش بینی شده باشد پس از انقضای مدت و مطالبه صاحب سند و اگر مدتی پیش بینی نشده باشد پس از آنکه عرفا وجود سند نزد متصرف وجهی نداشته باشد و با وجود مطالبه صاحب سند، متصرف سند از عودت سند به مالک آن بدون عذر موجه خودداری کند، می بایست در اسناد تجاری روزانه مبلغی معادل نیم درصد از مبلغ سند تجاری به صاحب سند و در سایر اسناد روزانه مبلغ بیست میلیون ریال به صاحب یا صاحبان سند به عنوان خسارت بپردازد.

تبصره: اسناد و مدارک مالکیت ملک موضوع قرارداد تا پایان کار نزد مالک خواهد بود.

ماده ۱۷

امضای شاهدها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

این قرارداد تابع ماده ۱۰ قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران و از عقود لازم است. کلیه مفاد این قرارداد ضمن عقد خارج لازم با ایجاب و قبول شرعی جاری گردید. اسقاط کافه خیارات ولو خیار غبن فاحش بجز خیاراتی که خودشان یا منشا ان ها تا زمان امضای این قرارداد به وجود نیامده‌اند و یا وجود آنها در این قرارداد تصریح شده است (همانند خیار تخلف از شرط فعل) به عمل آمد.

قرارداد در ۱۷ ماده و نسخه تنظیم شده است.

"خداوند به طرفین قرارداد خیر دهد"

امضا و اثر انگشت سازنده (طرف دوم)

امضا و اثر انگشت مالک (طرف اول)

امضای شاهد‌ها

امضای شاهد‌ها

امضای سازنده (طرف دوم)

امضای مالک (طرف اول)