

به نام خدا

قرارداد مشارکت در ساخت و احداث شهرک در زمین

ماده ۱ - قواعد تفسیری

- 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.
- ۲- واژه‌های مفرد به کار رفته در قرارداد حاضر مفهوم واژه‌های جمع را نیز در بر می‌گیرند و بالعکس، همچنین واژه‌های به کار رفته برای یک جنس، شامل جنس مقابل نیز میشوند.
- ۳- 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.

ماده ۲: مشخصات طرفین قرارداد

۱: مشخصات مالک (طرفین اول)

نام و نام خانوادگی و کد ملی و آدرس

اقای به عنوان نماینده طرف اول جهت نظارت بر حسن اجرای این قرارداد و تعهدات مندرج در آن تعیین می‌گردد. این سمت نمایندگی در کلیه مواردی که در این قرارداد تصریح شده است یا امری می‌بایست به تایید طرف اول برسد و یا در موارد امضای صورتجلسه پیشرفت کار یا تغییر متریکال وجود دارد.

۲: مشخصات سازنده (طرفین دوم)

نام و نام خانوادگی و کد ملی و آدرس

ماده ۳ : موضوع قرارداد

انجام تمامی اقدامات لازم ثبتی و قانونی و احیانا دادگاهی برای اخذ سند ششدانگ برای زمین با مشخصات.....و حدود اربعه و نشانی.....و مترآز.....و نیز تفکیک ثبتی و فیزیکی این زمین به قطعات حداقلمتری و انجام هرگونه اقدام فنی و مهندسی و اجرایی قانونی لازم برای احداث شهرک ویلایی در قطعه زمین فوق الذکر و احداث کامل ویلاها در قطعات تفکیک شده و انجام امور اداری پس از ساخت تا اخذ سند تفکیکی برای ویلاهای ساخته شده توسط طرف دوم قرارداد.

تبصره: موضوع این قرارداد عقد شرکت موجود در قانون مدنی نبوده و صرفا ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی جای میگیرد و تفسیر و اجرا می گردد.

ماده ۴ : تعهدات طرفین اول

۱- طرف اول متعهد میگردد حداکثر به مدتروز پس از انعقاد قرارداد حاضر، وکالت کاری در جهت انجام کلیه کارهای اداری و اجرایی و ثبتی اعم از اخذ پروانه ساختمان، تهیه نقشه های مربوطه، مراجعه به اداره 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 مهندس ناظر به طرف دوم بدهد. موضوع وکالت کاری مزبور در این بند باید به گونه ای باشد که صرفا انجام تعهدات اداری و کاری طرف دوم را که در ماده ۵ قرارداد بیان شده است تسهیل نماید و متضمن هیچ گونه حقی در مصالحه یا سازش یا انتقال حقوق عینی و دینی ناشی از یا مربوط به این قرارداد بدون تایید طرف اول نخواهد بود.

تبصره ۱- در هر زمان که طرف اول با استفاده از اختیارات قانونی یا قراردادی خود مبادرت به فسخ این قرارداد نماید، مجاز به عزل وکیل بوده و هرگونه استفاده از وکالت کاری فوق الذکر از سوی وکیل پس از

تاریخ: .../.../...

ابلاغ اظهارنامه فسخ قرارداد به وی در حکم خیانت در امانت است و وجه التزامی معادل دو برابر وجه التزام فراهم آوردن موجب فسخ قرارداد برای آن تعیین می‌گردد.

تبصره ۲- وکیل در همه حال موظف به رعایت مصلحت و غبطه موکل در انجام امور موضوع وکالت است. هر اقدامی که بر خلاف مصلحت موکل انجام شود، غیر نافذ بوده و موجب ایجاد حق فسخ قرارداد برای طرف اول است و طرف دوم ملزم به پرداخت جریمه ایجاد موجب فسخ خواهد بود.

۲- طرف اول متعهد میگردد حداکثر پس ازروز از انجام تعهدات طرف دوم مندرج در بندهای یک و دو و سه ماده ۵ قرارداد و پرداخت مبلغ بلاعوض به طرف اول و نیز تنظیم و امضای صورتجلسه متریال ساختمانها و نیز امضای تقسیم نامه عادی و تایید نقشه های مربوطه توسط مالک، زمین موضوع قرارداد را جهت شروع عملیات ساختمانی، با تنظیم صورت جلسه ای در اختیار طرف دوم قرار دهد. چنانچه مقدمات تحویل زمین که در این بند و سایر مواد و بندهای قراردادی ذکر شده است انجام شود ولیکن طرف اول با وجود صحت اقدامات مقدم بر تحویل، از تحویل زمین به طرف دوم امتناع نماید مکلف است که روزانه مبلغ.....بابت خسارت تاخیر در انجام تعهد به طرف دوم بپردازد.

۳- حسب توافقات حاصله پس از اتمام مرحله و اعلام کتبی مراتب توسط طرف دوم به طرف اول مبنی بر خاتمه یافتن این بخش از کار، میزان..... دانگ مشاع از کل عرصه ملک می بایست به مالکیت سازنده در آید و طرفین موظفند ظرف.....روز از تاریخ اعلام مراتب از سوی طرف دوم به طرف اول با حضور در دفترخانه شماره تشریفات این نقل و انتقال را فراهم آورند.

متعاقباً پس از اتمام مرحله.....واعلام کتبی مراتب مبنی بر اتمام این بخش از سوی طرف دوم به طرف اول نیز، دانگ دیگر کل عرصه ملک موضوع قرارداد می بایست به مالکیت سازنده در آید که تشریفات این انتقال نیز ظرف.....روز از تاریخ اعلام مراتب به طرف اول در دفترخانه فوق الذکر انجام خواهد شد والنهاییه پس از خاتمه یافتن عملیات ساختمانی وتکمیل پروژه ، اتمام مرحله نازک کاری

تاریخ: .../.../...

مطابق نقشه های اجرایی مصوب و اخذ پایان کار و دریافت گواهی عدم خلاف، ساختمانها و ویلاهای مورد استحقاق طرف دوم بر طبق تقسیم نامه تنظیمی فی مابین به مالکیت وی در می آید و طرف اول موظف خواهد بود با حضور در دفترخانه اسناد رسمی مورد اشاره، تشریفات انتقال واحدهای مذکور را به طرف دوم یا اشخاص تعرفه شده از جانب وی انجام دهد. پرداخت هزینه های نقل و انتقال و هزینه دفترخانه بالمناصفه بر عهده هر دو طرف است .

تبصره ۱- انجام امور اداری و اخذ کلیه مدارک و تاییدیه های لازم برای نقل و انتقال های موضوع این بند، به عهده طرف دوم است و با هزینه وی انجام می شود.

تبصره ۲- همزمان با انتقال سند در مراحل اول و دوم این بند، چکی معادل با قیمت زمین موضوع انتقال جهت حسن انجام تعهدات مندرج در این قرارداد و بدون تاریخ از سوی طرف دوم صادر شده و در اختیار طرف اول یا نماینده وی قرار می گیرد. در صورت تخلف طرف دوم از انجام هر یک از تعهدات مندرج در این قرارداد، کل مبلغ چک به عنوان وجه التزام تخلف وی از انجام تعهد قابل وصول می باشد. انتقال مرحله ای سند مذکور در فوق متوقف بر صدور و تحویل این چک به طرف اول است. این چک های تضمین پس از خاتمه قرارداد و انجام کلیه تعهدات طرف دوم، عینا به وی مسترد میگردد.

تبصره ۳- 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 سازندگان تا انجام کلیه تعهدات این قرارداد و خاتمه آن امکان پذیر نیست.

۴- طرف اول حق انتقال زمین موضوع مشارکت به غیر را ندارد.

ماده ۵ : تعهدات طرف دوم

۱- با توجه به اینکه اقدامات لازم برای افراز زمین موضوع قرارداد و اخذ سند ششدانگ زمین در مراجع اداری و ثبتی در جریان است، مدارک مثبت اقداماتی که تا کنون انجام شده است ضمیمه قرارداد حاضر

تاریخ: .../.../...

گردیده و به رویت طرف دوم قرارداد رسیده و مورد تایید وی می باشد. پس از امضای این قرارداد ادامه روال ثبتی و اداری و احیانا قضایی تا اخذ سند ششدانگ زمین، منحصرأ توسط طرف دوم و به وکالت از طرف اول و با نظارت وی انجام می شود. مدت زمان انجام این تعهدروزمی باشد که با توافق طرفین قابل تمدید است و کلیه هزینه های لازم برای انجام تعهدات این بند، به عهده طرف دوم است. اصل سند مالکیت پس از اخذ می بایست نزد طرف اول تودیع شود.

تبصره ۱- طرف دوم قرارداد تایید می نماید که هیچ شخص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی یا عمومی هیچ نوع حقی بر زمین موضوع قرارداد ندارد. با این وجود، چنانچه در حین اخذ سند برای زمین موضوع قرارداد یا پس از آن هر شخص حقیقی یا حقوقی (عمومی یا خصوصی) مدعی حقی اعم از مالکیت عین یا منافع یا حق انتفاع یا ارتفاق یا حق ریشه یا هر نوع حق دیگری بر زمین فوق الذکر گردد، طرف دوم مکلف است با مدعی حق، صلح نماید. وجه المصلحه در این حالت می بایست از اموال طرف دوم پرداخت شود و هرگونه صلحی که در آن اموال طرف اول یا زمین یا مستحدثات ساخته شده در آن به عنوان وجه المصلحه قرار غیر معتبر است و خیار فسخ قرارداد برای طرف اول ایجاد می نماید. در هر حال نفوذ مصالحه مذکور در این بند منوط به تایید طرف اول یا نماینده وی است.

تبصره ۲- چنانچه در هر مرحله ای از قرارداد، برای اجرای کامل مفاد قرارداد یا اخذ سند نیاز به طرح دعوا در مراجع قضایی یا شبه قضایی یا اداری باشد و یا دعوایی علیه طرف اول در مراجع فوق الذکر در ارتباط با قرارداد حاضر طرح شود و یا پاسخ گویی به دعوایی علیه هریک از طرفین این قرارداد برای انجام تعهدات مندرج در این قرارداد در حین اخذ سند یا پس از آن لازم شود، طرف دوم مکلف به انعقاد قرارداد با وکیل دادگستری به هزینه خود جهت طرح دعوا یا دفاع از آن است. تشخیص لزوم مذکور در این بند با طرف اول یا نماینده وی است.

تاریخ: .../.../...

۲- طرف دوم متعهد است که کلیه اقدامات لازم برای تفکیک ثبتی و عملی و افراز قطعه زمین فوق الذکر به قطعات کوچکتر و نیز اخذ کاربری مسکونی برای قطعات را انجام دهد و در این راستا متعهد است که در توافقاتی که با شهرداری و سایر سازمانها و ادارات دولتی می‌نماید به گونه ای عمل کند که حداکثر مرغوبیت و مترژ مفید برای قطعات زمین و بناهای موجود در آنها ایجاد شود و امکانات رفاهی شهرک نیز بالاترین کیفیت را داشته باشد.

۳- طرف دوم مکلف است کلیه نقشه های اولیه معماری ساختمانها و شهرک را قبل از تحویل به شهرداری و یا سایر ادارات دولتی، جهت بررسی و تایید در اختیار طرف اول یا نماینده وی قرار دهد. تحویل زمین موضوع قرارداد به طرف دوم منوط به تایید کلیه نقشه های معماری و سازه ای و محاسباتی و تاسیساتی تمامی ساختمان ها و خیابان بندی شهرک و نیز صورت تفصیلی متریال مورد استفاده توسط مالک یا نماینده وی است.

۴- طرف دوم تعهد می نماید که شهرک و کلیه ساختمانها و ویلاهای آن را طبق نقشه مصوب شهرداری و سایر نقشه های تایید شده توسط طرف اول و لیست مصالح مورد توافق طرفین بسازد. علاوه بر آن سازنده مکلف است که کلیه امکانات رفاهی یا مورد نیاز شهرک را که به حکم عرف یا قانون یا قرارداد باید تامین شود، به بهترین صورت تامین نماید.

۵- 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

تاریخ: .../.../...

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 صورتجلس تفکیکی و اخذ اسناد تفکیکی کلاً بعهده طرف دوم بوده و طرف اول هیچگونه مسئولیتی در خصوص پرداخت های مذکور نخواهند داشت.

۶- طرف دوم مکلف است که مبلغ.....ریال همزمان با انعقاد قرارداد/.....روز پس از انعقاد قرارداد به طرف اول به صورت بلاعوض پرداخت نماید. این مبلغ قسمتی از آورده طرف دوم محسوب شده و غیر قابل استرداد است. تحویل زمین موضوع قرارداد به طرف دوم منوط به تحقق این شرط است.

۷- 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.

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 برعهده طرف دوم است و می بایست در صورت تخلف، مراتب را سریعاً و به طور مشروح به طرف اول اطلاع دهد. در صورت بروزخلاف، مفاد این قرارداد در تقسیم ساختمان و نسبت های مربوطه کماکان معتبر است و اگر خلاف باعث ضرر یا کسر قیمتی گردد، سازنده مسوول جبران زیان است.

۹- 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 و اخذ اسناد تفکیکی بر عهده طرف دوم میباشد.

۱۰- مسئولیت مالی، حقوقی و جزایی کلیه حوادث احتمالی، در حین کار، پرداخت حقوق کلیه عوامل و کارگران، بیمه های تامین اجتماعی، حفاظت، خسارت و بروز هرگونه حادثه و اتفاق برای اشخاص ثالث و

تاریخ: .../.../...

همچنین خسارت و آسیبهای کلی و جزئی به ساختمانهای مجاور بر عهده طرف دوم میباشد و هیچگونه مسئولیتی در خصوص حوادث مذکور بر عهده طرف اول نخواهد بود و طرف دوم شخصاً در مقابل ادعاهای احتمالی در آینده، مسئولیت پاسخگویی و احیاناً جبران 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. تبصره: همزمان با تحویل واحدهای ساخته شده به طرف اول، طرف دوم مکلف به ارائه کلیه اسناد مبنی بر تسویه حساب کامل با تمامی عوامل ساختمانی و پیمانکاران جزء به طرف اول می باشد.

۱۱- تهیه و تامین کلیه مصالح مورد نیاز در قسمت ابنیه و تجهیزات برقی و مکانیکی مورد نیاز جهت احداث و تکمیل بنا که در لیست مصالح قید نگردیده با لحاظ رعایت بالاترین استاندارد کیفی در تعهد طرف دوم میباشد.

۱۲- طرف دوم بایستی نمونه کلیه سنگهای مورد استفاده در قسمتهای مختلف ساختمان و یا محوطه را تا قبل از خرید و اجرا به تایید طرف اول برساند.

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

۱۴- در صورتیکه در زمان ساخت، بعلت تغییر قوانین و سیاستهای اقتصادی و یا به هر علت دیگر برخی اقلام مورد نیاز ذکر شده در لیست مصالح کمیاب و یا نایاب گردند، طرف دوم می تواند با توافق کتبی طرف اول یا نماینده وی از مصالح معادل لیست مصالح پیوست قرارداد با همان درجه کیفیت و کارایی استفاده کند.

۱۵- حسب توافق حاصله طرف اول 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 پیدا کند و طرف دوم لازم است که در این زمینه با طرف اول یا نماینده وی همکاری کامل نماید و امکان ورود وی به کارگاه ساختمانی را فراهم نماید و توضیحات لازم را ارائه نماید.

تاریخ: .../.../...

۱۶- طرف دوم حق انتقال حقوق ناشی از این قرارداد را به صورت کلی و جزیی به دیگری ندارد. وجه التزام تخلف از این بند معادلدرصد ارزش ریالی پروژه اعم از عرصه و اعیان در هنگام انتقال است.

۱۷- سازنده تاماه پس از تحویل ساختمانها مسوول برطرف کردن هر عیب و نقصی است که حادث شود. در عیوب کلی و اساسی تقصیرسازنده مفروض است. در صورت اختلاف، نظر کارشناس مرضی الطرفین لازم الاجراست.

۱۸- تمامی تعهدات طرف دوم در این ماده و سایر مواد این قرارداد، با هزینه و مدیریت و مسوولیت طرف دوم انجام می شود. کلیه تعهدات، تعهد به نتیجه است و بار اثبات انجام تعهدات در صورت بروز اختلاف به عهده متعهد می باشد.

ماده ۶- تعهدات مشترک طرفین

۱- طرفین متعهد گردیدند از انجام هرگونه عمل و یا اقدام غیر قانونی یا خلاف قرارداد یا حسن نیت که به نحوی از انحاء موجبات بروز 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 می باشد.

۲- طرف دوم، برابر مفاد و شروط این قرارداد و لیست متریال پیوست اقدام به ساخت شهرک و ساختمانها و تاسیسات آن 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- اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که در 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

تاریخ: .../.../...

موظفند ظرف مدت یک هفته مراتب را به وسیله پست سفارشی به طرف دیگر و داور مرضی الطرفین اعلام نمایند. در غیر این صورت نشانی مندرج در این قرارداد ملاک هرگونه اعلان و ابلاغ خواهد بود.

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

ماده ۷- تقسیم بناها و ساختمان های ساخته شده در شهرک

واحدهای ویلایی و ساختمانی ساخته شده در زمین موضوع قرارداد بر اساسدرصد از کل آن برای سازنده ودرصد از کل برای مالک و با لحاظ مرغوبیت واحدها تقسیم می گردد. در این راستا و پس از و یا در حین انجام بندهای یک و دو و سه از ماده ۵ قرارداد حاضر و پیش از تحویل زمین موضوع قرارداد به طرف دوم و بر اساس نقشه های معماری اولیه و یا نهایی می بایست تقسیم نامه ای به امضای طرفین قرارداد حاضر برسد. در این تقسیم نامه واحدهای ساختمانی که بنا است در شهرک ساخته شود بر اساس نقشه های موجود جانمایی شده و منجزا بین طرفین قرارداد تقسیم می گردد. تحویل زمین موضوع قرارداد به طرف دوم و شروع عملیات ساختمانی منوط به تنظیم و امضای این تقسیم نامه است. مالکیت طرف دوم بر واحدهای ساختمانی وی که در این تقسیم نامه به وی اختصاص داده شده است معلق است بر انجام کلیه تعهدات وی در قرارداد مشارکت در ساخت حاضر.

ماده ۸ - مدت زمان قرارداد

۱- مدت زمان تعیین شده برای انجام اقدامات مذکور در بند یک ماده ۵ این قرارداد که در راستای اخذ سند مالکیت شش دانگ برای کل زمین موضوع قرارداد است.....ماه شمسی در نظر گرفته می شود که با توافق طرفین قابل تمدید است.

تاریخ: .../.../...

۲- مدت زمان تعیین شده برای انجام اقدامات مذکور در بند دو ماده ۵ این قرارداد که در راستای اخذ اسناد تفکیکی قطعات و طراحی ها و مجوزهای لازم برای احداث شهرک مسکونی است.....ماه شمسی در نظر گرفته می شود که با توافق طرفین قابل تمدید است.

۳- مدت زمان لازم برای انجام عملیات فیزیکی ساخت و تحویل واحدهای ساخته شده به طرف اول معادل.....ماه شمسی از تاریخ امضای صورتجلسه تحویل ملک موضوع قرارداد به طرف دوم است. تحویل ناقص یا خلاف توافقات این قرارداد یا تحویل جزئی در حکم عدم تحویل است.

۴- مدت زمان تعیین شده برای انجام امور اداری پس از پایان عملیات فیزیکی ساختمان تا اخذ پایان کار و نهایتا اسناد تفکیکی برای ساختمان های ساخته شده.....ماه شمسی از موعدی است که اگر تعهدات طرفین به درستی انجام می شد، ساختمان های ساخته شده می بایست در آن تاریخ تحویل طرف اول می گردید.

تبصره: اتمام هر مرحله از مراحل این ماده در صورتجلسه ای و با ذکر تاریخ به امضای طرفین قرارداد و یا نماینده طرف اول و طرف دوم می رسد. عدم تنظیم این صورتجلسه، اماره عدم انجام تعهد در زمان مقرر است

ماده ۹- فورس ماژور

در صورت بروز هر گونه حادثه خارجی غیر منتظره، غیر قابل پیش بینی، خارج از اراده طرفین و غیر قابل مقاومت، وفق مقررات و اصول کلی حقوقی مسوولیتی در اجرای اصل تعهد و خسارات ناشی از عدم ایفای تعهد متوجه طرفین نخواهد بود. چنانچه فورس ماژور حداکثر ظرف مدتپایان پذیرد، پس از رفع حادثه خارجی اجرای تعهدات طرفین بر اساس شرایط این قرارداد ادامه خواهد و در این حالت مدت زمان فورس ماژور به زمان قرارداد حاضر اضافه خواهد شد. در غیر این صورت(ادامه فورس ماژور بیش از مدت فوق)

تاریخ: .../.../...

قرارداد منفسخ می‌شود مگر اینکه طرفین به نحو دیگری توافق کنند. انفساخ در این حالت بدون لزوم پرداخت خسارتی برای طرفین خواهد بود.

ماده ۱۰- 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 هزینه‌های مربوط به شهرداری، دارایی و غیره هیچگونه تاثیری در مفاد این قرارداد نداشته و طرفین حق هرگونه اعتراضی و ادعایی را از خود سلب و ساقط مینمایند. هرگونه تعدیل یا تغییر مفاد این قرارداد صرفاً با توافق کتبی طرفین قرارداد حاضر معتبر است.

ماده ۱۱- حل اختلاف

کلیه اختلافات ناشی از این قرارداد به داوری آقای فرزند به آدرس حل و فصل می‌شود. داور از تاریخ ابلاغ اختلاف و طرفین آن به وی موظف است که ظرف ۷ روز با میانجیگری زمینه حل اختلاف طرفین را فراهم کند. صورت جلسه‌ای که به این نحو بین طرفین به امضا می‌رسد برای ایشان و قائم مقام قانونی ایشان لازم‌الاتباع است. اگر ظرف ۷ روز این نتیجه حاصل نشد، داور ظرف مدت روز مبادرت به صدور و ابلاغ رای می‌نماید. رای داور برای طرفین لازم‌الاجرا است. داور، وکیل طرفین برای صلح و سازش نیست مگر به موجب توافق جداگانه طرفین دعوا. کلیه ابلاغ‌های لازم در روند داوری و نیز ابلاغ رای داوری به اصحاب دعوا از طریق اظهارنامه رسمی انجام می‌شود، مگر این که توافق موخر مکتوبی بین طرفین اختلاف حاصل شود. داور حق استفاده از کارشناس فنی مرضی الطرفین را دارد. کارشناس فنی مرضی الطرفین آقای فرزند به آدرس می‌باشد. داوری در این قرارداد تابع باب داوری در قانون آیین دادرسی مدنی است.

ماده ۱۲ - فوت یا محجور شدن طرفین

۱- فوت یا محجور شدن طرف اول تاثیری در انحلال قرارداد حاضر ندارد و وراثت وی قائم مقام مورث خود در انجام تعهدات این قرارداد می‌باشند.

۲- در صورت فوت یا محجور شدن سازنده، قرارداد منحل می‌شود و خود مالکین به تنهایی یا با همکاری سازنده دیگر ساختمان را به پایان رسانیده هزینه‌هایی که سازندگان نموده‌اند به اضافه.....درصد به تناسب درجه مشارکتشان به وراثت پرداخت می‌کنند.

ماده ۱۳- فسخ، انفساخ، تفاسخ

۱- نقض تعهد هر طرف قرارداد در هر یک از مفاد این توافقنامه، به طرف مقابل حق فسخ قرارداد خواهد داد. در اعمال این حق فسخ، درجه اهمیت تخلف صورت گرفته و نیز درجه پیشرفت کار در حین وقوع تخلف اهمیتی ندارد. ورشکستگی سازنده نیز موجب ایجاد اختیار فسخ برای مالک است.

۲- در صورتیکه طرف دوم کار را نیمه‌کاره 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 بدون دلیل موجه بیش از.....روز به گونه‌ای اداره نماید که پیشرفت کار عملاً یا در واقع متوقف شود طرف اول حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۳- در صورتیکه طرف دوم از برنامه زمان‌بندی پیش‌بینی شده در ماده ۸ این قرارداد تخلف نماید میبایستی در ازای هر روز تاخیر، روزانه مبلغ ریال به طرف اول قرارداد به عنوان خسارت ضرر و زیان تاخیر در انجام تعهد پرداخت نماید. ادامه همکاری طرفین مسقط حق دریافت این خسارت نمی‌باشد. تاخیر در اتمام هر مرحله مذکور در ماده ۸ بیش از ۲۰ درصد مدت اولیه پیش‌بینی شده برای آن، باعث ایجاد حق فسخ برای طرف اول می‌گردد.

تاریخ: .../.../...

۴- اعمال حق فسخ و اسقاط آن می‌بایست کتبا به اطلاع طرف مقابل برسد و بعد از ابلاغ دارای اثر خواهد بود.

۵- پس از ابلاغ فسخ قرارداد از سوی طرف اول به طرف دوم اقدامات زیر انجام می‌شود:

اول) سازنده موظف است ظرف مدت ۳۰ روز، کارگاه ساختمانی را کلاً تخلیه نموده و به موجب صورتجلسه ای کارگاه و محتویات باقی‌مانده در آن را تحویل مالک نماید. عدم تنظیم این صورتجلسه در زمان مذکور به معنای عدم انجام این تعهد است. وجه التزام تخلف از انجام این تعهد روزانه مبلغ.....ریال می‌باشد. حق استفاده از کلیه تجهیزات و مصالح باقی‌مانده در کارگاه پس از انقضای مدت مذکور با مالک است و سازنده حق مطالبه اجرت المثل استفاده از تجهیزات را نخواهد داشت .

دوم) هزینه های انجام شده توسط سازنده به موجب فاکتورهای تایید شده در اختیار مالک قرار می‌گیرد که چنانچه مورد اعتراض مالک نباشد پس از کسر سی درصد (به عنوان خسارت نقض تعهد سازنده که باعث اعمال حق فسخ از جانب مالک شده است) و پس از کسر وجه التزام های قراردادی همانند وجه التزام مذکور در بند پیشین به سازنده پرداخت خواهد شد. اعمال حق فسخ از جانب مالک و نیز تخلیه کارگاه مقدم بر پرداخت این هزینه ها خواهد بود.

سوم) اعمال حق فسخ مندرج در این ماده موجب بطلان نقل و انتقال احتمالی انجام شده موضوع بند ۲ ماده ۴ می‌باشد. لذا مالکیت عرصه منتقل شده به طرف دوم، به طرف اول باز می‌گردد و تشریفات نقل و انتقال باید به موجب سند رسمی پس ازروز از دریافت اظهارنامه فسخ توسط سازنده در دفترخانه انجام شود. وجه التزام تخلف از انجام این تعهد از جانب سازنده روزانه مبلغ.....ریال در نظر گرفته می‌شود.

تاریخ: .../.../...

تبصره ۱- در هر مورد که یک طرف قرارداد با نقض تعهدات خود موجب اعمال حق فسخ از جانب طرف مقابل شود، طرفی که از تعهدات خود تخلف نموده ملزم به پرداخت خسارتی معادل با صد میلیارد ریال می باشد.

تبصره ۲- از آنجایی که مالکیت سازنده بر عرصه و اعیان ملک مورد مشارکت معلق بر انجام کلیه تعهدات ایشان و اجرای کامل قرارداد است، فسخ این توافق باعث می شود که هیچ مالکیتی برای سازنده در عرصه و اعیان وجود نداشته باشد.

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

۷- فسخ یا انفساخ قرارداد در هیچ حال باعث انحلال یا بطلان شروط مربوط به داوری و خسارات موجود در قرارداد نخواهد شد.

ماده ۱۴- حفظ محرمانگی و محافظت از اسناد

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

۲- طرفین تعهد می نمایند که اطلاعات محرمانه و اسناد 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 یا داشتن این اسناد دارند.

۳- طرفین تعهد می نمایند که اطلاعات محرمانه و اسناد مربوط به قرارداد را جز در راستای اهداف ذکر شده در این قرارداد مورد استفاده قرار ندهند.

ماده ۱۵- سایر موارد

۱- تمامی وجه التزام های تاخیر در انجام تعهد مذکور در این قرارداد رافع لزوم ایفای اصل تعهد از جانب متعهد نبوده و تا زمان انجام تعهد یا اعمال حق فسخ از جانب زیان دیده پرداخت وجه التزام های روزانه باید ادامه پیدا کند.

۲- در تمام مواردی که در اجرای این قرارداد مراجعه به دفتر اسناد رسمی لازم است منظور دفتر اسناد رسمی شماره..... به آدرس..... است.

۳ - سازندگان حق پیش فروش واحد ساختمانی مختص به ایشان را که در تقسیم نامه عادی مشخص می شود با رعایت مفاد قانون پیش فروش مصوب ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی آن خواهند داشت. این پیش فروش ها صرفا پس از پایان مرحله سفت کاری مجاز است. وجه التزام تخلف از این تعهد و تخلف از الزامات مذکور در قانون پیش فروش معادل سی میلیارد ریال برای هر واحد در نظر گرفته می شود. پیش خریدار حق فروش مجدد موضوع معامله به غیر را قبل از اجرای کامل این قرارداد و صدور سند تفکیکی ندارد و این موضوع می بایست در قرارداد پیش فروش بین سازنده و پیش خریدار اول ذکر شود. در این فرض قرارداد فروش دوم باطل بوده و متخلفان متضامنا مسوول پرداخت وجه التزام قراردادی فوق به مالک می باشند. از نظر اجرای مفاد این قرارداد و بنا بر اصل خصوصی بودن قراردادها حتی در صورتی که پیش فروشی انجام شود مالکین صرفا با سازندگان در تعامل خواهند بود.

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

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، با وجود مطالبه صاحب سند، متصرف سند از عودت سند به مالک یا

تاریخ: .../.../...

ذی حق سند بدون عذر موجه خودداری کند، می‌بایست در اسناد تجاری روزانه مبلغی معادل یک درصد از مبلغ سند تجاری به صاحب سند و در سایر اسناد روزانه مبلغ.....ریال به صاحبان سند به عنوان خسارت بپردازد.

۵- طرفین حقوق ناشی از ضمان درک را ساقط نمودند.

ماده ۱۶

این قرارداد تابع ماده ۱۰ قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران است و از زمان امضای طرفین قرارداد نافذ و معتبر 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 در این قرارداد - به عنوان خیار تخلف از شرط فعل یا خیار شرط یا تحت هر عنوان دیگر- پیش بینی شده اند به عمل آمد.

این قرارداد در ۱۶ ماده و دو نسخه تنظیم شده است که هر دو حکم واحد دارد.