

قرارداد مشارکت

" به نام ایزد یکتا "

این قرارداد مشارکت در ساخت بر اساس ماده 10 قانون مدنی مابین طرفین مشروحه در ماده يك ، وفق شرایط و توافقات مندرج در مواد آتی در تاریخ منعقد گردید.

ماده 1- طرفین قرارداد

1-1- طرف اول قرارداد : مالک

نام خانوادگی : کد ملی: شماره تماس:

آدرس (اقامتگاه):

2-1- طرف دوم قرارداد : سازنده

نام خانوادگی: کد ملی:

آدرس: شماره تماس

ماده 2- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت در احداث واحد آپارتمان طبق طراحی مورد تایید طرفین در محل عرصه آن به همراه ساخت کامل مشاعات شامل طبق طراحی و بر اساس نقشه های تایید شده طرفین و تحت نظارت مهندس ناظر تعیین شده از سوی نظام مهندسی میباشد.

تبصره 1 : سهم الشرکه طرفین قرارداد بر اساس% طرف اول و% طرف دوم محدوداً% سطح اشغال در هر طبقه خواهد بود

تبصره 2: کلیه عوارض و جریمه های مربوطه تا تاریخ این قرارداد و کلیه هزینه های مربوطه به سند پروژه این قرارداد بر عهده مالک میباشد.

تبصره 3 : در صورت احداث طبقات مازاد بر طبقه میزان سهم طرفین بر اساس توافق تبصره 2 ماده 2 تقسیم میگردد.

ماده 3 آورده طرفین

1-3 عبارتست از دانگ از پلاک ثبتی(.....) واقع در بخش به نشانی متعلقات میباشد.

2-3 آورده طرف دوم عبارت است از آورده نقدی به میزان مجموع هزینه های لازم جهت ساخت بنای جدید به شرح ذیل که طرف دوم متعهد میگردد که در مدت قرارداد آنها را پرداخت نماید .

3-3 پرداخت هزینه های گودبرداری، آماده سازی محل جهت اجرای نقشه بنای جدید و اجرای فونداسیون .

3-4 پرداخت تمامی هزینه های محاسبات مهندسی ، نقشه کشی و هزینه های شهرداری مربوط به صدور پروانه ساختمان ،گواهی پایان کار ساختمان .

3-5 پرداخت کلیه هزینه های تفکیک نهایی پروژه ، اخذ پایان کار و نهایتاً آماده نمودن اسناد تفکیکی کلیه واحدها ی احداثی موضوع ماده 2 و دریافت سند مالکیت تک برگ برای هر واحد .

3-6 پرداخت کلیه هزینه های مربوط به خرید و نصب انشعاب خدمات شهری شامل : آب ، برق، گاز ، فاضلاب برای واحد ها و مشاعات

3-7 پرداخت کلیه هزینه های حوادث ناشی از عدم رعایت اصول ایمنی برای کارکنان و کارگران شاغل در موضوع قرارداد و همسایگان مجاور و ساختمانهای آنان و پاسخگویی به مرجع قانونی.

3-8 پرداخت کلیه هزینه های بیمه تامین اجتماعی بیمه مسئولیت کارفرما و بیمه مسئولیت حوادث ناشی از اجرای عملیات ساختمانی.

تبصره 4:

لازم بذکر میباشد دستور نقشه استعلامی شهرداری در زمان قرارداد تا طبقه می باشد طبق توافق طرفین هزینه های اداری اعم از شهرداری و نظام مهندسی طبقات مازاد بر پروانه نسبت قدر سهم طرفین می باشد و پرداخت کلیه مبالغ جرائم متعلقه به میزان سهم شرکت طرفین میباشد و اخذ عدم خلاف توسط طرف دوم انجام میگردد.

تبصره 5:

پیش بینی اصول ایمنی و تامین و پرداخت کلیه هزینه های مربوط به پیمانکاران و کارگران و بیمه آنان و بیمه آتش سوزی، حوادث احتمالی و مسئولیت مدنی کارفرما طبق ضوابط و مقررات جاری همچنین تمامی مسئولیت بکارگیری نیروی کار غیرمجاز و کارگران تبعه سایر کشورها بعهد طرف دوم خواهد بود.

ماده 4- نسبت سهم شرکت اختصاص یافته از واحدهای جدید بین طرفین
تقسیم بندی طبقات و واحدها به شرح ذیل میباشد.

لازم به ذکر است که متر اژهای تعیینی حدودی بوده که پس از صدور سند نهایی میزان دقیق آن مشخص خواهد شد .

ماده 5- مدت‌های پیش‌بینی شده جهت اجرای موضوع قرارداد

1-5 مدت زمان اجرای پروژه:

.... ماه مدت زمان اجرای کامل پروژه و تحویل واحدها ، بعد از تاریخ صدور پروانه و تحویل ملک میباشد و بشرح ذیل تعیین میگردد :

الف) از زمان صدور پروانه و تحویل ملک تا ماه جهت اتمام اسکلت ساختمان

ب) تا ماه پس از صدور پروانه برای اتمام سفت کاری ساختمان

ج) تا ماه پس از صدور پروانه برای اتمام تاسیسات و کف سازی

د) و نهایتاً تا ماه جهت تحویل کامل واحدها

تبصره 6: طرف دوم موظف است حداثت طرف مدت ... ماه پس از تنظیم سهم سند مورد توافق بنام او نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام نماید.

2-5: مدت زمان تحویل سند

مدت زمان تعیین شده حداکثر ... ماه پس از تحویل واحد ها جهت اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و تنظیم تقسیم نامه میباشد

ماده 6- تعهدات طرف اول

طرف اول قرارداد متعهد می گردد:

1-6: تحویل زمین:

حداکثر ... روز بعد از تاریخ قرارداد نسبت به تحویل زمین جهت عملیات ساخت به طرف دوم اقدام نمایند.

2-6: انتقال سند

انتقال سند به طرف دوم در ابتدای کار به میزان سهم شرکتی وی و تسویه هر گونه بدهی قبلی زمین تا زمان انتقال سهم سند به طرف دوم

تبصره 7: برابر با توافق صورت گرفته طرف اول متعهد گردید یک وکالت کاری از سهم سند خود بنام طرف دوم برای انجام کارهای مرتبط به ساخت به ایشان ارائه دهند.

تبصره 8:

در صورتی که طرف اول از انتقال رسمی سند مورد تعهد خود بنام طرف دوم به هر دلیلی غیر از آنچه که مربوط به انجام تعهدات طرف دوم می باشد، امتناع کند، طرف دوم حق توقف عملیات اجرایی ساختمان تا زمان ایفا تعهد طرف اول را خواهد داشت. در این صورت تاخیر زمان بوجود آمده محاسبه و به مدت قرارداد افزوده خواهد شد و جبران خسارتهای مربوط به جریمه تاخیرهای مربوط به واحدهای پیش فروش شده به عهده طرف اول می باشد. و در صورتیکه این امر بیش از 2 ماه طول بکشد مطابق شرایط فسخ قرارداد اقدام خواهد شد.

تبصره 9 :

هزینه انتقال سند ملک به نام طرف دوم بعهدہ طرف اول میباشد.

3-6: تعیین تکلیف فوت طرف اول:

در صورت بروز فوت طرف اول ورثه ایشان باید پایبند به تعهدات و شرایط طبق مفاد ذکر شده در قرارداد باشند.

ماده 7 تعهدات طرف دوم :

1-7 : تحویل واحدهای ساخته شده:

ساختمان موضوع قرارداد را بر مبنای طراحی تحویل شده به طرف اول و میزان خلاف و نقشه های مصوب و صورت جامع مصالح مصرفی و زیر نظر مهندس ناظر و مجری احداث و تکمیل نماید.

2-7 : رعایت کلیه آیین نامه ها و مقررات ملی ساختمان:

کلیه ضوابط و مقررات قانونی از جمله مقررات ملی ساختمان خصوصا مبحث 19 آن و آیین نامه 2800 راجع به زلزله و مقررات شهرداری شهرسازی را رعایت نماید.

3-7: تضمین کیفیت و رفع نواقص:

تا مدت 12 ماه پس از تحویل ساختمان، هرگونه عیب و ایرادی در هر قسمت از آن به وجود آید که ناشی از قصور طرف دوم در احداث بنا باشد وی موظف است بدون مطالبه هیچ هزینه ای آنرا برطرف کند.

4-7- تهیه نقشه های اجرایی:

تا تاریخ 3 ماه پس از عقد قرارداد نقشه نهایی پلان طبقات ساختمان را تهیه و تغییرات بعدی آن را نیز به رویت و توافق طرف اول برساند.

5-7- اقرار به بضاعت مالی

طرف دوم قرارداد اقرار به بضاعت مالی و تخصص فنی و قانونی در امر ساخت و ساز دارد و با علم و اطلاع کامل از شرایط زمین و قوانین شهرداری و دیگر ارگانهای زیربط اقدام به انجام این قرارداد نموده است

6-7- تسهیلات بانکی

طرف دوم قرارداد جهت تامین سرمایه و اجرای تعهدات قراردادی، حق دریافت وام و تسهیلات بانکی نسبت به مازاد سهم خود در ملک مورد مشارکت را با توافق طرف اول دارد.

تبصره 10:

در صورت فوت، از کار افتادگی و یا محجور شدن طرف دوم ، بعد از گذشت مدت 120 روز پس از حادثه ، در صورتیکه وراثت قانونی ایشان توانایی و امکان ادامه و ارائه کار را نداشته باشند ، طرف اول حق دارند پس از تامین دلیل و جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری جهت میزان هزینه های انجام شده و تعیین حق السهم ورثه طرف دوم، قرار داد را به صورت یک طرفه فسخ نمایند و بصورت توافقی معادل سهم طرف دوم به آنها ملک یا وجه نقد جهت تسویه

بدهد و در صورت عدم توافق کل مجموعه را به اتمام برسانند و پس از فروش هریک از واحد هاهزینه کرد و حق السهم انجام شده را به تناسب نسبت مشارکت طرف دوم به وراثت قانونی وی و یا قیم وراثت ایشان پرداخت نمایند.

ماده 8 : اقرار بر مالکیت پلاک ثبتی:

طرف اول اقرار می نماید که پلاک ثبتی موضوع قرارداد در زمان تنظیم قرارداد کلا یا جزئا و عینا یا منفعتا به کسی واگذار نشده و از سوی مراجع قضایی نیز توقیف نمی باشد. چنانچه مشخص شود هریک از مالکین بر خلاف این بند اقدام و قرارداد را منعقد کرده باشند می بایست پاسخگوی تمامی خسارات و هزینه های وارد شده به طرف دوم باشند.

ماده 9 نوسانات قیمت:

هر گونه حوادث ناشی از افزایش یا کاهش یا نوسانات قیمت و شرایط اقتصادی بر مدت قرارداد یا تقسیم واحدها و سایر شرایط قراردادی تاثیری نخواهد داشت.

ماده 10 تعیین تکلیف واگذاری سند انتقالی:

طرف دوم به هیچ وجه و تحت هیچ عنوان حق واگذاری سهم مشاعی زمین انتقال یافته به خود را به دیگری نداشته و هرگونه انتقال عادی یا رسمی تحت هر عنوان، از درجه اعتبار ساقط است.

تبصره 11 :

کلیه امور پیش بینی نشده در این قرارداد تابع قوانین کشور ایران خواهد بود.

تبصره 12 : طرف دوم حق پیش فروش واحدهای متعلق به خود را خواهد داشت .

تبصره 13 : طرف دوم مکلف می باشد واحد های پیش فروش شده سهم خود را بر اساس توافق صورت گرفته بر اساس پیشرفت فیزیکی انجام دهد.

ماده 11 داور مرضی الطرفین:

رفع هرگونه اختلاف در این قرارداد اعم از اجرا قیمت تفسیر مواد و غیره با حق صلح و سازش و یا فسخ قرارداد به عهده داورخواهد بود .

ماده 12 - صورت مصالح مصرفی جامع ساختمان واحدها

شرایط فنی و اجرایی توافق شده پروژه مشارکت و صورت جامع از مصالح ، لوازم و منصوبات با ذکر تمام جزئیات که توسط طرف دوم در احداث موضوع قرارداد به کار خواهد برد .

لازم بذکر میباشد کلیه تجهیزات استفاده شده در ساختمان به یک شکل و یا در یک رده میباشد و باید سازنده در واحدهای خود از همان متریکال و یا در همان بازه قیمتی متریکال برای واحدهای سهم شریک(طرف اول) استفاده نماید. چنانچه طرف اول تمایل به تغییر یا انجام کارهای مازاد بر قرارداد داشته باشد در صورت نداشتن منع اجرا از نظر فنی به هزینه خود

و توافق طرف دوم قابل اجرا می باشد که در این صورت طرف اول ملزم به همکاری لازم جهت زمان تاخیرات انجام شده میباشد

ماده 13- دفترخانه مورد توافق

دفترخانه مورد توافق طرفین برای انجام نقل و انتقالات اولیه و امور وکالتی و در تقسیم نامه و تفکیک نهایی دفترخانه بابل می باشد.

ماده 14- اسناد و مدارک پیوست قرارداد

1- فتوکپی اسناد مالکیت زمین

2 - مدارک شناسایی طرفین

3- چک ضمانت حسن انجام تعهدات سازنده

ماده 15: تضمین تعهدات موضوع این قرارداد

طرف دوم به منظور تضمین اجرای تعهدات قراردادی خود ، یک فقره چک به مبلغ..... به شماره از بانک بدون تاریخ صادر تا در صورت انجام به موقع تعهدات قراردادی خود و پیشرفت پروژه در مراحل مختلف و اتمام کامل تعهدات با تنظیم صورتجلسه چک مذکور مسترد میگردد. طبق توافق طرفین این چک به صورت امانت نزد داور قرارداد خواهد بود تا زمان اتمام قرارداد.

ماده 16 : فسخ قرارداد

الف- این قرارداد در موارد ذیل از سوی طرف اول قابل فسخ می باشد:

- 1- در صورت متوقف بودن بیش از 6 ماه پس از تاریخ پروانه تا قبل از شروع کار
- 2- در صورتی که سهم مشاعی عرصه انتقال یافته به طرف دوم به دیگران منتقل شود
- 3- . در صورتی که حقوق مشارکت ناشی از این قرارداد از سوی طرف دوم به دیگری انتقال یابد

ب- این قرارداد در موارد ذیل از سوی طرف دوم قرارداد قابل فسخ می باشد.

- 1_ چنانچه طرف اول قرارداد بیش از 3 ماه از موعد مقرر نسبت به تحویل ملک موضوع قرارداد ، اعطای وکالت کاری و یا انتقال رسمی عرصه طبق برنامه زمان بندی اقدام ننماید.
- 2_ در صورتی که ملک توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی مورد بازداشت قرارگیرد و طرف اول نتواند ظرف مدت 6 ماه رفع بازداشتی نماید.

تذکر : در صورت عدم اقدام طرف اول طی مدت 2 ماه جهت تسویه جریمه ها بدهی و خلافی ، طرف دوم میتواند به میزان بدهی ، از متراژ سهام طرف اول بفروشد یا به مالکیت خود درآورد و از محل آن نسبت به تامین هزینه های فوق اقدام نماید . ملاک محاسبه مدت زمان مذکور تاریخ فیش پرداختی توسط طرف اول خواهد بود .

تبصره 14 : در کلیه موارد خسارت ناشی از فسخ در مواردی که حق فسخ برای طرف اول است به میزان 30 درصد قیمت کارشناسی ساخت پروژه انجام شده و در مواردی که حق فسخ برای طرف دوم میباشد حق طرف دوم به میزان قیمت روز هزینه کرد سازنده در پروژه به اضافه 30% این رقم که به عنوان خسارت فسخ در نظر گرفته شده است محاسبه خواهد شد و تازمان تسویه مبلغ مذکور، طرف اول حق فروش واحدها و واگذاری پروژه به سازنده دیگر را نخواهد داشت.

همچنین اگر تاخیر و هرگونه مانع طی مدت قرارداد که باعث کندی روند ساخت و ساز گردد بجز موارد اداری و شاکی خصوصی، تا قبل از مدت های استقرار حق فسخ در این ماده برطرف گردد، شخص مقصر موظف است به ازای هر روز مبلغ به دلیل عدم اجرای تعهد به طرف مقابل بپردازد .

تبصره 15:

لازم به ذکر می باشد در صورت فسخ قرارداد هر دو ضرر و زیان روزانه و فسخ قرارداد که توسط داور تعیین میگردد قابل وصول برای طرفین می باشد..

ماده 17: این قرار داد مشارکت در نسخه واحد که هر نسخه دارای 17 ماده و 15 تبصره میباشد در تاریخ و در کمال صحت و سلامت عقلانی و جسمانی فی ما بین طرفین آن تنظیم و به امضای آنها رسید و همه نسخ حکم واحد دارند و فی مابین طرفین و قائم مقام قانونی و قرار دادی آنها دارای ارزش و اعتبار قانونی و قضایی می باشد.

شاهدان

امضا طرف دوم

امضا طرف های اول

