

بسمه تعالی

قرارداد مشارکت در ساخت

(مشمول بر ۲۲ فصل با ۴۶ ماده و تبصره‌های مربوطه)

شماره قرارداد: تاریخ تنظیم:/...../.....

محل تنظیم:

مبنای قانونی: این قرارداد بر اساس مواد ۱۰، ۱۸۳، ۲۱۹، ۲۲۰ و ۵۷۱ به بعد قانون مدنی، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، قانون شهرداری‌ها، قانون مسئولیت مدنی، قانون پیش‌فروش ساختمان‌ها و کلیه قوانین و مقررات جاری کشور منعقد گردیده است. طرفین با اقرار به اهلیت قانونی و اختیارات تام جهت امضای این قرارداد و عدم وجود موانع قانونی، و با قبول مفاد مندرج در آن، این قرارداد را منعقد و خود را ملتزم به اجرای دقیق آن می‌دانند. در موارد ابهام، این قرارداد تابع قوانین موضوعه کشور و عرف معاملات املاک و ساخت‌وساز در محل خواهد بود.

فصل اول: طرفین قرارداد

ماده (۱) طرفین قرارداد

طرفین این قرارداد با مشخصات کامل ذیل، با اراده کامل و رضایت شخصی، مفاد این قرارداد را پذیرفته و امضا می‌نمایند. کلیه اسناد هویتی و ثبتی طرفین به عنوان پیوست شماره ۵ قرارداد ضمیمه می‌گردد.

الف) طرف اول (مالکین) - مالک شماره یک:

نام و نام خانوادگی:

نام پدر:

شماره شناسنامه:

..... محل صدور شناسنامه:

..... کد ملی:

..... تاریخ تولد:

..... محل اقامت / آدرس کامل:

..... کد پستی:

..... تلفن همراه:

..... تلفن ثابت:

..... متراژ مالکیت در آپارتمان (متر مربع):

..... شماره پلاک ثبتی موضوع قرارداد:

مالک شماره دو (در صورت وجود شریک دیگر):

..... نام و نام خانوادگی:

..... نام پدر:

..... شماره شناسنامه:

..... کد ملی:

..... محل اقامت / آدرس کامل:

..... تلفن همراه:

..... متراژ مالکیت در آپارتمان (متر مربع):

..... شماره پلاک ثبتی موضوع قرارداد:

ب) طرف دوم (سازنده):

(یکی از دو حالت ذیل بر اساس نوع سازنده انتخاب و دیگری خط خورده و امضا می گردد):

حالت اول: سازنده شخص حقیقی

..... نام و نام خانوادگی:

..... نام پدر:

شماره شناسنامه:

محل صدور شناسنامه:

کد ملی:

تاریخ تولد:

محل اقامت / آدرس کامل:

کد پستی:

تلفن همراه:

تلفن ثابت:

حالت دوم: سازنده شخص حقوقی (شرکت)

نام کامل شرکت:

شماره ثبت شرکت:

تاریخ ثبت:

اداره ثبت شرکت‌ها (شهر):

شناسه ملی شرکت:

آخرین روزنامه رسمی (شماره و تاریخ):

نام کامل نماینده قانونی:

سمت نماینده قانونی:

کد ملی نماینده قانونی:

نشانی کامل شرکت:

کد پستی شرکت:

تلفن همراه نماینده:

تلفن ثابت شرکت:

تبصره: راهنما: در صورتی که سازنده شخص حقوقی است، مشخصات حالت دوم تکمیل و حالت اول خط خورده و امضا می‌گردد. در صورتی که سازنده شخص حقیقی است، بالعکس عمل می‌گردد.

فصل دوم: موضوع قرارداد و مشخصات ملک

ماده ۲) موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت در احداث بنای جدید (شامل تخریب بنای موجود در صورت لزوم) در شش دانگ یک قطعه زمین با مشخصات ذیل، با رعایت کلیه ضوابط شهرداری، مقررات ملی ساختمان و شرایط مندرج در این قرارداد. آورده طرف اول (مالکین)، ملک موضوع این قرارداد با ارزش متفق علیه طرفین می باشد که درصد از کل سرمایه پروژه را تشکیل می دهد. آورده طرف دوم (سازنده)، کلیه هزینه های اداری، اجرایی و تمامی تعهدات مندرج در این قرارداد به علاوه مبلغ ریال به صورت بلاعوض می باشد که مجموعاً درصد از کل سرمایه مشارکت را شامل می شود. این قرارداد ضمن عقد خارج لازم بوده و غیرقابل عدول می باشد.

ماده ۳) مشخصات کامل ملک فعلی

یک قطعه ملک دارای سند مالکیت با مشخصات کامل ذیل:

مشخصات ثبتی و فنی ملک:

شماره چابی سند:

پلاک ثبتی فرعی:

پلاک ثبتی اصلی:

تفکیکی از:

بخش ثبتی:

مساحت دقیق ملک (متر مربع):

آدرس کامل ملک:

حدود اربعه - شمالاً:

حدود اربعه - جنوباً:

حدود اربعه - شرقاً:

حدود اربعه - غرباً:

نوع سند (تک برگ / مشاع / ...) و شماره ثبت:

زیربنا در تاریخ عقد قرارداد:

حق اخذ تراکم (درصد):

سطح اشغال مجاز (درصد):

تعداد طبقات مجاز:

شماره پرونده شهرسازی:

کد ملک و بلوک:

دستور نقشه به شماره:

کواهی پایانکار سال / شماره:

تعداد کنتور برق:

تعداد کنتور آب:

تعداد کنتور گاز:

انشعاب فاضلاب شهری (دارد/ندارد):

خط تلفن شماره ۱:

خط تلفن شماره ۲:

خط تلفن شماره ۳:

تعداد طبقات فعلی:

تعداد واحدهای فعلی:

متراژ زیربنای کل مفید فعلی (متر مربع):

تبصره: مالک اقرار می‌نماید که ملک موضوع قرارداد و اسناد آن، فاقد هرگونه رهن، وثیقه، بازداشت، توافقنامه فروش یا حقوق معارضین ثالث است که مانع اجرای پروژه یا انتقال سهم سازنده گردد. مستندات ملک به عنوان پیوست شماره ۴ قرارداد ضمیمه می‌باشد.

ماده ۴) مشخصات کلی ساختمان جدید

ساختمان جدید در طبقه بر مبنای دستور نقشه به شماره با سطح اشغال درصد در تمامی طبقات و توافقات و لیست متریار مندرج در این قرارداد احداث خواهد شد. کلیه مشخصات فنی، طرح‌های معماری، سازه و تأسیسات در پیوست شماره ۱ (نقشه‌های مصوب) و لیست مصالح و برندهای مورد تأیید در پیوست شماره ۲ به صورت تفصیلی ذکر شده است. هرگونه تغییر در موضوع قرارداد، کاربری، تعداد طبقات، تعداد واحدها، متراژها یا مشخصات فنی، منوط به توافق کتبی طرفین و تنظیم الحاقیه خواهد بود.

تبصره‌های ماده ۴

تبصره ۱) سازنده موظف است حداقل واحد پارکینگ استاندارد و بدون مزاحم طبق ضوابط شهرداری تأمین نماید. هر چقدر تعداد بیشتری پارکینگ تأمین کند، به نسبت قدرالسهم طرفین (..... درصد مالکین و درصد سازنده) و طبق توافق طرفین تقسیم می‌گردد.

تبصره ۲) کلیه عملیات اجرایی شامل: مراحل اخذ مجوزها، تخریب بنای موجود (در صورت لزوم)، گودبرداری، پی‌کنی، اجرای فونداسیون، اسکلت، سفت‌کاری، نازک‌کاری، نصب تأسیسات مکانیکی و برقی، نما، محوطه‌سازی، نصب آسانسور، نصب سیستم‌های اعلام و اطفاء حریق، اخذ انشعابات اصلی و موقت، اخذ کلیه مجوزها و پروانه‌های لازم تا اخذ پایان کار، و تهیه و تنظیم صورتمجلس تفکیکی، منحصرأ و به طور کامل بر عهده سازنده می‌باشد.

تبصره ۳) هرگونه استثنا باید به صراحت در این قرارداد یا ضمائم آن قید گردد.

فصل سوم: مدت قرارداد و زمان‌بندی اجرا

ماده ۵) مدت اجرای پروژه

مدت زمان اجرای کامل پروژه، از تاریخ به حروف، معادل ماه شمسی تعیین می‌گردد. این قرارداد در تاریخ به حروف به امضای طرفین رسیده و تاریخ انقضای آن به حروف می‌باشد.

تبصره‌های ماده ۵

تبصره ۱) تاریخ شروع عملیات اجرایی، حداکثر روز پس از تحقق همزمان موارد ذیل (هر کدام که دیرتر باشد) خواهد بود: الف) تحویل قطعی و رسمی ملک (کاملاً تخلیه و آماده کار) به سازنده. ب) صدور پروانه ساختمانی به نام مالک (یا با وکالت بلاعزل از مالک). ج) تأمین پیش‌پرداخت یا تضمینات اولیه توسط سازنده (در صورت توافق).

تبصره ۲) در صورت بروز شرایط قهری و فورس ماژور (مانند سیل، زلزله، جنگ، شورش، اعتصابات سراسری که منجر به توقف یا کندی کار شود)، یا دستور توقف از مراجع قانونی ذیصلاح که ناشی از قصور سازنده نباشد، یا عدم همکاری مؤثر و مستمر مالک در انجام تعهدات خود (مانند تأخیر در اخذ مجوزهای لازم که به دلیل قصور سازنده نباشد)، یا ایجاد موانع قانونی و اجرایی توسط اشخاص ثالث که ناشی از اقدامات سازنده نباشد، مدت زمان قرارداد به میزان مدت

زمان توقف یا تأخیر ناشی از این موارد، تمدید خواهد شد. سازنده موظف است حداکثر ظرف مدت روز پس از وقوع حادثه، مراتب را به صورت کتبی به مالک اعلام و مستندات لازم را ارائه نماید.

تبصره ۳) در صورتی که شرایط قهری و فورس ماژور بیش از یک سال به طول انجامد، طرفین می‌توانند با توافق اقدام به فسخ قرارداد نمایند.

ماده ۶) برنامه زمان‌بندی اجرای پروژه

طرفین موظف هستند بر حسب برنامه زمان‌بندی تفصیلی ذیل به تعهدات خود عمل نمایند. این برنامه به صورت جدول‌های ۱ و ۲ ارائه می‌گردد:

جدول شماره ۱: برنامه زمان‌بندی مراحل اصلی اجرای پروژه

ردیف	شرح فعالیت	مدت	تاریخ شروع و پایان	متعهد
۱	امضای قرارداد	.....	.....	طرفین
۲	اخذ جواز ساخت	.....	از تا	سازنده
۳	تخلیه و تحویل ملک کلنگی	.....	از تا	مالکین
۴	تجهیز کارگاه و تخریب	.....	از تا	سازنده
۵	گودبرداری و پایدارسازی گود	.....	از تا	سازنده
۶	اتمام اسکلت	.....	از تا	سازنده
۷	اتمام سفت کاری	.....	از تا	سازنده
۸	اتمام نما، نازک کاری، تأسیسات و محوطه‌سازی	.....	از تا	سازنده
۹	تحویل آپارتمان‌های طرف اول	.....	از تا	سازنده
۱۰	اخذ پایانکار، اسناد تک‌برگی	.....	از تا	سازنده

جدول شماره ۲: مراحل اصلی پروژه با درصد پیشرفت فیزیکی

مرحله	شرح مرحله	مدت (ماه)	درصد پیشرفت فیزیکی
مرحله اول	اخذ مجوزها، تخریب و گودبرداری	.....	..... درصد
مرحله دوم	اجرای فونداسیون و اسکلت	.....	..... درصد
مرحله سوم	سفت کاری و اجرای تأسیسات	.....	..... درصد
مرحله چهارم	نازک کاری، نما و محوطه‌سازی	.....	..... درصد
مرحله پنجم	اخذ پایان کار، صورتمجلس تفکیکی و تحویل	.....	..... درصد

تبصره: برنامه زمان‌بندی تفصیلی مراحل و نحوه پیشرفت فیزیکی در پیوست شماره ۳ قرارداد ارائه شده است و جزء لاینفک این قرارداد محسوب می‌گردد.

فصل چهارم: سهم‌الشرکه و نحوه تقسیم واحدها

ماده (۷) درصد مشارکت طرفین

طبق توافق عمل آمده، سهم مالکیت هر یک از طرفین از عرصه و اعیان و همچنین حقوق و منافع مربوط به مشاعات (اعم از پارکینگ، انباری، لابی، راهپله، آسانسور و تأسیسات مشترک) به شرح ذیل می‌باشد:

درصدهای مشارکت:

درصد مشارکت طرف اول (مالکین):	.....
درصد مشارکت طرف دوم (سازنده):	.....
تعداد کل واحدهای مسکونی احداثی:	.....
تعداد واحدهای سهم مالکین:	.....
تعداد واحدهای سهم سازنده:	.....
متراژ تقریبی هر واحد سهم مالکین (متر مربع):	.....

متراژ تقریبی هر واحد سهم سازنده (متر)

مربع):

تبصره: مجموع درصد سهم/شرکه طرفین باید ۱۰۰٪ باشد. مشاعات و مشترکات ساختمان (مانند راهپله‌ها، آسانسور، موتورخانه، لابی، حیاط مشترک، پشت‌بام مشترک و تأسیسات مشترک) متعلق به کلیه مالکین به نسبت سهم/شرکه قطعی آنها خواهد بود و سازنده موظف است در صورت مجلس تفکیکی، سهم مشاعات را به درستی طبق قانون و عرف پیش‌بینی و لحاظ نماید.

ماده ۸) نحوه تقسیم پارکینگ‌ها، انباری‌ها و واحدهای تجاری

۱) تقسیم پارکینگ‌ها

مشخصات پارکینگ‌ها:

تعداد کل پارکینگ‌ها:

سهم مالکین (تعداد پارکینگ):

سهم سازنده (تعداد پارکینگ):

نحوه تخصیص (توافق / قرعه‌کشی):

۲) تقسیم انباری‌ها

مشخصات انباری‌ها:

تعداد کل انباری‌ها:

سهم مالکین (تعداد انباری):

سهم سازنده (تعداد انباری):

نحوه تخصیص:

۳) واحدهای تجاری (در صورت وجود در همکف)

مشخصات واحدهای تجاری:

تعداد کل واحدهای تجاری:

سهم مالکین از واحدهای تجاری:

سهم سازنده از واحدهای تجاری:

.....

نحوه مدیریت و بهره‌برداری:

.....

تبصره: تبصره ۱: مدیریت، بهره‌برداری، اجاره، وصول اجاره‌بها، و تقسیم هزینه‌های جاری واحدهای تجاری (مانند شارژ، نگهداری، تعمیرات) و عواید حاصله، پس از تکمیل پروژه و تخصیص واحدها، بر اساس قرارداد مدیریت بهره‌برداری املاک تجاری مجزا که توسط طرفین تنظیم و امضا خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

تبصره: تبصره ۲: نحوه تخصیص پارکینگ و انباری به واحدها (به ویژه برای واحدهای در طبقات مختلف یا دارای ابعاد متفاوت) پس از مشخص شدن نقشه نهایی و با رعایت مقررات شهرداری، بر اساس توافق طرفین یا قرعه‌کشی انجام خواهد شد.

ماده ۹) روش انتخاب و تخصیص واحدها

انتخاب واحدها توسط طرفین، پس از اتمام عملیات سفت‌کاری و مشخص شدن حدود دقیق واحدها، و قبل از شروع نازک‌کاری، به یکی از طرق ذیل انجام خواهد شد:

الف) توافق مستقیم طرفین و تنظیم صورتجلسه تخصیص واحد.

ب) در صورت عدم توافق ظرف مدت ۱۵ روز کاری پس از اتمام مرحله سفت‌کاری، انتخاب واحدها با نظر هیئت کارشناسی سه نفره (یک نفر به انتخاب مالک، یک نفر به انتخاب سازنده، و یک نفر به عنوان سرکارشناس مورد توافق طرفین یا منتخب رئیس کانون کارشناسان رسمی دادگستری) صورت خواهد گرفت. هزینه کارشناسی در ابتدا توسط سازنده پرداخت شده و نهایتاً بر اساس رأی هیئت، تقسیم خواهد شد.

تبصره: تبصره تعدیل قدرالسهم در اختلاف متراز: در صورت اختلاف متراز واحدهای تخصیص یافته نسبت به متراز پیش‌بینی شده اولیه، مازاد یا کسری متراز تا سقف ۳٪، با توافق طرفین و تعدیلات مالی بر اساس قیمت روز هر متر مربع واحد تکمیل‌شده (بر اساس آخرین کارشناسی رسمی یا میانگین قیمت واحدهای مشابه در مجتمع)، قابل قبول است. در صورتی که این اختلاف بیش از ۳٪ باشد، سازنده مکلف به پرداخت مابه‌التفاوت قیمت یا دریافت آن از مالک، بر اساس نرخ روز و نظر کارشناس رسمی دادگستری خواهد بود. مبنای قیمت‌گذاری، میانگین قیمت فروش واحدهای مشابه تکمیل‌شده در مجتمع یا منطقه خواهد بود.

ماده ۱۰) تقسیم‌نامه طبقات

طبق توافق صورت گرفته، تقسیم طبقات به شکل جدول ذیل انجام خواهد شد. در صورت عدم تعیین در زمان عقد

قرارداد، انتخاب طبقات طبق ماده ۹ این قرارداد انجام می‌گردد:

جدول تقسیم‌نامه طبقات

طبقه	مالک طبقه	متراژ تقریبی	توضیحات
همکف		 متر مربع	.....
طبقه اول		 متر مربع	.....
طبقه دوم		 متر مربع	.....
طبقه سوم		 متر مربع	.....
طبقه چهارم		 متر مربع	.....
طبقه پنجم		 متر مربع	.....

فصل پنجم: اجاره‌بهای دوران ساخت و مسکن جایگزین

ماده (۱۱) اجاره‌بهای دوران ساخت و مسکن جایگزین

با توجه به تخلیه ملک توسط مالکین و تحویل آن به سازنده جهت شروع عملیات ساختمانی، یکی از دو گزینه ذیل (با خط خوردن گزینه غیرمورد نظر و امضای طرفین) جهت جبران خسارت مالکین ناشی از عدم امکان بهره‌برداری از ملک در دوران ساخت، توافق می‌گردد:

گزینه اول: پرداخت اجاره‌بها توسط سازنده

- ۱-۱) سازنده متعهد است ماهیانه مبلغ ریال (به حروف) به عنوان اجاره‌بهای علی‌الحساب به مالکین پرداخت نماید. این مبلغ به صورت سالانه و در ابتدای هر سال شمسی، بر اساس آخرین شاخص رسمی تورم اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تعدیل خواهد شد.
- ۱-۲) پرداخت مبلغ اجاره‌بها، حداکثر تا پایان ماه شمسی مربوطه صورت خواهد گرفت. اولین قسط اجاره‌بها در پایان ماه اول پس از تحویل ملک و دومین قسط در پایان ماه دوم و الی آخر پرداخت خواهد شد.
- ۱-۳) علاوه بر اصل مبلغ اجاره‌بهای معوقه، جریمه دیرکرد معادل ۲٪ ماهانه از مبلغ اجاره‌بهای معوقه (به ازای هر ماه تأخیر یا کسری از ماه) به مالکین پرداخت خواهد شد.

گزینه دوم: تأمین مسکن جایگزین توسط سازنده

۴-۱) سازنده مکلف است نسبت به تأمین مسکن جایگزین مناسب برای مالکین اقدام نماید. این مسکن باید حداقل دارای اتاق خواب و متراژی مشابه واحد استیجاری فعلی یا واحد سهم مالکین (هر کدام که کمتر است) بوده و در محدوده جغرافیایی مشخص شده (مثلاً منطقه شهرداری) قرار داشته باشد.

۵-۱) سقف هزینه اجاره ماهیانه، رهن (در صورت لزوم)، و شارژ ماهیانه این مسکن، مجموعاً حداکثر مبلغ ریال خواهد بود. کلیه هزینه‌های مربوط به نقل و انتقال و آماده‌سازی اولیه مسکن جایگزین نیز بر عهده سازنده است.

تبصره: پرداخت اجاره‌بها یا تأمین مسکن جایگزین توسط سازنده، تا زمان تحویل قطعی و رسمی واحدهای سهم مالکین ادامه خواهد داشت. در صورت تأخیر سازنده در پرداخت اجاره‌بهای دوران ساخت، مالکین حق خواه داشت اقدام به مطالبه اجاره معوقه به علاوه همان مبلغ به عنوان وجه التزام ناشی از عدم انجام تعهدات از سازنده اخذ نماید.

فصل ششم: تعهدات و اظهارات طرف اول (مالکین)

ماده ۱۲) تعهدات طرف اول (مالکین)

طرف اول (مالکین) متعهد می‌گردد به تعهدات ذیل دقیقاً عمل نماید:

۱-۱۲) طرف اول متعهد است وکالت‌نامه بلاعزل مدت‌دار را حداکثر تا روز پس از انعقاد قرارداد، به طرف دوم تحویل نماید. این وکالت‌نامه جهت انجام امور مربوط به پروژه از قبیل اخذ مجوزها، پرداخت عوارض، تنظیم اسناد و انتقال سهم‌الشریکه سازنده صادر خواهد شد.

۲-۱۲) طرف اول متعهد است ملک موضوع قرارداد را حداکثر تا روز پس از اخذ پروانه شهرداری، کاملاً تخلیه و آماده کار، به طرف دوم تحویل نماید.

۳-۱۲) بنا بر اظهار طرف اول، ملک موضوع این قرارداد و اسناد آن، در رهن یا وثیقه شخصی یا ارگان‌های دولتی و خصوصی نمی‌باشد و فاقد هرگونه بازداشت، توافق‌نامه فروش یا حقوق معارضین ثالث است که مانع اجرای پروژه یا انتقال سهم سازنده گردد.

۴-۱۲) طرف اول اقرار می‌نماید که مورد مشارکت (کلاً یا جزئاً) به غیر واگذار نگردیده و در صورت هرگونه ادعا از سوی معارضین و بروز عارضه احتمالی در آینده نیز، شخصاً (طرف اول) آن را مرتفع نماید.

- ۱۲-۵) پرداخت کلیه هزینه‌های مربوط به سهم مالکیت از جمله عوارض شهرداری مربوط به سهم مالکیت (مانند عوارض نوسازی سالانه تا زمان شروع پروژه)، هزینه تهیه اصل سند و کپی برابر اصل مدارک، هزینه‌های تنظیم وکالت‌نامه بلاعزل (در صورت نیاز)، بر عهده طرف اول می‌باشد.
- ۱۲-۶) پس از انجام تعهدات مندرج در این قرارداد و اعلام کتبی طرف دوم مبتنی بر زمان انتقال سند در هر مرحله، طبق زمان‌بندی ماده مربوط به انتقال سند، طرف اول متعهد می‌باشد نسبت به انتقال اسناد مالکیت اقدام نماید.
- ۱۲-۷) طرف اول حق واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از عملیات ساختمانی به غیر را نخواهد داشت. همچنین عدم انجام هرگونه معامله (بیع، صلح، هبه، اجاره، رهن، یا هرگونه نقل و انتقال حقوقی یا عینی) نسبت به ملک یا سهم‌الشرکه خود، بدون کسب اجازه کتبی از سازنده و تا زمان تکمیل پروژه و تسویه حساب کامل.
- ۱۲-۸) همکاری کامل و مساعدت لازم در کلیه مراحل اخذ مجوزها، پروانه‌ها، استعلامات و تأییدیه‌های لازم از شهرداری، نظام مهندسی، دارایی، اداره ثبت اسناد و سایر ارگان‌های ذی‌ربط. عدم ایجاد مانع: مالک متعهد است هیچگونه مانع قانونی، اجرایی یا فیزیکی در روند اجرای پروژه ایجاد ننماید.
- ۱۲-۹) پاسخگویی به موقع به استعلامات و مکاتبات مراجع ذی‌ربط که نیاز به امضاء یا تأیید مالک دارد، حداکثر ظرف مدت روز کاری.
- ۱۲-۱۰) طرفین اقرار می‌نمایند از افراد ممنوع‌المعامله نیستند.
- ۱۲-۱۱) طرفین حق دریافت وام را روی این پلاک ندارند.

ضمانت اجرای تعهدات مالک

- الف) در صورت تأخیر مالک در تحویل ملک آماده به کار، وی متعهد به پرداخت روزانه مبلغ ریال به عنوان خسارت تأخیر به سازنده می‌باشد. این خسارت از تاریخ مقرر تحویل تا زمان تحویل واقعی محاسبه خواهد شد، مشروط بر اینکه مجموع این خسارات از ۱۰٪ ارزش روز زمین تجاوز ننماید.
- ب) در صورت عدم همکاری مالک در اخذ مجوزها یا امضای اسناد لازم و ایجاد تأخیر مؤثر بیش از ۳۰ روز کاری در مجموع، سازنده حق خواهد داشت: ۱) قرارداد را فسخ نماید (در این صورت مالک موظف به بازپرداخت کلیه هزینه‌های انجام شده توسط سازنده به نرخ روز، به انضمام ۵٪ از کل هزینه‌های برآورد شده پروژه به عنوان وجه التزام خواهد بود). ۲) یا اقدام به اخذ مجوزها از طریق وکیل یا نماینده قانونی خود نماید و هزینه‌های مربوطه را از سهم‌الشرکه یا مطالبات مالک کسر نماید.

ج) در صورت انجام معامله یا ایجاد هرگونه محدودیت بر روی ملک بدون اجازه سازنده که قابل رفع نباشد، سازنده می‌تواند قرارداد را فسخ نماید. در این صورت، مالک موظف به پرداخت تمامی هزینه‌های سازنده به نرخ روز به انضمام ۱۰٪ ارزش روز زمین مورد مشارکت به عنوان وجه التزام خواهد بود.

فصل هفتم: تعهدات و اظهارات طرف دوم (سازنده)

ماده (۱۳) تعهدات طرف دوم (سازنده)

طرف دوم (سازنده) متعهد می‌گردد به تعهدات ذیل دقیقاً عمل نماید:

۱-۱۳) طرف دوم متعهد است کلیه هزینه‌های اداری و اجرایی مرتبط با شهرداری، نظام مهندسی، تأمین اجتماعی و سایر ارگان‌های ذی‌ربط مرتبط با این قرارداد مشارکت در ساخت را پرداخت نماید. این هزینه‌ها شامل عوارض نوسازی سالانه تا زمان تحویل ملک، عوارض تخریب، عوارض زیربنا، عوارض مازاد تراکم، مالیات نقل و انتقال سهم سازنده و کلیه کسورات قانونی مربوط به پروانه ساختمانی می‌باشد.

۲-۱۳) طرف دوم متعهد است بنایی دقیقاً مطابقت با مشخصات فنی و مصالح مصرفی مندرج در لیست متریکال این قرارداد (پیوست شماره ۲) و منطبق با نقشه‌های اجرایی مهندس معمار آقای/خانم که مورد تأیید شهرداری منطقه و نماینده طرف اول می‌باشد را در زمین طرف اول احداث نماید.

۳-۱۳) طرف دوم مجری و مسئول احداث بنای جدید می‌باشد، لذا ایشان ملزم و متعهد به رعایت کلیه ضوابط و قوانین مربوط به عملیات ساختمانی و اصول ایمنی (مباحث مقررات ملی، آیین‌نامه ۲۸۰۰ و پیوست‌های آن)، اصول ایمنی کارگاه، بهداشت و محیط زیست (HSE) بوده و چنانچه در زمان احداث بنا، خسارت مالی یا جانی به هر شخص حقیقی یا حقوقی و ثالث وارد آید، تمامی مسئولیت آن بر عهده طرف دوم می‌باشد و طرف اول هیچگونه مسئولیتی ندارد. پاسخگویی به اشخاص حقیقی، حقوقی و مراجع اداری و قضایی و پرداخت خسارت و جرائم تماماً بر عهده طرف دوم می‌باشد.

۴-۱۳) طرف دوم شخصاً متعهد و مسئول اجرای کامل این قرارداد بوده و حق واگذاری کلی این قرارداد و تعهدات و مسئولیت‌های خود به شخص ثالث را ندارد، مگر با کسب اجازه کتبی از مالک و با ذکر صریح مسئولیت سازنده اصلی در قبال مالک. شایان ذکر است، طرف دوم می‌تواند برای اجرای بخش‌هایی از پروژه (مانند اجرای اسکلت یا تأسیسات) از پیمانکاران جزء و متخصص استفاده نماید، اما مسئولیت نهایی کیفیت و اجرای صحیح کلیه مراحل بر عهده سازنده اصلی است و باید صورتجلسه انتخاب پیمانکار جزء نیز به تأیید مالک برسد.

۵-۱۳) طرف دوم متعهد می‌گردد مورد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان، بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث (حقیقی و حقوقی)، بیمه حوادث کارگری، و بیمه تمام خطر مقاطعه‌کاران (CAR) و ساختمان‌های مجاور نزد شرکت بیمه درآورده، هزینه‌های آن را پرداخت نماید. نسخه‌ای از بیمه‌نامه‌های مذکور باید در اختیار مالک قرار گیرد.

۶-۱۳) اخذ تمامی تأییدیه‌ها و پرداخت هزینه‌های مرتبط با سازمان آتش‌نشانی، نظام مهندسی، ثبت، شهرداری و سایر ارگان‌های ذی‌ربط بر عهده طرف دوم می‌باشد.

۷-۱۳) هزینه‌ها و مسئولیت انجام مربوط به تفکیک اسناد ساختمان نوساز و صورت‌مجلس تفکیکی و تقسیم‌نامه محضری و تنظیم سند، برای تمامی واحدها، به عهده طرف دوم می‌باشد.

۸-۱۳) طرف دوم متعهد به پرداخت کلیه هزینه‌های مصرفی اعم از آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن پس از تخلیه ملک و تحویل آن به طرف دوم تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمان‌های نوساز می‌باشد.

۹-۱۳) ملک مورد مشارکت و اسناد و مدارک آن به روئیت طرف دوم رسیده است.

۱۰-۱۳) مالیات بر ارزش افزوده (VAT) کلیه خدمات و مصالح ساختمانی بر عهده سازنده است.

۱۱-۱۳) سازنده متعهد است برنامه مدون کنترل کیفیت را در تمامی مراحل اجرا شامل بازرسی مصالح ورودی، کنترل حین اجرا و آزمایش‌های لازم (مانند آزمایش بتن) پیاده‌سازی نموده و نتایج را در اختیار مالک قرار دهد. مالک حق دارد به صورت سرزده از محل پروژه بازدید و بر روند کنترل کیفیت نظارت نماید.

۱۲-۱۳) سازنده متعهد است گزارش ماهانه از پیشرفت فیزیکی پروژه (همراه با عکس و مستندات) و گزارش فصلی هزینه کرد به مالک ارائه نماید و در صورت بروز هرگونه مشکل یا مانع پیش‌بینی نشده، فوراً به مالک اطلاع رسانی نماید.

فصل هشتم: مسائل مالی و هزینه‌ها

ماده ۱۴) هزینه‌های بر عهده سازنده

کلیه هزینه‌های مربوط به اجرای پروژه از قبیل: اخذ پروانه ساخت، گودبرداری، پی‌کنی، اجرای فونداسیون، اسکلت، سفت‌کاری، نازک‌کاری، تأسیسات مکانیکی و برقی، نما، محوطه، آسانسور، بیمه مسئولیت کارگران و پیمانکاران، هزینه‌های نظارت فنی (اجرا)، حقوق و دستمزد کلیه عوامل اجرایی، خرید مصالح و تجهیزات، انشعابات دائم (تا کنتور واحدها)،

حق الزحمه مهندسین طراح و محاسب (در صورت توافق)، هزینه صدور پایان کار، صورت مجلس تفکیکی، مالیات نقل و انتقال سهم سازنده و مالیات بر ارزش افزوده (VAT) بر عهده سازنده می باشد.

ماده (۱۵) هزینه های بر عهده مالک

مالک تنها مسئول پرداخت هزینه هایی است که مستقیماً مربوط به سهم مالکیت وی می باشد و یا ناشی از درخواست های خاص وی است، از جمله: عوارض شهرداری مربوط به سهم مالکیت (مانند عوارض نوسازی سالانه تا زمان شروع پروژه)، هزینه تهیه اصل سند و کپی برابر اصل مدارک، هزینه های تنظیم و کالت نامه بلاعزل (در صورت نیاز). هرگونه هزینه اضافی که ناشی از درخواست های خاص مالک (خارج از عرف پروژه) باشد، پس از توافق کتبی. تبصره: هرگونه مالیات یا عوارضی که مربوط به سهم سازنده یا عملیات اجرایی باشد، بر عهده سازنده خواهد بود.

ماده (۱۶) هزینه های مشترک

هزینه کارشناسی در موارد بروز اختلاف بین طرفین (در صورت ارجاع به کارشناس رسمی دادگستری)، به نسبت درصد بین طرفین تقسیم خواهد شد، مگر آنکه در رأی کارشناس یا داور، به نحو دیگری تعیین گردد.

ماده (۱۷) نحوه تأمین مالی پروژه توسط سازنده

سازنده متعهد است منابع مالی لازم برای اجرای پروژه را از طریق ترکیب منابع (مثلاً: سرمایه شخصی٪، تسهیلات بانکی٪، و پیش فروش واحدها) تأمین نماید. سازنده موظف است صورت حساب ها و مستندات مربوط به تأمین مالی و هزینه کرد پروژه را به صورت فصلی به مالک ارائه نماید.

تبصره: تبصره: در صورت پیش فروش واحدها، کلیه مبالغ حاصل از پیش فروش، باید صرفاً در جهت پیشبرد و تکمیل پروژه مصرف شود و سازنده موظف به ارائه تضمینات لازم به پیش خریداران طبق قانون پیش فروش ساختمان ها می باشد. در صورت کشف خلاف آن، سازنده مسئول جبران کلیه خسارات وارده خواهد بود.

فصل نهم: تضمینات و وثایق

ماده (۱۸) تضمینات سازنده

سازنده موظف است به منظور تضمین اجرای صحیح تعهدات خود، تضمینات ذیل را به مالک ارائه نماید:

الف) ضمانت نامه بانکی

مشخصات ضمانت نامه بانکی:

..... مبلغ ضمانت نامه (ریال):

..... نام بانک صادر کننده:

..... شماره ضمانت نامه:

..... تاریخ صدور:

..... تاریخ انقضا:

..... قابل انتقال به غیر (بله/خیر):

ب) چک های تضمینی

مشخصات چک های تضمینی:

..... تعداد چک ها:

..... مبلغ کل چک ها (ریال):

..... شماره چک ها:

..... نام بانک:

..... تاریخ سررسید:

ج) سفته های تضمینی

مشخصات سفته های تضمینی:

..... تعداد سفته ها:

..... مبلغ کل سفته ها (ریال):

..... شماره سفته ها:

د) وثیقه ملکی (اختیاری)

در صورت توافق طرفین، بخشی از سهم سازنده یا ملک دیگری به عنوان وثیقه ارائه گردد. مشخصات وثیقه:

.....

هـ) ضمانت نامه های تخصصی

ضمانت نامه ۱۰ ساله برای سازه ساختمان.

ضمانت نامه ساله برای تأسیسات مکانیکی و برقی.

ضمانت نامه ساله برای نازک کاری.

رفع هرگونه عیب و نقص احتمالی در دوره ضمانت، به صورت رایگان.

تبصره: تبصره ۱: این تضمینات تا زمان تحقق کامل تعهدات سازنده نزد مالک باقی مانده و پس از انجام کامل تعهدات و تسویه حساب، آزاد خواهند شد. تضمینات سازنده (ضمانت نامه بانکی، چک ها، سفته ها) پس از تحویل قطعی کلیه واحدهای سهم مالکین و سازنده، اخذ پایان کار، صدور صورت مجلس تفکیکی و انتقال اسناد واحدهای سهم سازنده به نام وی و تسویه حساب کامل مالی، با ارائه اسناد مربوطه، آزاد خواهند شد.

ماده ۱۹) تضمینات مالک

الف) تعهدنامه محضری

مالک اقرار به عدم وجود هرگونه طلب، بدهی یا حق عینی و شخصی بر روی ملک که مانع اجرای پروژه یا انتقال سهم سازنده گردد می نماید و متعهد می گردد ملک موضوع قرارداد را تا پایان زمان اجرای پروژه و تسویه حساب کامل، به هیچ عنوان منتقل، رهن یا در رهن قرار ندهد. در غیر این صورت مالک مسئول جبران کلیه خسارات وارده به سازنده خواهد بود.

ب) وکالت نامه بلاعزل

مالک، وکالت نامه بلاعزل محضری به نام (وکیل مالک یا نماینده سازنده) تفویض می نماید تا پس از تکمیل پروژه و رعایت مفاد این قرارداد، نسبت به انتقال سهم الشرکه سازنده (واحدهای مشخص شده) در دفترخانه اسناد رسمی اقدام نماید. شرط داوری نسبت به امین قرارداد نیز نافذ است.

ج) وثیقه (اختیاری)

در صورت توافق، مالک می تواند سهم خود از ملک یا وثیقه دیگری را به سازنده معرفی نماید تا در صورت عدم انجام تعهدات مالک، سازنده بتواند از طریق قانونی نسبت به وصول مطالبات خود اقدام کند. مشخصات وثیقه:

.....

فصل دهم: مشخصات فنی و استانداردها

ماده ۲۰) مشخصات فنی و کیفی

کلیه مشخصات فنی، طرح‌های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی، استانداردهای اجرایی، نوع مصالح، برندهای مورد تأیید و جزئیات کیفی مورد استفاده در پروژه، در پیوست شماره ۱ (نقشه‌ها و مشخصات فنی تفصیلی) و پیوست شماره ۲ (لیست مصالح و برندهای مورد تأیید) به صورت دقیق ذکر شده است. سازنده موظف است کلیه عملیات اجرایی را مطابق با نقشه‌ها و مشخصات مندرج در پیوست‌ها و همچنین مقررات ملی ساختمان و استانداردهای مربوطه، با بهترین کیفیت اجرا نماید.

کنترل کیفیت

الف) سازنده متعهد است برنامه مدون کنترل کیفیت را در تمامی مراحل اجرا شامل بازرسی مصالح ورودی، کنترل حین اجرا و آزمایش‌های لازم (مانند آزمایش بتن) پیاده‌سازی نموده و نتایج را در اختیار مالک قرار دهد.

ب) مالک حق دارد به صورت سرزده از محل پروژه بازدید و بر روند کنترل کیفیت نظارت نماید.

ج) در صورت نیاز به تغییر در نقشه‌ها یا مشخصات فنی که منجر به تغییر کلی در ماهیت یا هزینه پروژه شود، این تغییرات صرفاً با توافق کتبی طرفین (تنظیم الحاقیه) امکان‌پذیر خواهد بود.

فصل یازدهم: پیش‌فروش واحدها

ماده ۲۱) پیش‌فروش واحدها

طرفین توافق نمودند که دو طرف می‌توانند صرفاً پس از (اخذ پروانه ساخت / اتمام اسکلت / هر مرحله توافقی)، مشروط به رعایت مفاد ذکر شده در قرارداد مشارکت در ساخت و رضایت کتبی طرف مقابل و ناظر قرارداد و حداکثر تا میزان واحد آپارتمان متعلق به خود را پیش‌فروش نمایند. پیش‌فروش انجام‌شده رافع هیچ‌یک از تعهدات و مسئولیت‌های ذکر شده در این قرارداد نمی‌باشد.

تکلیف واحدهای پیش‌فروش‌شده در فسخ

الف) در صورت فسخ قرارداد به دلیل تخلف سازنده، کلیه واحدهای سهم سازنده (اعم از آن‌هایی که به اشخاص ثالث فروخته شده یا نشده‌اند) به مالک باز می‌گردند.

ب) سازنده موظف است کلیه وجوه دریافتی از خریداران واحدهای سهم خود را بازگرداند و خسارات وارده به آنها را جبران نماید. مالک هیچ مسئولیتی در قبال خریداران واحدهای سهم سازنده ندارد و سازنده باید کلیه مطالبات آنها را بدون دخالت مالک پرداخت کند.

ج) در صورت پیش فروش واحدها، سازنده موظف به ارائه تضمینات لازم به پیش خریداران طبق قانون پیش فروش ساختمانها می باشد.

فصل دوازدهم: نحوه و زمان انتقال سند

ماده ۲۲) شرایط و مراحل انتقال سند

مالکین در مرحله، اقدام به انتقال سند به صورت رسمی به نسبت دانگ از سند موضوع ماده ۳ این قرارداد به نام طرف دوم قرارداد (سازنده) با زمان بندی ذیل می نمایند. انتقال رسمی حق مالکیت (عرصه و اعیان) واحدهای سهم سازنده به نام سازنده یا اشخاص معرفی شده از سوی وی، منوط به تحقق همزمان شرایط ذیل خواهد بود:

شرایط انتقال سند

الف) تکمیل کامل پروژه طبق مشخصات فنی و نقشه های مصوب مندرج در پیوست های قرارداد.

ب) اخذ گواهی پایان کار از مراجع ذی صلاح (شهرداری و...).

ج) تهیه و تصویب صورت مجلس تفکیکی توسط اداره ثبت اسناد و املاک، مطابق با سهم الشرکه توافق شده طرفین.

د) تسویه کامل کلیه بدهی ها و تعهدات مالی سازنده در قبال پروژه.

ه) تسویه کامل کلیه بدهی ها و تعهدات مالی مالک در قبال پروژه.

مراحل انتقال سند

الف) پس از و در تاریخ مالکین باید نسبت به انتقال دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد به نام طرف دوم اقدام نمایند.

ب) پس از و در تاریخ مالکین باید نسبت به انتقال دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد به نام طرف دوم قرارداد (سازنده) اقدام نمایند.

تبصره: تبصره ۱: پرداخت هزینه های مربوط به انتقال سند، شامل هزینه تفکیک و تنظیم صورت مجلس تفکیکی، عوارض شهرداری مربوط به انتقال سهم سازنده (مانند عوارض نوسازی، عوارض مازاد تراکم مربوط به سهم سازنده)، مالیات نقل و

انتقال سهم سازنده، حق الزحمه دفترخانه اسناد رسمی و سایر هزینه‌های ثبتی و قانونی مرتبط، بر عهده سازنده خواهد بود، مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق نمایند که باید صراحتاً در قرارداد قید شود.

تبصره ۲: پس از تحقق شرایط انتقال، مالک موظف است ظرف مدت ۳۰ روز کاری با حضور در دفترخانه اسناد رسمی منتخب طرفین (یا دفترخانه‌ای که هزینه آن توسط سازنده پرداخت می‌شود)، با استفاده از وکالت‌نامه بلاعزل (یا به صورت مستقیم)، نسبت به انتقال رسمی سند واحدهای سهم سازنده به نام وی یا اشخاص معرفی شده اقدام نماید. عدم همکاری مالک در این مرحله، علاوه بر ضمانت اجرای مربوطه، مشمول پرداخت روزانه مبلغ ریال به عنوان خسارت تأخیر در انجام تعهد به سازنده خواهد بود.

تبصره ۳: پس از انتقال رسمی اسناد واحدهای سازنده، وی (یا خریداران واحدهای وی) مسئول کلیه هزینه‌های مربوط به واحد خود (شامل شارژ ماهیانه، قبوض، مالیات‌های متعلقه و...) و همچنین مسئولیت‌های ناشی از بهره‌برداری از واحد خود بر عهده خواهد داشت.

طرف دوم (سازنده)

طرف اول (مالکین)

نام و نام خانوادگی / نام شرکت:	نام و نام خانوادگی:
شماره ملی / شناسه ملی:	مهر و امضا:
مهر و امضا:	شماره ملی / شناسه ملی:

فصل سیزدهم: تخلفات اساسی، جرائم و فسخ قرارداد

ماده ۲۳) تخلفات اساسی سازنده

تخلفات اساسی سازنده که به مالک حق انتخاب بین فسخ قرارداد با دریافت خسارت کامل، یا الزام به انجام تعهد با دریافت جریمه تأخیر، یا ادامه قرارداد با تعدیل شرایط را می‌دهد، عبارتند از:

الف) عدم شروع عملیات اجرایی: عدم شروع عملیات اجرایی (پس از اخذ پروانه و تحویل ملک) بیش از روز کاری، بدون دلیل موجه یا عدم پیگیری اخذ پروانه ساختمانی در زمان مقرر.

ب) تأخیر مفرط در اجرا: تأخیر غیرموجه و بدون دلیل قابل قبول در اتمام کل پروژه بیش از ۱۲۰ روز کاری پس از تاریخ انقضای مدت زمان تعیین شده در ماده ۵ (با احتساب تمدیدهای مجاز).

ج) استفاده از مصالح نامرغوب یا عدم رعایت استانداردها: استفاده عمدی و مستمر از مصالحی که کیفیت آن به طور قابل توجهی پایین تر از مشخصات فنی توافق شده در پیوستها است، یا عدم رعایت مقررات ملی ساختمان که منجر به ایرادات اساسی در سازه یا تأسیسات شود.

د) ورشکستگی یا اعسار سازنده.

ه) ترک کار یا تعطیل پروژه: توقف غیرموجه و بدون دلیل قابل قبول پروژه برای مدت بیش از روز کاری متوالی.

و) سایر موارد پیشبینی شده در این قرارداد (مانند عدم پرداخت اجاره بها پس از اخطار، یا نقض فاحش سایر تعهدات).

تبصره: تبصره ۱: در صورت وقوع هر یک از تخلفات اساسی فوق، مالک پس از اعمال تشریفات اخطار و عدم رفع تخلف توسط سازنده در مهلت مقرر، حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در این صورت، سازنده موظف به جبران کلیه خسارات وارده به مالک، شامل کلیه هزینه های انجام شده توسط سازنده، اجاره بها ی پرداختی مالک (در صورت وجود) و وجه التزام ناشی از بهم خوردن قرارداد معادل٪ قیمت زمین در تاریخ یوم الرد خواهد بود. همچنین سازنده مسئول جبران خسارات اشخاص ثالثی که واحدهای سهم وی را پیش خرید کرده اند خواهد بود و مالک هیچ مسئولیتی در قبال آنها ندارد.

ماده (۲۴) تخلفات اساسی مالک

تخلفات اساسی مالک که حق فسخ و جبران خسارت کامل یا الزام به انجام تعهد را به سازنده می دهد، عبارتند از:

الف) عدم تحویل به موقع ملک: تأخیر مالک در تحویل ملک آماده به کار، بیش از روز کاری پس از تاریخ مقرر.

ب) عدم همکاری مؤثر در اخذ مجوزها: عدم همکاری یا عدم حضور مالک برای امضای اسناد و مدارک لازم جهت اخذ پروانه یا سایر مجوزهای ضروری، به نحوی که منجر به تأخیر بیش از روز کاری مؤثر در روند اخذ مجوزها شود.

ج) انجام معامله یا ایجاد محدودیت بر روی ملک: انتقال، رهن یا ایجاد هرگونه محدودیت بر روی ملک موضوع قرارداد بدون کسب رضایت کتبی سازنده، به نحوی که اجرای پروژه را مختل نماید.

د) عدم ایفای تعهدات مالی: در صورتی که تعهد مالی خاصی از سوی مالک در قرارداد پیشبینی شده باشد و وی از انجام آن در موعد مقرر امتناع ورزد.

ه) سایر موارد پیشبینی شده در این قرارداد.

تبصره: تبصره ۲: در صورت وقوع هر یک از تخلفات اساسی فوق، سازنده پس از اعمال تشریفات اخطار و عدم رفع تخلف توسط مالک در مهلت مقرر، حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در این حالت، کلیه تضمینات ارائه شده توسط مالک به نفع

سازنده ضبط خواهد شد و سازنده حق دارد سهم خود را بر اساس هزینه‌های انجام شده به نرخ روز به انضمام٪ قیمت زمین در تاریخ یوم‌الرد به عنوان وجه التزام وصول نماید.

ماده (۲۵) جرائم عمومی تأخیر

الف) جریمه تأخیر مرحله‌ای سازنده

در صورت تأخیر غیرموجه در تکمیل هر یک از مراحل کلیدی پروژه (مطابق برنامه زمان‌بندی تفصیلی در پیوست شماره ۳)، سازنده متعهد به پرداخت روزانه مبلغ ریال به عنوان جریمه تأخیر مرحله‌ای به مالک خواهد بود. این جریمه برای هر مرحله تا سقف ۱۵ روز پس از موعد مقرر آن مرحله محاسبه می‌شود. این جریمه‌ها به طور جداگانه از جریمه تأخیر کلی پروژه محاسبه می‌گردند.

ب) جریمه تأخیر کلی سازنده

در صورت تأخیر کلی در اتمام و تحویل پروژه بیش از مدت زمان تعیین شده در ماده ۵، سازنده به ازای هر روز تأخیر مازاد، مبلغ ریال به عنوان خسارت تأخیر به مالک پرداخت خواهد کرد. این جریمه حداکثر تا ۱۸۰ روز از تاریخ انقضای مدت قانونی پروژه قابل محاسبه است. پس از انقضای این دوره، مالک حق خواهد داشت با اعمال تشریفات فسخ، قرارداد را فسخ نماید.

ج) جریمه کیفیت نامطلوب

در صورت استفاده از مصالح نامرغوب یا مغایر با مشخصات توافق شده، علاوه بر جبران خسارت وارده و تعویض مصالح، سازنده جریمه‌ای معادل درصد ارزش مصالح مصرفی را به مالک پرداخت خواهد نمود.

ماده (۲۶) تشریفات فسخ

موارد فسخ قرارداد عبارتند از: الف) وقوع هر یک از تخلفات اساسی ذکر شده در مواد ۲۳ و ۲۴ (پس از اعمال تشریفات اخطار و عدم رفع تخلف). ب) توافق کتبی طرفین بر فسخ قرارداد. ج) ورشکستگی، فوت، حجر، اعسار یا انحلال سازنده. د) شرایط فورس ماژور که ادامه پروژه را برای مدت طولانی (بیش از یک سال) غیرممکن سازد.

نحوه اعمال فسخ

(۱) هر یک از طرفین که قصد فسخ قرارداد را دارد، موظف است مراتب را از طریق اظهارنامه رسمی یا پیام‌رسان الکترونیک مورد توافق (با احراز دریافت) به طرف مقابل اعلام نماید و مهلتی روزه برای رفع تخلف یا توافق بر چگونگی فسخ تعیین کند.

(۲) در صورت عدم رفع تخلف یا عدم توافق در مهلت مقرر، طرف فسخ‌کننده می‌تواند با ارسال اظهارنامه رسمی دوم، فسخ قرارداد را اعلام نماید.

(۳) در صورت فسخ به دلیل تخلف اساسی، طرف فسخ‌کننده می‌بایست قبل از هر اقدامی، درخواست داوری در خصوص صدور رأی اعلامی مبنی بر اثبات وقوع فسخ را از داور بخواهد. داور در خصوص صحت فسخ و نحوه تسویه حساب تصمیم‌گیری خواهد کرد.

آثار فسخ

الف) تکلیف واحدهای سهم سازنده (در صورت فسخ به دلیل تخلف سازنده): کلیه واحدهای سهم سازنده به مالک باز می‌گردند. هزینه‌های سازنده به نرخ روز توسط داور محاسبه و پس از کسر خسارت‌ها و وجه التزام‌های مندرج در این قرارداد به ایشان مسترد می‌گردد.

ب) تکلیف واحدهای سهم مالک (در صورت فسخ به دلیل تخلف مالک): سازنده حق دارد سهم خود را بر اساس هزینه‌های انجام‌شده به نرخ روز، به علاوه خسارت تأخیر تأدیه و سایر خسارت‌های قانونی و وجه التزام‌های مندرج در این قرارداد مطالبه نماید. پروژه تماماً با واحدهای ساخته‌شده در وثیقه و رهن سازنده است.

ج) تسویه حساب کلی: در تمامی موارد فسخ، پس از ارزیابی کار انجام‌شده توسط سازنده، میزان خسارت، جرائم و هزینه‌های انجام‌شده طرفین، تسویه حساب نهایی صورت خواهد گرفت.

ماده (۲۷) سلب اختیارات

قرارداد مشارکت در ساخت ضمن عقد خارج لازم منعقد شده و به امضای طرفین رسیده است. کلیه اختیارات غبن فاحش ولو افحش، از طرفین سلب و ساقط گردیده است. نوسانات قیمت ملک و مصالح، هیچ تأثیر و تغییری بر مفاد این قرارداد و سهم‌الشرکه طرفین نخواهد داشت و بر غیرقابل عدول بودن این قرارداد تأکید می‌گردد.

فصل چهاردهم: اضافه بنا و تراکم

ماده ۲۸) اضافه بنا

ملک موضوع ماده ۳ این قرارداد در زیربنای قرار دارد که دارای حق ساخت با درصد تراکم شامل می باشد. مسئولیت قانونی و پرداخت جرائم، جبران خسارت هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل های صادره از مراجع ذی صلاح بر عهده طرف دوم می باشد، مگر در موارد مورد توافق طرفین در این ماده در خصوص اضافه بنای ساخت.

در صورت اخذ طبقه یا بروی مازاد بر درصد مسکونی، هزینه اخذ مجوزهای شهرداری، هزینه های ساخت و اجرای آن بر عهده طرف دوم می باشد. عواید حاصل از اخذ تراکم اضافه یا طبقه اضافه بدین شرح است:

جدول تقسیم عواید اضافه بنا

سهم طرف دوم (سازنده)	سهم طرف اول (مالکین)	طبقه اضافی
..... درصد	 درصد	طبقه
..... درصد	 درصد	طبقه
..... درصد	 درصد	طبقه
..... درصد	 درصد	تراکم اضافی

فصل پانزدهم: دوره تضمین و تعهدات پس از تحویل

ماده ۲۹) دوره تضمین

طرف دوم متعهد می گردد از زمان تحویل آپارتمان های نوساز تا زمان دریافت اسناد تک برگی آپارتمان های نوساز، در صورت بروز هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور ایشان باشد و ناشی از سهل انگاری در استفاده نباشد، به هزینه خود مرتفع نماید. در صورت عدم انجام این تعهد، طرف اول حق مراجعه به داور و مراجع قضایی و الزام طرف دوم به انجام تعهد را خواهد داشت.

ضمانت نامه های دوره تضمین

الف) ضمانت نامه ۱۰ ساله برای سازه ساختمان.

ب) ضمانت نامه ساله برای تأسیسات مکانیکی و برقی.

ج) ضمانت نامه ساله برای نازک کاری.

د) رفع هرگونه عیب و نقص احتمالی در دوره ضمانت، به صورت رایگان.

ماده ۳۰) تعهدات پس از تحویل

پس از تحویل واحدهای سهم طرفین و اخذ پایان کار، مسئولیت هرگونه تعمیرات اساسی مربوط به سهم خود و یا مشاعات مربوطه، بر عهده مالک یا سازنده (حسب مورد) خواهد بود. مسئولیت عیوب پنهان سازه و تأسیسات اصلی (مانند سیستم لوله کشی، برق و سازه) مطابق با ضمانت نامه های ارائه شده و قوانین مربوطه، بر عهده سازنده خواهد بود.

فصل شانزدهم: تجمیع با پلاک های مجاور

ماده ۳۱) تجمیع با پلاک های مجاور

تجمیع با پلاک های مجاور فقط با رضایت طرفین امکان پذیر می باشد. در صورت توافق طرفین بر تجمیع، کلیه شرایط تجمیع، نحوه تقسیم منافع و هزینه های ناشی از آن، در الحاقیه ای مجزا با امضای طرفین ثبت خواهد شد. این الحاقیه جزء لاینفک قرارداد اصلی محسوب می گردد.

تبصره: راهنما: در صورت تمایل به تجمیع، باید پیش از شروع عملیات اجرایی با توافق طرفین اقدام شود. تجمیع در حین اجرای پروژه، منوط به رضایت کتبی طرفین و تأیید مراجع ذیصلاح می باشد.

فصل هفدهم: حل اختلاف و داوری

ماده ۳۲) ارجاع به داوری و تعیین داور

کلیه اختلافات، مناقشات و دعاوی ناشی از تفسیر، اجرا یا نقض این قرارداد، اعم از اینکه مربوط به اصل قرارداد باشد یا به تبع آن، منحصرأ و بالاصاله از طریق داوری حل و فصل خواهد شد. طرفین بدین وسیله صراحتاً و با اراده کامل، اشخاص/موسسه ذیل را به عنوان داور مرضی الطرفین تعیین می نمایند:

مشخصات داور / موسسه حقوقی:

نام موسسه حقوقی / شخص داور:

شماره ثبت موسسه (در صورت شخص
 حقوقی):
 نام شخص داور:
 شماره تماس همراه:
 پست الکترونیک:
 آدرس کامل:
 شماره پروانه وکالت (در صورت وکیل):

اعتبار و ماهیت رأی داور

طرفین اقرار و اعتراف می نمایند که رأی صادره از سوی داور منتخب، قاطع، لازم الاجرا و مطابق با قوانین موضوعه ایران می باشد. داور منتخب، کلیه اختیارات لازم جهت رسیدگی کامل به موضوع اختلاف، از جمله تحقیق، جلب نظر کارشناس، صدور رأی ماهوی، صدور قرار داور، گزارش اصلاحی در صورت حصول سازش و تعیین هزینه های داور و کارشناسی را دارا می باشد.

اختیارات و وظایف داور

الف) روند رسیدگی: داور قرارداد می تواند در خصوص موضوعات و درخواست های ارجاعی، کراراً اقدام به صدور رأی یا قرار نماید. نحوه ابلاغ اوراق، اخذ دفاعیات طرفین، حضوری یا غیر حضوری بودن جلسات داور و کلیه تشریفات رسیدگی، منحصرأ در حیطه اختیار و تشخیص داور خواهد بود.

ب) استفاده از کارشناس: داور می تواند در صورت لزوم، از نظر کارشناسان یا متخصصین رشته های مرتبط استفاده نماید. هزینه های کارشناسی در ابتدا توسط خواهان پرداخت می گردد، اما تخصیص نهایی مسئولیت پرداخت کل هزینه های داور و کارشناسی بر عهده شخصی خواهد بود که در رأی نهایی توسط داور تعیین می شود.

ج) تعیین وجه التزام: در صورتی که برای برخی تخلفات پیش بینی نشده در این قرارداد، وجه التزام یا خسارتی به صراحت پیش بینی نشده باشد، داور وجه التزام روزانه معادل ۰.۰۵٪ یا ۰.۱٪ ارزش روز زمین موضوع مشارکت را برای دوره تخلف تعیین و در رأی خود لحاظ می نماید. حداکثر سقف این وجه التزام معادل ۲۰٪ یا ۳۰٪ قیمت زمین مورد مشارکت در زمان صدور رأی داور است.

د) سازش: داور می تواند طرفین را صلح داده یا گزارش اصلاحی صادر نماید. رأی گزارش اصلاحی نیز دارای اعتبار و لازم الاجرا خواهد بود و طرفین حق هیچ گونه اعتراضی نسبت به آن نخواهند داشت.

هزینه‌های دאوری

- (۱) طرفین توافق می‌نمایند که میزان هزینه‌های کارشناسی توسط داور تعیین گردد.
- (۲) در خصوص خواسته‌های مالی که خواسته مطالبه وجه خسارت یا وجه التزام است، هزینه‌های دأوری معادل ۳٫۵٪ مبلغ خواسته مالی محاسبه خواهد شد.
- (۳) در خصوص خواسته‌های غیرمالی، هزینه‌های دأوری معادل ۲٫۵٪ ارزش قرارداد محاسبه خواهد شد.
- (۴) در سایر موارد که شامل خواسته‌های مالی غیر از مطالبه وجه می‌شود، هزینه‌های دأوری در خصوص هر خواسته معادل ۳٪ قیمت زمین مورد مشارکت محاسبه خواهد شد.
- (۵) هزینه‌های دأوری به عهده طرف درخواست‌کننده دأوری است که در ابتدای دأوری می‌پردازد و نهایتاً این هزینه‌ها به عهده کسی است که در دأوری محکوم می‌شود. ابطال رأی دأوری در مراجع بالاتر اسباب استرداد هزینه‌های دأوری نمی‌باشد.

مدت زمان دأوری

داور قرارداد متعهد است ظرف مدت ۱۲۰ روز کاری از تاریخ دریافت درخواست دأوری و اسناد مرتبط، نسبت به رسیدگی و صدور رأی اقدام نماید. این مهلت با توافق طرفین یا صرفاً با اعلام کتبی داور (در صورت تشخیص لزوم توسط داور) برای دو دوره قابل تمدید است. مهلت انجام کارشناسی، جزء مدت زمان دأوری محسوب نمی‌شود.

محل دأوری

محل اصلی رسیدگی به دأوری، تعیین می‌شود. با این حال، داور می‌تواند با تشخیص خود و در صورت ضرورت (مانند بازدید از محل پروژه)، محل جلسات یا رسیدگی را در شهر مربوط به پروژه یا هر مکان دیگری تعیین نماید.

استقلال شرط دأوری

شرط دأوری مندرج در این قرارداد، مستقل از قرارداد اصلی بوده و هرگونه فسخ، ابطال یا انقضای قرارداد اصلی، خللی به اعتبار و اجرای این شرط وارد نمی‌سازد.

مراجعه به حاکمیت

در صورتی که داور منتخب، درخواست دأوری را به هر دلیلی نپذیرد یا قادر به انجام وظیفه نباشد، هر یک از طرفین حق خواهند داشت جهت حل اختلاف به دادگاه‌های حقوقی صالح مراجعه نمایند.

فصل هجدهم: نظارت و نماینده طرفین

ماده (۳۳) ناظر قرارداد

طرفین توافق نمودند، آقا/خانم به آدرس به عنوان ناظر قرارداد بر اجرای قرارداد خواهد بود. تمامی مراحل و مشخصات فنی و متریال ساخت، باید با هماهنگی قبلی و تأیید ناظر قرارداد، اجرا گردد. ناظر، در تمامی مراحل، بدون نیاز به هماهنگی با سازنده، مجاز به ورود به پروژه جهت امر نظارت می‌باشد.

ماده (۳۴) نماینده طرفین

- (۱) طرف اول بدین وسیله، آقا/خانم را به عنوان نماینده، عامل نظارت‌کننده و تصمیم‌گیرنده خود انتخاب می‌کند و نامبرده می‌پذیرد که به عنوان نماینده مالکین عمل کند.
- (۲) نماینده تعهد می‌نماید که حق استعفا از سمت خود را بدون اجازه سایر شرکا ندارد.
- (۳) ملاک تصمیم‌گیری نهایی در خصوص طراحی‌های نما، لابی و مشاعات، داخل واحدها و... نظر آرشیتکت معرفی شده در ماده ۱۳ می‌باشد.

فصل نوزدهم: حدود اختیار مداخله مالکین در اجرا

ماده (۳۵) تعطیلی غیرموجه پروژه

در صورت تعطیلی غیرموجه پروژه یا غیبت غیرموجه سازنده به میزان بیش از روز متواری، طرف اول با ارسال اظهارنامه قضایی به آدرس اعلامی طرف دوم در این قرارداد ابلاغ می‌نماید و طرف دوم موظف به تحویل ملک به طرف اول و پرداخت مبلغ ریال به عنوان می‌باشد. مالکین در این خصوص از جانب طرف دوم وکیل جهت تصرف ملک می‌شوند و تصرف مالک در ملک بدون نیاز به اذن طرف دوم است.

مالک مجاز به عقد قرارداد با فرد دیگری برای اتمام عملیات ساخت می‌باشد و طرف دوم حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

در این صورت طرف دوم حق مطالبه میزان هزینه کرد خود را پس از کسر خسارت وارده به مالک دارد و هیچ ادعایی در خصوص واحدهای ساخته‌شده یا در حال ساخت نخواهد داشت.

مالکیت کل واحدهای موجود در این پلاک ثبتی متعلق به مالک می‌باشد و مالک ذی‌حق فروش کل واحدهای موجود در پروژه به هر شخصی می‌باشد و طرف دوم حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط نمود.

در صورت بروز اختلاف، رأی داور برای طرفین لازم‌الاتباع و لازم‌الاجرا می‌باشد.

فصل بیستم: مقررات عمومی

ماده (۳۶) آثار قرارداد

- ۳۶-۱) تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک، قبل از تحویل ملک به طرف دوم، بر عهده طرف اول می‌باشد. چنانچه بعد از تحویل ملک به طرف دوم، هرگونه دعوی حقوقی و کیفری در خصوص مالکیت مطرح گردد، رفع آن و جبران خسارت آن بر عهده طرف اول می‌باشد. در صورتی که دعوی مطروحه مربوط به عملیات ساخت‌وساز باشد بر عهده طرف دوم می‌باشد.
- ۳۶-۲) قصور یا انحراف طرف دوم در اجرای مفاد این قرارداد، بدو به طور کتبی توسط نماینده طرف اول اعلام خواهد شد و طرف دوم مکلف به رفع سریع آن خواهد بود، در غیر این صورت طرف اول حق دارد مطابق قرارداد اقدام نماید.
- ۳۶-۳) طرفین اقرار می‌نمایند از افراد ممنوع‌المعامله نیستند.
- ۳۶-۴) طرفین حق دریافت وام را روی این پلاک ندارند.
- ۳۶-۵) نوسانات قیمت ملک و مصالح، هیچ تأثیر و تغییری بر مفاد این قرارداد و سهم‌الشرکه طرفین نخواهد داشت و بر غیرقابل عدول بودن این قرارداد تأکید می‌گردد.
- ۳۶-۶) توافقات شفاهی طرفین، پیام‌های شبکه‌ها و نرم‌افزارهای پیام‌رسان مجازی، ایمیل، پیامک و... جزء مدارک و اسناد نخواهد بود و طرفین ملزم می‌باشند کلیه توافقات را به صورت کتبی و در قالب الحاقیه ثبت نمایند.

ماده (۳۷) اقامتگاه قانونی

نشانی‌های مندرج در صدر قرارداد، اقامتگاه قانونی طرفین محسوب می‌شود. هرگونه تغییر در نشانی باید ظرف مدت روز کاری به صورت کتبی به طرف دیگر اعلام گردد، در غیر این صورت مکاتبات و ابلاغ‌ها به نشانی قبلی، قانونی تلقی خواهد شد.

ماده ۳۸) ابلاغ

کلیه اختاریه‌ها، مکاتبات و ابلاغ‌های رسمی بین طرفین، از طریق پست سفارشی با اعلام وصول، اظهارنامه رسمی، ایمیل به آدرس‌های اعلام شده در مقدمه، یا پیام‌رسان‌های الکترونیکی مورد توافق (با احراز دریافت)، معتبر و نافذ خواهد بود.

ماده ۳۹) قانون حاکم

این قرارداد تابع قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران بوده و در موارد سکوت یا ابهام، قانون مدنی و عرف معاملات املاک و ساخت‌وساز در محل رایج، حاکم خواهد بود.

ماده ۴۰) تعهدات هم‌زمان

هیچ‌یک از طرفین نمی‌توانند اجرای تعهدات خود را منوط به اجرای کامل تعهدات طرف دیگر نمایند، مگر اینکه ماهیت تعهدات به گونه‌ای باشد که عرفاً نیازمند انجام پیش از آن باشد (مانند تحویل زمین توسط مالک قبل از شروع کار توسط سازنده).

ماده ۴۱) تفسیر قرارداد

در صورت بروز هرگونه ابهام در تفسیر مواد قرارداد، تفسیر آن بر عهده داور منتخب یا کارشناس رسمی دادگستری خواهد بود.

ماده ۴۲) الحاقیه

هرگونه تغییر، اصلاح یا الحاق به این قرارداد، تنها با توافق کتبی طرفین و تنظیم الحاقیه که به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد اصلی محسوب می‌شود، معتبر خواهد بود.

ماده ۴۳) بیمه پروژه

سازنده موظف است کلیه بیمه‌نامه‌های لازم برای پروژه از قبیل بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان، بیمه حوادث کارگری، بیمه مسئولیت مدنی پیمانکار در قبال شخص ثالث و بیمه تمام خطر مقاطعه‌کاران (CAR) را در طول مدت اجرای پروژه اخذ و هزینه‌های آن را پرداخت نماید. نسخه‌ای از بیمه‌نامه‌های مذکور باید در اختیار مالک قرار گیرد.

فصل بیست و یکم: پیوست‌ها و اسناد

ماده ۴۴) پیوست‌ها

پیوست‌های ذیل، جزء لاینفک این قرارداد محسوب می‌شوند و طرفین متعهد به رعایت مفاد آن‌ها هستند:

پیوست شماره ۱: نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات (مصوب شهرداری و نظام مهندسی).

پیوست شماره ۲: لیست دقیق مصالح و برندهای مورد تأیید و استانداردهای کیفی.

پیوست شماره ۳: برنامه زمان‌بندی تفصیلی اجرای مراحل پروژه.

پیوست شماره ۴: تصویر اسناد مالکیت و مدارک مربوط به ملک.

پیوست شماره ۵: تصویر مدارک هویتی و ثبتی طرفین (شامل کارت ملی، شناسنامه، آگهی تأسیس، آخرین روزنامه رسمی).

پیوست شماره ۶: جزئیات و سقف هزینه‌های مسکن جایگزین (در صورت انتخاب گزینه دوم ماده ۱۱).

پیوست شماره ۷: سایر توافقات خاص طرفین.

ماده ۴۵) اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد

کلیه اسناد و مدارک ذیل به روئیت طرفین رسیده است:

(۱) اصل سندهای مالکیت ملک.

(۲) مدارک شناسایی تمامی افرادی که به عنوان طرف اول و طرف دوم شناخته می‌شوند.

(۳) وکالت‌نامه هر شخصی که به عنوان وکیل اقدام به امضای قرارداد می‌کند.

(۴) کپی دستور نقشه.

(۵) آخرین روزنامه رسمی شرکت سازنده (در صورت شخص حقوقی).

فصل بیست و دوم: نسخ قرارداد و امضای طرفین

ماده ۴۶) نسخ قرارداد

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل طرفین و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین قرارداد، تنظیم و متعاملین با علم و اطلاع و با قصد و رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضاء نموده‌اند. این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم‌مقام قهری و قانونی و ورثه ایشان مؤثر می‌باشد و طرفین بر قطعی و لازم‌الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تأکید و اقرار می‌نمایند.

چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین خلاف و فساد کشف شود، مسئولیت جبران خسارت وارده و پاسخگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات قضایی به عهده متخلف می‌باشد.

این قرارداد به استناد مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی مشتمل بر ۲۲ فصل و ۴۶ ماده در ۳ نسخه متحدالمتن و متحدالاعتبار، در تاریخ بین طرفین قرارداد حاضر تنظیم و امضاء گردید که ۱ نسخه نزد نماینده طرف اول، ۱ نسخه نزد طرف دوم و ۱ نسخه نزد داور نگهداری می‌شود.

امضای طرفین و شهود

طرف اول (مالکین)	طرف دوم (سازنده)
نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی / نام شرکت:
شماره ملی:	شماره ملی / شناسه ملی:
سمت (در صورت نمایندگی):	سمت نماینده (در صورت شخص حقوقی):
مهر و امضا:	مهر و امضا:
اثر انگشت:	اثر انگشت:
تاریخ:	تاریخ:

شاهد اول

نام و نام خانوادگی:

شماره ملی:

آدرس:

امضا و تاریخ:

شاهد دوم

نام و نام خانوادگی:

شماره ملی:

آدرس:

امضا و تاریخ:

امضای داور

نام و نام خانوادگی:

شماره ملی:

آدرس:

امضا و تاریخ:

پایان قرارداد