

قرارداد مشارکت در ساخت

این قرارداد در تاریخ در شهر.... ، به استناد مواد ۱۰، ۱۸۳، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۶، ۲۲۷، ۲۲۹، ۲۳۰، ۵۷۱ به بعد قانون مدنی، قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، قانون شهرداری، قانون ثبت اسناد و املاک، قانون مسئولیت مدنی، آیین‌نامه‌ها و مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین و مقررات لازم الاجرا، بین اشخاص زیر که از این پس در این قرارداد به ترتیب «مالک» و «سازنده» نامیده می‌شوند، با علم و اطلاع کامل از آثار و لوازم قانونی آن، منعقد و برای طرفین و قائم‌مقام قانونی آنان لازم‌الاتباع گردید.

۱. طرف اول قرارداد) مالک:(آقای/خانم فرزند به شماره شناسنامه صادره از و کد ملی....، متولد....، به نشانی:، کدپستی....، شماره تماس....

۲. طرف دوم قرارداد) سازنده:(

در صورت شخص حقیقی: آقای/خانم فرزند به شماره شناسنامه صادره از و کد ملی....، به نشانی: ..، کدپستی....، شماره تماس....

در صورت شخص حقوقی: شرکت به شماره ثبت و شناسه ملی به نمایندگی قانونی آقای/خانم فرزند به کد ملی....، به موجب....، به نشانی....، کدپستی....، شماره تماس....

۳. طرفین اقرار و تصریح می‌نمایند که دارای اهلیت قانونی، اختیار و سمت لازم برای انعقاد این قرارداد بوده و هیچ‌گونه منع قانونی یا قراردادی برای امضای آن ندارند و کلیه مفاد این قرارداد را با اراده آزاد، آگاهانه و بدون اکراه و اشتباه پذیرفته‌اند.

ماده ۱-موضوع قرارداد

۱-۱. موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت در ساخت و احداث بنای جدید بر روی نشدانگ یک قطعه زمین با بنای موجود، اعم از تخریب، خاکبرداری، گودبرداری، تحکیم، اجرای فونداسیون، اسکلت، سفت‌کاری، نازک‌کاری، اجرای کامل تأسیسات مکانیکی و برقی، نما، مشاعات، اخذ انشعابات، اخذ پایان کار، اخذ صورت‌مجلس تفکیکی و تنظیم مقدمات انتقال اسناد رسمی واحدهای متعلق به طرفین، بر اساس مفاد این قرارداد و پیوست‌های آن.

۱-۲. مشخصات ملک موضوع قرارداد به شرح زیر است:

۱-۲-۱. پلاک ثبتی: اصلی، فرعی، بخش ثبتی....

۱-۲-۲. نشانی دقیق ملک:

۱-۲-۳. مساحت عرصه طبق سند رسمی: مترمربع.

۱-۲-۴. نوع سند مالکیت: به شماره سریال/شناسه یکتا....

۱-۲-۵. حدود اربعه :شمالاً.... ، جنوباً.... ، شرقاً.... ، غرباً....

۱-۲-۶. کاربری فعلی/مجاز.... :

۱-۲-۷. وضعیت اعیانی موجود.... :

۱-۳. مالک اقرار و تعهد می‌نماید که در زمان امضای این قرارداد، مالک قانونی و رسمی ملک موضوع قرارداد بوده و ملک مزبور، جز آنچه صراحتاً در این قرارداد افشا شده است، فاقد هرگونه بازداشت، رهن، وثیقه، معامله معارض، حق تقدم، حق سرقفلی، حق کسب و پیشه، حق انتفاع، حق ارتفاق مؤثر، دعوای مطروحه مؤثر، تصرفات مزاحم یا هرگونه مانع حقوقی و ثبتی برای اجرای موضوع قرارداد و انتقال سهم سازنده می‌باشد.

۱-۴. چنانچه پس از امضای قرارداد، خلاف اظهارات و تعهدات مالک مندرج در بند ۳ این ماده احراز گردد و این امر منجر به توقف، تأخیر، کاهش امکان ساخت، افزایش هزینه‌های پروژه یا تعذر در انتقال سهم سازنده شود، مالک علاوه بر رفع فوری مانع، مکلف به جبران کلیه خسارات مستقیم و متعارف وارده به سازنده و پرداخت وجه التزام مقرر در این قرارداد خواهد بود.

۱-۵. کلیه عملیات طراحی، اخذ مجوزها، اجرا، تکمیل، تجهیز، تحویل و پیگیری امور اداری، شهرداری، نظام مهندسی، ثبت و سایر اقدامات لازم برای تحقق موضوع قرارداد، به جز اموری که صراحتاً بر عهده مالک قرار داده شده است، بر عهده سازنده خواهد بود.

ماده ۲- اسناد و مدارک قرارداد

۱-۲. این قرارداد مشتمل بر متن اصلی و پیوست‌های آن است و کلیه پیوست‌ها جزء لاینفک قرارداد محسوب می‌شوند.

۲-۲. در صورت تعارض میان مفاد متن اصلی و پیوست‌ها، مفاد متن اصلی قرارداد حاکم خواهد بود؛ مگر آنکه در متن اصلی صراحتاً ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

۳. پیوست‌های قرارداد عبارت‌اند از:

۱-۳. تصویر اسناد مالکیت و مدارک ثبتی ملک.

۲-۳. تصویر مدارک هویتی/ثبتی طرفین و مستندات سمت امضاکنندگان.

۳-۳. نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات و هرگونه نقشه مصوب.

۴-۳. مشخصات فنی، مصالح، برندها و سطح کیفی مورد توافق.

۵-۳. برنامه زمان‌بندی تفصیلی اجرای پروژه.

۶-۳. صورت‌جلسه تحویل ملک.

۷-۳. صورت‌جلسه تخصیص واحدها، در صورت تنظیم همزمان یا بعدی.

۸-۳. تعهدنامه‌ها، تضمینات و سایر اسناد مرتبط با قرارداد.

۹-۳. هرگونه الحاقیه بعدی که به امضای طرفین برسد.

۱-۹-۳. مدت اجرای کامل موضوع قرارداد از تاریخ تحقق همزمان شرایط زیر، ... ماه شمسی تعیین می‌گردد:

۲-۹-۳. تحویل رسمی، کامل و بلا معارض ملک از سوی مالک به سازنده، وفق صورت‌جلسه تحویل.

۳-۹-۳. ارائه اصل مدارک و اسناد لازم از سوی مالک برای انجام اقدامات اداری و ثبتی.

۴-۹-۳. تنظیم و اعطای وکالت‌نامه‌ها و مجوزهای لازم از سوی مالک به سازنده یا نماینده وی.

۵-۹-۳. فراهم بودن امکان قانونی شروع عملیات اجرایی و عدم وجود مانع مؤثر حقوقی، ثبتی یا اجرایی منتسب به مالک.

۳-۱۰ چنانچه اخذ پروانه ساختمانی مستلزم همکاری، حضور، امضا، ارائه سند، فک مانع، پاسخ به استعلام یا انجام هر اقدامی از سوی مالک باشد، مدت تأخیر ناشی از عدم انجام به موقع این موارد از سوی مالک، به مدت قرارداد افزوده خواهد شد و این مدت به منزله تأخیر سازنده محسوب نمی شود.

۳-۱۱ برنامه زمان بندی کلی پروژه به شرح زیر است، مگر آنکه در پیوست زمان بندی با جزئیات بیشتری پیش بینی شده باشد:

۳-۱۱-۱. مرحله اخذ مجوزها، طراحی، تخریب و تجهیز کارگاه ... ماه.

۳-۱۱-۲. مرحله گودبرداری، تحکیم، فونداسیون و اسکلت ... ماه.

۳-۱۱-۳. مرحله سفت کاری و تیغه چینی ... ماه.

۳-۱۱-۴. مرحله تأسیسات، نازک کاری، نما و مشاعات ... ماه.

۳-۱۱-۵. مرحله اخذ پایان کار، تفکیک و تحویل ... ماه.

۳-۱۲. هرگاه در طول اجرای پروژه، بنا به دلایل فنی، اداری، شهری، مقرراتی، کارگاهی یا اقتضائات مهندسی، ضرورت جابه جایی جزئی در ترتیب یا زمان مراحل پدید آید، سازنده مجاز است با رعایت مصلحت پروژه و بدون تغییر در اصل مدت نهایی، برنامه زمان بندی را به نحو متعارف اصلاح نماید؛ مشروط بر آنکه تغییر مزبور به طور مکتوب به مالک اطلاع داده شود.

۳-۱۳. در صورت بروز قوه قاهره یا حوادث غیرقابل پیش بینی و غیرقابل دفع از قبیل سیل، زلزله، جنگ، آشوب، اعتصاب سراسری، ممنوعیت های قانونی خارج از اختیار طرفین، قطع گسترده و مؤثر خدمات عمومی، احکام یا دستورات مراجع ذیصلاح، کشف معارض یا مانع ثبتی و حقوقی غیرمنتسب به سازنده، کشف اشیاء تاریخی یا وضعیت های خاص زمین، یا هر واقعه ای که عرفاً خارج از اختیار سازنده باشد و موجب توقف یا کندی عملیات گردد، مدت قرارداد به میزان اثر واقعی واقعه مزبور تمدید خواهد شد.

۳-۱۴. سازنده مکلف است وقوع موارد موضوع بند ۵ این ماده را ظرف مدت متعارف از تاریخ اطلاع، به مالک اعلام نماید. عدم اعلام در مهلت مزبور، صرفاً در صورتی موجب اسقاط اثر آن خواهد شد که مالک ثابت نماید از این حیث متحمل زیان مستقل شده است.

ماده ۴- سهم الشرکه طرفین و تخصیص قطعی واحدها

۴-۱. طرفین با علم و اطلاع کامل از وضعیت ملک، ظرفیت ساخت، نقشه های اولیه، ضوابط شهرداری، عرف منطقه، ارزش نسبی طبقات، موقعیت واحدها، نور، جهت، متراژ تقریبی، پارکینگ ها، انبارها و سایر اوصاف مؤثر در ارزش گذاری،

توافق نمودند که سهم‌الشرکه هر یک از طرفین از پروژه، از همین تاریخ به صورت مشخص، معین و غیرقابل عدول، مطابق جدول تخصیص واحدها مندرج در همین ماده و پیوست شماره ... این قرارداد تعیین و تثبیت گردد.

۲-۴. بر این اساس، واحدها، پارکینگ‌ها، انبارها، حقوق تبعی و منافع اختصاصی ناشی از پروژه، به شرح زیر میان طرفین تخصیص قطعی یافت و هر یک از طرفین نسبت به واحد یا واحدهای اختصاص یافته به خود، دارای حق قراردادی، مالی و قابل مطالبه بوده و طرف دیگر هیچ گونه ادعا، تعرض، مطالبه، تغییر،...

جابه‌جایی یا رجوع نسبت به آن را نخواهد داشت؛ مگر در مواردی که به موجب این قرارداد یا الحاقیه رسمی و کتبی بعدی، ترتیب دیگری مقرر گردد.

۳-۴. واحدها و متعلقات اختصاصی سهم مالک به شرح زیر تعیین گردید:

۳-۴-۱. واحد شماره ... واقع در طبقه ... به مساحت تقریبی ... متر مربع، به همراه پارکینگ شماره ... و انباری شماره ...

۳-۴-۲. واحد شماره ... واقع در طبقه ... به مساحت تقریبی ... متر مربع، به همراه پارکینگ شماره ... و انباری شماره ...

۳-۴-۳. واحد شماره ... واقع در طبقه ... به مساحت تقریبی ... متر مربع، به همراه پارکینگ شماره ... و انباری شماره ...

۴-۴. واحدها و متعلقات اختصاصی سهم سازنده به شرح زیر تعیین گردید:

۴-۴-۱. واحد شماره ... واقع در طبقه ... به مساحت تقریبی ... متر مربع، به همراه پارکینگ شماره ... و انباری شماره ...

۴-۴-۲. واحد شماره ... واقع در طبقه ... به مساحت تقریبی ... متر مربع، به همراه پارکینگ شماره ... و انباری شماره ...

۴-۴-۳. واحد شماره ... واقع در طبقه ... به مساحت تقریبی ... متر مربع، به همراه پارکینگ شماره ... و انباری شماره ...

۵-۴. تخصیص مقرر در بندهای فوق، مبنای اصلی و قطعی مشارکت طرفین است و طرفین اقرار می‌نمایند که ارزش، موقعیت و اوصاف واحدهای اختصاص یافته را با لحاظ تمام جهات مؤثر، منصفانه، متعادل و مورد قبول خود دانسته و از هرگونه ادعای بعدی مبنی برغب، عدم تعادل ارزش، تفاوت طبقات، تفاوت نور، جهت، دسترسی، مرغوبیت، تعداد

واحدها یا ارزش نسبی واحدهای تخصیص یافته، اسقاط حق و ادعا نمودند؛ مگر در صورت تدلیس، کتمان عمدی عیب مؤثر یا تغییر اساسی ناشی از فعل منتسب به طرف مقابل.

۴-۶. مساحت‌های مندرج در این قرارداد، تا زمان صدور صورت‌جلسه تفکیکی، تقریبی و مبتنی بر نقشه‌های موجود است. ملاک نهایی مساحت هر واحد، مساحت مندرج در صورت‌جلسه تفکیکی صادره از اداره ثبت اسناد و املاک یا مرجع قانونی مربوط خواهد بود.

۴-۷. چنانچه پس از صدور صورت‌جلسه تفکیکی، مساحت نهایی هر یک از واحدهای اختصاص یافته به طرفین نسبت به مساحت تقریبی مندرج در این قرارداد دارای کسری یا اضافه متعارف باشد، این اختلاف متراژ تا سقف ... درصد، با توجه به ماهیت عملیات ساختمانی و الزامات اداری و ثبتی، مورد قبول طرفین بوده و موجب تغییر در اصل تخصیص واحدها، حق فسخ، مطالبه خسارت یا جابه‌جایی واحدها نخواهد بود.

۴-۸. چنانچه اختلاف متراژ هر واحد بیش از سقف مقرر در بند قبل باشد، طرفی که واحد متعلق به او دچار کسری یا اضافه مؤثر شده است، حسب مورد مستحق دریافت یا مکلف به پرداخت مابه‌التفاوت متراژ خواهد بود. مبنای محاسبه مابه‌التفاوت، ارزش روز هر متر مربع همان واحد در زمان صدور صورت‌جلسه تفکیکی، با لحاظ طبقه، موقعیت، نور، جهت، امکانات و اوصاف اختصاصی آن واحد خواهد بود و در صورت اختلاف، نظر داور قرارداد، با جلب نظر کارشناس رسمی در صورت لزوم، قاطع و لازم‌الاتباع است.

۴-۹. چنانچه بنا به الزامات قطعی شهرداری، نظام مهندسی، کمیسیون‌های قانونی، اصلاح نقشه‌ها، ضوابط شهرسازی، مقررات آتش‌نشانی، ضوابط پارکینگ، اصلاحات ثبتی یا هر علت خارج از اراده سازنده، شماره، مساحت، جانمایی یا ترکیب واحدها، پارکینگ‌ها یا انباری‌ها دچار تغییر شود، اصل بر حفظ ارزش نسبی و حقوق مکتسبه طرفین طبق همین تخصیص اولیه خواهد بود و سازنده مکلف است تا حد امکان، واحدها و متعلقات اختصاص یافته را با نزدیک‌ترین وضعیت ممکن به توافق اولیه احداث و تحویل نماید.

۴-۱۰. در فرض تغییرات الزامی موضوع بند قبل، هیچ‌یک از طرفین حق ادعای فسخ یا مطالبه خسارت نخواهد داشت، مگر آنکه تغییرات مزبور ناشی از تقصیر، تخلف، اقدام عمدی یا تصمیم غیرمتعارف طرف مقابل باشد. در صورت بروز اختلاف در میزان تأثیر تغییرات، نحوه جبران، ارزش‌گذاری یا جانشینی واحدها، موضوع به داور قرارداد ارجاع خواهد شد.

۴-۱۱. پارکینگ‌ها و انبارهای مندرج در این ماده، تا زمان صدور صورت‌جلسه تفکیکی، بر اساس نقشه‌ها و جانمایی اولیه تعیین شده‌اند و در صورت تغییر شماره‌گذاری رسمی توسط اداره ثبت یا مراجع قانونی، شماره‌های نهایی مندرج در صورت‌جلسه تفکیکی جایگزین شماره‌های قراردادی خواهد شد، مشروط بر آنکه حق اختصاصی هر طرف نسبت به پارکینگ و انباری متناظر با واحدهای خود محفوظ بماند.

۴-۱۲. مشاعات ساختمان از قبیل راه پله، آسانسور، لابی، پشت‌بام، حیاط، تأسیسات عمومی، موتورخانه، راهروها و سایر قسمت‌هایی که به موجب قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن مشترک محسوب می‌شود، متعلق به کلیه مالکین واحدها به نسبت درصدی خواهد بود و هیچ‌یک از طرفین حق تصرف اختصاصی یا ایجاد تغییر در آن را بدون مجوز قانونی و رضایت لازم نخواهد داشت.

۴-۱۳. طرفین توافق نمودند که جدول تخصیص واحدها و متعلقات، در حکم توافق قطعی، لازم‌الاجرا و غیرقابل انکار نسبت به سهم هر یک از طرفین است و در زمان اخذ پایان‌کار، صدور صورت‌جلسه تفکیکی و تنظیم اسناد رسمی، همین جدول مبنای انتقال رسمی واحدها به نام طرفین یا اشخاص معرفی‌شده از سوی آنان خواهد بود.

ماده ۵- اجاره‌بها یا هزینه اسکان دوران ساخت

۵-۱. از تاریخ تحویل رسمی و قابل بهره‌برداری بودن ملک به سازنده تا تاریخ تحویل رسمی واحد یا واحدهای سهم مالک، سازنده مکلف است بابت اسکان دوران ساخت، ماهانه مبلغ ... ریال به مالک بپردازد.

۵-۲. پرداخت مبلغ مزبور باید حداکثر تا روز ... هر ماه به حساب بانکی معرفی‌شده از سوی مالک واریز گردد. مالک مکلف است مشخصات حساب بانکی خود را هم‌زمان با امضای قرارداد یا حداکثر ظرف ۳ روز کاری پس از آن کتباً اعلام نماید.

۵-۳. مبلغ موضوع این ماده در ابتدای هر سال شمسی، بر اساس توافق طرفین یا در صورت عدم توافق، بر مبنای شاخص رسمی تورم اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران یا مرکز آمار ایران، هرکدام که عرفاً مبنای معتبرتری تشخیص داده شود، تعدیل خواهد شد.

۵-۴. در صورتی که طرفین به جای پرداخت اجاره‌بها، بر تأمین مسکن جایگزین توافق کرده باشند، سازنده مکلف است مسکن متعارف و متناسبی در محدوده ... با سقف هزینه ماهانه/رهن ... برای مالک فراهم نماید. در این فرض، تعهد سازنده به پرداخت اجاره‌بهای نقدی تا حدود تأمین مسکن جایگزین منتفی خواهد بود.

۵-۵. تأخیر سازنده در پرداخت مبالغ موضوع این ماده، موجب

استحقاق مالک نسبت به اصل مبلغ معوقه به علاوه وجه التزام روزانه معادل ... ریال برای هر روز تأخیر خواهد بود. اعمال این ضمانت اجرا مانع از ادامه اجرای قرارداد نیست؛ مگر آنکه تخلف سازنده جنبه اساسی و مستمر یافته و مشمول مقررات فسخ گردد.

ماده ۶- تعهدات مالک

۱-۶. مالک متعهد است حداکثر ظرف ... روز کاری از تاریخ امضای قرارداد، اصل سند مالکیت، مدارک هویتی، پاسخ استعلام‌ها، مفاسحساب‌ها، و هر سند و مدرک لازم برای اخذ جواز، تنظیم وکالت‌نامه و انجام امور ثبتی و اداری را در اختیار سازنده قرار دهد.

۲-۶. مالک متعهد است حداکثر ظرف ... روز کاری از تاریخ امضای قرارداد، ملک را به صورت کامل تخلیه، تحویل، بلامعارض و آماده اجرای عملیات در اختیار سازنده قرار دهد و صورت جلسه تحویل ملک را امضاء نماید.

۳-۶. مالک موظف است در تمام مراحل اخذ جواز، تمدید پروانه، اصلاح نقشه، اخذ پایان کار، تفکیک، انتقال سند، تنظیم وکالت‌نامه، مراجعه به شهرداری، ثبت، دفترخانه، دارایی، سازمان نظام مهندسی و سایر مراجع ذی ربط، همکاری مؤثر، مستمر و به موقع با سازنده به عمل آورد و از هرگونه امتناع، تعلل، غیبت یا ایجاد مانع خودداری نماید.

۴-۶. مالک حق ندارد از تاریخ امضای قرارداد تا زمان اجرای کامل تعهدات و انتقال سهم سازنده، بدون رضایت کتبی سازنده، تمام یا بخشی از ملک، منافع، حقوق، ادعاها یا اختیارات مرتبط با ملک موضوع قرارداد را به هر نحو اعم از بیع، صلح، هبه، اجاره، رهن، وثیقه، وکالت معارض، تعهد به انتقال، پیش فروش، مشارکت مجدد، یا هر عنوان مشابه، به دیگری واگذار یا نسبت به آن تعهدی ایجاد نماید.

۵-۶. مالک حق ندارد در طول اجرای قرارداد، هیچ گونه مانع مادی، حقوقی، اداری یا اجتماعی در مسیر اجرای پروژه ایجاد کند و از مراجعه مکرر، مداخله غیرمستعارف در امور کارگاهی، تحریک اشخاص ثالث، یا ایجاد مزاحمت نسبت به پیمانکاران، مهندسان و عوامل اجرایی سازنده خودداری می نماید.

۶-۶. چنانچه مالک درخواست تغییرات خارج از مشخصات فنی، نقشه‌های مصوب یا عرف پروژه را داشته باشد، اجرای آن منوط به توافق کتبی سازنده، تعیین اثر مالی و زمانی، و تنظیم الحاقیه خواهد بود و در غیر این صورت، سازنده تکلیفی به اجرای آن نخواهد داشت.

۷-۶. مالک متعهد است همزمان با امضای قرارداد و در صورت درخواست سازنده، نسبت به تنظیم و اعطای وکالت‌نامه رسمی لازم با اختیارات کافی جهت اخذ مجوزها، پیگیری امور اداری و انتقال سهم سازنده در حدود مفاد این قرارداد اقدام نماید. مفاد وکالت‌نامه نباید مغایر این قرارداد باشد.

۸-۶. در صورتی که مالک در تحویل ملک، ارائه مدارک، امضای اسناد، حضور در مراجع یا انجام سایر تعهدات خود تأخیر نماید، علاوه بر تمدید مدت قرارداد به میزان تأخیر، مکلف است برای هر روز تأخیر مبلغ ... ریال به عنوان وجه التزام به سازنده بپردازد. این وجه التزام مانع از مطالبه خسارات مازاد اثبات شده و اعمال سایر حقوق قراردادی سازنده نخواهد بود.

۶-۹. هرگاه مالک برخلاف مفاد این قرارداد، معامله معارض انجام دهد یا موجب بازداشت، رهن، محدودیت، دعوا، مزاحمت یا مانع مؤثر نسبت به ملک گردد، سازنده حق خواهد داشت حسب مورد، الزام مالک به رفع مانع، جبران کلیه خسارات، مطالبه وجه التزام، تعلیق اجرای بخش از تعهدات خود یا اعمال حق فسخ وفق مقررات این قرارداد را درخواست نماید.

ماده ۷ - تعهدات سازنده

۷-۱. سازنده متعهد است با به کارگیری دانش فنی، تجربه اجرایی، نیروی انسانی متخصص و عوامل حرفه‌ای، موضوع قرارداد را بر اساس نقشه‌های مصوب، مقررات ملی ساختمان، ضوابط شهرداری و نظام مهندسی و مفاد این قرارداد، با کیفیت متعارف و قابل قبول اجرا نماید.

۷-۲. تهیه نقشه‌ها، پیگیری اخذ پروانه ساختمانی، اصلاحات احتمالی، تمییدها، مجوزهای کارگاهی، پایان کار، صورت جلسه تفکیکی و کلیه امور مرتبط با فرآیند ساخت، مگر آن مقدار که قانوناً صرفاً نیازمند حضور یا امضای مالک باشد، بر عهده سازنده است.

۷-۳. تأمین کلیه هزینه‌های طراحی، تخریب، تجهیز کارگاه، اجرای ساختمان، دستمزدها، خرید مصالح، ماشین‌آلات، ایمنی، بیمه‌های موضوع قرارداد، اخذ ائشعاعات، پایان کار، تفکیک و انتقال سهم سازنده، مگر آنچه صراحتاً بر عهده مالک قرار گرفته باشد، بر عهده سازنده است.

۷-۴. سازنده متعهد است از مصالح نو، استاندارد، دارای کیفیت متعارف و متناسب با سطح پروژه استفاده نماید. مشخصات فنی و کیفی تفصیلی در پیوست قرارداد درج می‌شود و در موارد سکوت، عرف فنی و استانداردهای متعارف پروژه‌های مشابه ملاک خواهد بود.

۷-۵. سازنده حق دارد برای اجرای بخش‌هایی از پروژه از پیمانکاران جزء، تأمین‌کنندگان، مهندسان و متخصصان استفاده نماید، لیکن مسئولیت نهایی حسن اجرای موضوع قرارداد در برابر مالک، کماکان بر عهده سازنده خواهد بود.

۷-۶. سازنده مکلف است اصول ایمنی کارگاهی، حفاظت فنی، بیمه کارگران و مسئولیت‌های ناشی از عملیات ساختمانی را رعایت نماید و پاسخگوی خسارات ناشی از قصور خود یا عوامل تحت مدیریت خویش در حدود قوانین و مقررات باشد.

۷-۷. سازنده موظف است گزارش پیشرفت کار را در مقاطع متعارف یا عنداللزوم به مالک اعلام نماید. عدم اعلام گزارش در موعد، مادامی که موجب اختلال در حقوق مالک نگردد، تخلف اساسی محسوب نمی‌شود.

۷-۸. سازنده حق دارد در حدود سهم و منافع آتی خویش و با رعایت قانون پیش‌فروش ساختمان، پس از فراهم شدن الزامات قانونی و با هماهنگی و همکاری مالک در حدودی که قانون اقتضا می‌نماید، نسبت به پیش‌فروش یا واگذاری

حقوق مربوط به سهم خود اقدام کند. مالک متعهد است در حدود مقررات و مفاد این قرارداد، همکاری لازم را برای تنظیم اسناد مربوط اعمال نماید، مشروط بر آنکه حقوق مالک، سهم وی و روند اجرای پروژه دچار خدشه نگردد.

۷-۹. سازنده متعهد است از انجام عملیات مغایر با اصول فنی و مقررات اجباری اجتناب نماید و در صورت احراز هرگونه عیب اساسی متناسب به او در دوره تضمین، نسبت به رفع آن در مهلت متعارف اقدام نماید.

۷-۱۰. در صورتی که سازنده بدون عذر موجه، پس از فراهم بودن مقدمات قانونی و قراردادی، عملیات اجرایی را برای مدت بیش از ... روز کاری متوقف یا ترک نماید یا اجرای پروژه را معطل سازد، مالک حق خواهد داشت پس از ارسال اخطار و اعطای مهلت قراردادی، وفق ماده فسخ و ضمانت اجراهای این قرارداد اقدام نماید.

ماده ۸ - هزینه‌ها، عوارض، مالیات‌ها و مخارج

۸-۱. کلیه هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم اجرای پروژه، اعم از طراحی، تخریب، خاکبرداری، گودبرداری، تحکیم، سازه، تأسیسات، نازک‌کاری، نما، محوطه‌سازی، اخذ جواز، عوارض ساخت، بیمه‌ها، دستمزدها، هزینه مهندسان و مشاوران، انشعابات، پایان‌کار، تفکیک، و نیز هزینه‌های انتقال اسناد مربوط به سهم سازنده، بر عهده سازنده است؛ مگر آنچه صراحتاً در این قرارداد بر عهده مالک گذارده شده باشد.

۸-۲. هزینه‌های مربوط به دیون، تعهدات، مالیات‌ها، عوارض و بدهی‌های سابق بر تاریخ امضای قرارداد که مربوط به دوران قبل از قرارداد و متناسب به ملک یا مالک باشد، بر عهده مالک است؛ مگر آنکه صراحتاً توافق دیگری شده باشد.

۸-۳. در صورتی که برای اجرای پروژه، پرداخت بدهی‌ها یا رفع موانعی که منشأ آن قبل از قرارداد و متناسب به مالک است ضرورت یابد و مالک از پرداخت یا رفع آن امتناع کند، سازنده حق دارد پس از اعلام کتبی، رأساً نسبت به پرداخت یا رفع مانع اقدام نموده و مبالغ پرداختی و هزینه‌های مربوط را به‌عنوان طلب حال از مالک مطالبه یا از محل مطالبات، تضمینات، سهم‌الشرکه یا اسناد پرداختی وی تهاتر نماید.

۸-۴. هزینه‌های دادرسی، داوری، کارشناسی، حق‌الوکاله، حق‌الزحمه متخصصان و سایر هزینه‌های حل اختلاف، حسب مورد مطابق رأی داور یا مرجع صالح بر عهده محکوم‌علیه خواهد بود، مگر آنکه ترتیب دیگری مقرر گردد.

ماده ۹ - تضمینات و وثایق

۹-۱. به منظور حسن اجرای تعهدات سازنده، وی مکلف است هم‌زمان با امضای قرارداد یا حداکثر ظرف ... روز کاری از آن، تضمینات زیر را به مالک تسلیم نماید:

۹-۱-۱. تعداد ... فقره چک/سفته جمعاً به مبلغ ... ریال بابت تضمین حسن انجام تعهدات.

۹-۱-۲. ضمانت نامه بانکی/وثیقه/تضمین دیگر به مبلغ ... ریال، در صورت توافق طرفین.

۹-۱-۳. هرگونه تضمین تکمیلی مندرج در پیوست قرارداد.

۹-۲. به منظور تضمین حقوق سازنده، مالک متعهد است:

۹-۲-۱. وکالت نامه رسمی لازم با اختیارات کافی برای پیگیری امور اداری، شهرداری، ثبتی و انتقال سهم سازنده را در حدود مفاد این قرارداد تنظیم نماید.

۹-۲-۲. تعهدنامه رسمی مبنی بر عدم نقل و انتقال، عدم ایجاد مانع و عدم تنظیم اسناد معارض نسبت به ملک تا اجرای کامل قرارداد را امضاء نماید.

۹-۲-۳. عنداللزوم و بنا به درخواست سازنده، اقرارنامه رسمی مبنی بر فقدان موانع ثبتی و حقوقی و تعهد به همکاری کامل در انتقال سهم سازنده را ارائه نماید.

۹-۳. تضمینات سازنده تا زمان تحویل رسمی واحدهای سهم مالک، رفع نواقص اساسی، اخذ پایان کار و اجرای تعهدات اصلی سازنده نزد مالک باقی خواهد ماند و پس از انجام کامل تعهدات، مسترد می گردد؛ مگر آن مقدار که بابت خسارات، وجه التزام یا مطالبات قطعی مالک مستحق وصول باشد.

۹-۴. تضمینات و وکالت نامه های مالک تا زمان انتقال رسمی سهم سازنده و اجرای کامل تعهدات مالک معتبر و لازم الاجرا خواهد بود و مالک حق عزل، محدودسازی، بی اثر نمودن یا اقدام مغایر با آن را ندارد، مگر با رضایت کتبی سازنده.

۹-۵. در صورت امتناع مالک از حضور در دفترخانه یا انجام تشریفات انتقال، سازنده حق دارد در حدود اختیارات وکالتی اعطایی، نسبت به انتقال رسمی سهم خویش یا اشخاص معرفی شده اقدام نماید و مالک از این حیث حق هرگونه اعتراض بعدی را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۱۰- مشخصات فنی و کیفیت اجرا

۱۰-۱. سطح کیفی پروژه براساس نقشه های مصوب، پیوست مشخصات فنی و مصالح، و در موارد سکوت، عرف ساختمان های هم تراز در منطقه تعیین می شود.

۱۰-۲. هرگونه تغییر اساسی در نقشه ها، متراژ زیربنا، تعداد واحدها، نحوه تقسیم، سطح مصالح یا مشخصات تأثیرگذار بر هزینه و زمان پروژه، منوط به توافق کتبی طرفین و تنظیم الحاقیه است.

۱۰-۳. اختلاف در کیفیت اجرا یا نوع مصالح، در وهله نخست از طریق بازدید مشترک و تنظیم صورت جلسه بررسی می شود و در صورت عدم توافق، موضوع به داور ارجاع خواهد شد. داور می تواند از نظر کارشناس رسمی یا متخصص استفاده نماید و نظر کارشناسی مبنای تصمیم وی قرار گیرد.

۴-۱۰. چنانچه احراز شود سازنده عمداً یا بر خلاف مفاد قرارداد از مصالح نامرغوب، غیراستاندارد یا به‌طور آشکار مغایر با توافق استفاده نموده است، علاوه بر الزام به اصلاح یا تعویض، مکلف به پرداخت خسارات وارده و وجه التزامی معادل ... درصد ارزش بخش معیوب خواهد بود.

ماده ۱۱- تحویل، پایان کار، تفکیک و انتقال سند

۱-۱۱. پس از تکمیل عملیات ساختمانی و فراهم شدن شرایط بهره‌برداری قانونی، سازنده مکلف است نسبت به پیگیری اخذ پایان کار و صورت جلسه تفکیکی اقدام نماید و مالک نیز مکلف است کلیه همکاری‌های لازم از جمله امضا، حضور در مراجع اداری و ثبتی، ارائه اصل اسناد و انجام تشریفات قانونی را بدون تأخیر انجام دهد.

۲-۱۱. انتقال رسمی واحدهای متعلق به هر یک از طرفین، دقیقاً بر اساس تخصیص قطعی مقرر در ماده ۴ این قرارداد و پیوست تخصیص واحدها انجام خواهد شد و هیچ‌یک از طرفین حق ندارد پس از امضای قرارداد، به استناد تغییر ارزش منطقه، افزایش قیمت ملک، تفاوت مرغوبیت طبقات، تغییر شرایط بازار، افزایش هزینه‌های ساخت یا هر علت مشابه، درخواست تغییر، جابه‌جایی، تعدیل یا تجدیدنظر در واحدهای اختصاص یافته را مطرح نماید.

۳-۱۱. مالک متعهد است حداکثر ظرف ... روز کاری از تاریخ اعلام کتبی سازنده مبنی بر فراهم شدن مقدمات انتقال رسمی، در دفترخانه اسناد رسمی معرفی شده از سوی سازنده حاضر شده و نسبت به امضای کلیه اسناد، اقرارنامه‌ها، تقسیم‌نامه‌ها، انتقال‌نامه‌ها و مدارک لازم برای انتقال رسمی واحدها، پارکینگ‌ها و انباری‌های سهم سازنده به نام سازنده یا اشخاص معرفی شده از سوی وی اقدام نماید.

۴-۱۱. چنانچه مالک از حضور در دفترخانه، امضای تقسیم‌نامه، تنظیم سند رسمی یا انجام هر اقدامی که برای انتقال واحدهای سهم سازنده لازم است خودداری نماید، امتناع وی تخلف اساسی محسوب شده و مالک علاوه بر الزام به تنظیم سند رسمی، مکلف است برای هر روز تأخیر مبلغ ... ریال به عنوان وجه التزام قراردادی به سازنده بپردازد. مطالبه این وجه التزام مانع از اعمال وکالت‌نامه رسمی، مطالبه خسارات مازاد اثبات شده و اعمال حق فسخ از سوی سازنده نخواهد بود.

۵-۱۱. در صورتی که به علت تشریفات اداری، ثبتی، شهرداری یا فرآیندهای خارج از اختیار سازنده، تنظیم سند رسمی با تأخیر مواجه شود، لیکن واحدهای اختصاص یافته به مالک از حیث ساختمانی آماده تحویل و بهره‌برداری باشند، مالک حق ندارد به استناد تأخیر غیرمنتسب به سازنده، از تحویل گرفتن واحدهای خود یا انجام تعهدات انتقالی نسبت به واحدهای سهم سازنده خودداری نماید.

۶-۱۱. تحویل واحدهای سهم مالک و سازنده بر اساس صورت جلسه تحویل رسمی انجام می‌شود. وجود نواقص جزئی که مانع انتفاع متعارف از واحد نباشد، مانع تحویل محسوب نمی‌گردد؛ لیکن سازنده مکلف است نواقص مزبور را در مهلت مقرر در صورت جلسه تحویل یا مهلت متعارف فنی رفع نماید.

۷-۱۱. در صورت اختلاف در آماده بودن واحدها برای تحویل، میزان نواقص، کیفیت اجرا، قابلیت انتفاع، متراژ نهایی، شماره‌گذاری واحدها یا نحوه منطبق واحدهای ساخته‌شده با جدول تخصیص اولیه، موضوع به داور قرارداد ارجاع خواهد شد و نظر داور، با جلب نظر کارشناس در صورت لزوم، برای طرفین قطعی و لازم‌الاتباع خواهد بود.

ماده ۱۲- بیمه، مسئولیت‌ها و ایمنی

۱-۱۲. سازنده مکلف است در طول اجرای پروژه، بیمه‌های لازم از جمله بیمه مسئولیت مدنی در قبال کارکنان، بیمه مسئولیت در قبال اشخاص ثالث، و عنداللزوم بیمه تمام‌خطر پیمانکاران را با سقف و شرایط متعارف تهیه و حفظ نماید.

۲-۱۲. مسئولیت حوادث ناشی از اجرای عملیات ساختمانی که منتسب به فعل یا ترک فعل سازنده، پیمانکاران جزء یا عوامل اجرایی تحت مدیریت وی باشد، در حدود قوانین و قرارداد بر عهده سازنده است.

۳-۱۲. چنانچه وقوع حادثه یا ورود خسارت ناشی از عیب یا مانع سابق، پنهان یا حقوقی منتسب به مالک یا وضعیت ملک قبل از تحویل باشد، مسئولیت ناشی از آن حسب مورد بر عهده مالک خواهد بود.

۴-۱۲. طرفین متعهدند در صورت بروز هر حادثه مهم، همکاری لازم را برای کاهش خسارت، حفظ ادله و اطلاع‌رسانی به مراجع مربوط به عمل آورند.

ماده ۱۳- تأخیرات، تخلفات و وجه التزام

۱-۱۳. تخلف هر یک از طرفین از تعهدات قراردادی، در صورتی که اساسی نبوده و قابل رفع باشد، ابتدا با اخطار کتبی و اعطای مهلت رفع تخلف پیگیری می‌شود.

۲-۱۳. در صورت تأخیر سازنده در اتمام کل پروژه، پس از انقضای مدت قرارداد با احتساب تمدیدهای مجاز موضوع این قرارداد، وی مکلف است برای هر روز تأخیر غیرمجاز مبلغ ... ریال به عنوان وجه التزام به مالک بپردازد. حداکثر مدت محاسبه این وجه التزام ... روز است و پس از آن، مالک دارای حقوق مقرر در ماده فسخ خواهد بود.

۳-۱۳. در صورت تأخیر مالک در انجام تعهداتی که مقدمه یا لازمه اجرای تعهدات سازنده است، از جمله تحویل ملک، ارائه مدارک، حضور در مراجع، امضای اسناد یا انتقال رسمی سهم سازنده، مالک مکلف است برای هر روز تأخیر مبلغ ... ریال به عنوان وجه التزام به سازنده بپردازد، بدون آنکه این امر مانع مطالبه خسارات مازاد اثبات‌شده یا اعمال سایر حقوق قراردادی سازنده باشد.

۴-۱۳. در صورتی که برای تخلفی در این قرارداد وجه التزام خاصی تعیین نشده باشد، مطالبه خسارات مستقیم و متعارف وارده وفق نظر داور و با رعایت اوضاع و احوال قضیه، قواعد مسئولیت قراردادی و عرف حرفه‌ای، بلا مانع خواهد بود.

۵-۱۳. وجه التزامهای مندرج در این قرارداد، حسب مورد مستقل از اصل تعهد بوده و مطالبه آنها مانع الزام متخلف به اجرای اصل تعهد نخواهد بود؛ مگر آنکه از مفاد قرارداد یا ماهیت تعهد، خلاف آن استنباط شود.

ماده ۱۴-فسخ قرارداد

۱-۱۴. موارد زیر از موارد تخلف اساسی محسوب می‌شود و برای طرف متعهدلهم، پس از رعایت تشریفات این ماده، حق فسخ ایجاد می‌نماید:

۱-۱-۱۴. عدم تحویل ملک از سوی مالک ظرف ... روز کاری پس از موعد مقرر.

۲-۱-۱۴. عدم همکاری مؤثر مالک در ارائه اسناد، امضا، حضور در مراجع یا رفع موانع، به‌نحوی که بیش از ... روز کاری در روند پروژه تأخیر مؤثر ایجاد شود.

۳-۱-۱۴. انجام هرگونه معامله معارض، رهن، بازداشت، تعهد به انتقال یا ایجاد مانع حقوقی مؤثر از سوی مالک نسبت به ملک.

۴-۱-۱۴. عدم شروع عملیات اجرایی توسط سازنده ظرف ... روز کاری پس از فراهم شدن کامل مقدمات قراردادی و قانونی، بدون عذر موجه.

۵-۱-۱۴. توقف یا ترک کار غیرمجاز توسط سازنده برای مدت بیش از ... روز کاری متوالی.

۶-۱-۱۴. تأخیر غیرمجاز سازنده در تکمیل کل پروژه بیش از ... روز پس از انقضای مدت قراردادی با احتساب تمدیدهای مجاز.

۷-۱-۱۴. استفاده عمدی و مؤثر سازنده از مصالح نامرغوب یا اجرای مغایر اساسی با ضوابط فنی و امتناع از اصلاح آن پس از اخطار.

۸-۱-۱۴. بروز وضعیت حقوقی یا عملی در هر یک از طرفین که اجرای قرارداد را به‌طور اساسی مختل سازد و ظرف مهلت اعطایی مرتفع نگردد.

۲-۱۴. طرفی که مدعی حق فسخ است، مکلف است ابتدا تخلف را با ذکر مصادیق و مستندات، از طریق اظهارنامه رسمی یا وسیله ابلاغ مورد قبول داور، به طرف مقابل اعلام و مهلتی حداقل ۱۰ روز کاری و حداکثر ۲۰ روز کاری برای رفع تخلف تعیین نماید؛ مگر آنکه تخلف به‌گونه‌ای باشد که اساساً قابل رفع نباشد.

۱۴-۳. در صورت عدم رفع تخلف در مهلت مقرر، ذی‌نفع می‌تواند با ارسال اعلامیه فسخ، حق فسخ خود را اعمال نماید. اعمال فسخ مانع از ارجاع موضوع به داور برای احراز صحت فسخ، تعیین آثار مالی و نحوه تسویه حساب نخواهد بود.

۱۴-۴. در صورت فسخ ناشی از تخلف مالک، سازنده حق دارد کلیه هزینه‌های انجام‌شده، مخارج اداری و فنی، هزینه فرصت متعارف، خسارات مستقیم وارده، وجوه ناشی از تعلیق یا توقف پروژه، و وجه التزامی معادل ... درصد ارزش روز ملک در تاریخ اعلام فسخ را از مالک مطالبه نماید. همچنین سازنده حق دارد برای وصول مطالبات خود از تضمینات، وکالت‌نامه‌ها و طرق قانونی و قراردادی استفاده نماید.

۱۴-۵. در صورت فسخ ناشی از تخلف سازنده، مالک حق دارد ضمن مطالبه خسارات و وجوه التزام مقرر، نسبت به ضبط تضمینات در حدود مطالبات قطعی خود، ادامه یا تکمیل پروژه از طریق شخص ثالث، و مطالبه تفاوت هزینه تکمیل با احتساب نظر کارشناس یا داور اقدام نماید.

۱۴-۶. در هر حال، در صورت فسخ، اصل بر انجام تسویه حساب نهایی بر مبنای میزان پیشرفت واقعی کار، ارزش اقدامات انجام‌شده، هزینه‌های قابل احراز، خسارات قراردادی و وضعیت حقوق مکتسبه اشخاص ثالث است و داور در این خصوص اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

۱۴-۷. شرط داور، وکالت‌نامه‌ها، تعهدات محرمانه، تضمینات، تعهدات انتقالی و کلیه بندهایی که به اقتضای ماهیت خود باید پس از فسخ نیز باقی بمانند، مستقل بوده و با فسخ قرارداد از بین نخواهند رفت.

ماده ۱۵- فورس‌ماژور

۱۵-۱. هرگاه به سبب بروز حوادث قهری، غیرقابل پیش‌بینی و غیرقابل دفع که خارج از اراده متعارف طرفین باشد، اجرای تمام یا بخشی از تعهدات موقتاً غیرممکن یا به نحو مؤثر متعذر گردد، اجرای تعهدات تا رفع مانع معلق و مدت قرارداد به میزان اثر واقعی آن تمدید می‌شود.

۱۵-۲. در صورتی که وضعیت فورس‌ماژور بیش از ۱۲ ماه استمرار یابد و ادامه قرارداد عملاً فاقد توجیه اقتصادی یا اجرایی گردد، هر یک از طرفین حق دارد درخواست خاتمه یا فسخ قراردادی را مطرح نماید و نحوه تسویه حساب با نظر داور تعیین خواهد شد.

ماده ۱۶- داور و حل اختلاف

۱۶-۱. طرفین صراحتاً توافق می‌نمایند که در صورت بروز هرگونه اختلاف، دعوا، تعارض، مطالبه یا مناقشه ناشی از تفسیر، تنظیم، اعتبار، نفوذ، اجرا، عدم اجرا، فسخ، انحلال، آثار خاتمه، تسویه حساب، انتقال سند، کیفیت اجرا، میزان پیشرفت، سهم‌الشرکه، خسارات، وجه التزام یا هر موضوع مرتبط دیگر نسبت به این قرارداد یا اسناد و الحاقات وابسته به آن، موضوع منحصراً از طریق داور حل و فصل شود.

۱۶-۲. داور مرضی‌الطرفین و داور انحصاری این قرارداد، آقای نام داور، وکیل دادگستری، به شماره تماس [شماره تماس داور] و نشانی پست الکترونیکی [ایمیل داور] می‌باشد. طرفین با امضای این قرارداد، صلاحیت، اختیار و داوری ایشان را صریحاً پذیرفته و رأی صادره از سوی ایشان را قانونی، قطعی و لازم‌الاجرا برای خود می‌دانند.

۱۶-۳. هر یک از طرفین می‌تواند با تقدیم درخواست کتبی داوری به انضمام مستندات و مدارک مرتبط از جمله قرارداد، الحاقیه‌ها، رسیدها، مکاتبات، اظهارنامه‌ها، گزارش‌ها، اسناد پرداخت و سایر ادله، به داور مراجعه نماید.

۱۶-۴. داور اختیار دارد نسبت به خواسته‌ها و موضوعات مطروحه، عندالقتضاء کراراً مبادرت به صدور رأی، تصمیم، دستور، قرار، نظریه، گزارش اصلاحی یا اتخاذ هر تصمیم مقتضی نماید و لازم نیست کلیه موضوعات صرفاً در یک رأی نهایی تجمیع گردد.

۱۶-۵. داور حق دارد برای احراز واقع، تشخیص مسائل فنی، مالی، ثبتی، معماری، سازه‌ای، اجرایی یا هر امر تخصصی دیگر، از نظر کارشناس رسمی دادگستری، متخصص فنی، حسابرس یا هر شخص واجد صلاحیت استفاده نماید. هزینه‌های کارشناسی و به‌طور کلی هزینه‌های بررسی اولیه پرونده در ابتدا توسط خواهان پرداخت می‌شود، لیکن داور در رأی خود تعیین خواهد کرد که نهایتاً پرداخت تمام یا بخشی از این هزینه‌ها بر عهده کدام طرف باشد.

۱۶-۶. داور باید ظرف مدت ۹۰ روز کاری از تاریخ دریافت درخواست داوری و مدارک لازم، رأی خود را به صورت مکتوب و مستدل صادر نماید. این مهلت با تشخیص داور برای دو دوره قابل تمدید است. مدت انجام کارشناسی، اخذ توضیح از مراجع یا تأخیر ناشی از عدم ارائه اسناد از سوی طرفین، جزو مدت داوری محسوب نمی‌شود.

۱۶-۷. نحوه ابلاغ اوراق، اخطاریه‌ها، دعوت‌ها، درخواست‌ها و رأی داوری از طریق اظهارنامه رسمی یا به هر نحو دیگری که داور مقتضی بداند، از جمله پیام‌رسان‌های الکترونیکی، پست، ایمیل، پیامک، ابلاغ حضوری یا هر وسیله متعارف دیگر، معتبر و نافذ خواهد بود و تشخیص داور در احراز وصول یا اطلاع طرفین، معتبر است.

۱۶-۸. نحوه اخذ دفاعیات طرفین، کتبی یا شفاهی بودن رسیدگی، حضوری یا غیرحضوری بودن جلسات، تعداد و زمان جلسات، ترتیب تبادل لوایح، پذیرش یا رد مستندات، و به‌طور کلی تشریفات داوری، با نظر و تشخیص داور خواهد بود و طرفین نسبت به این امر حق ایراد نخواهند داشت.

۱۶-۹. در موارد کمی یا کیفی ادعاهای طرفین، ارزیابی اوضاع و احوال، میزان پیشرفت کار، کیفیت اجرا، میزان تأثیر تخلفات، برآورد خسارات، تعیین ارزش روز، تفسیر مفاد قرارداد و تشخیص رابطه سببیت، نظر و تشخیص داور، با جلب نظر کارشناس در صورت لزوم، برای طرفین قاطع و لازم‌الاتباع است.

۱۶-۱۰. داور می‌تواند هر زمان که مقتضی بداند، طرفین را به صلح و سازش دعوت کرده یا در صورت حصول توافق، گزارش اصلاحی صادر نماید. گزارش اصلاحی صادره از سوی داور نیز برای طرفین لازم‌الاجرا است و طرفین حق طرح ادعایی علیه داور بابت مفاد سازش مورد قبول خویش نخواهند داشت.

۱۶-۱۱. شرط داوری مندرج در این قرارداد، مستقل از قرارداد اصلی است و هرگونه فسخ، انقضاء، انحلال، بطلان، بی اعتباری یا خاتمه قرارداد اصلی، خدشه‌ای به اعتبار و قابلیت اجرای شرط داوری وارد نمی‌سازد.

۱۶-۱۲. محل جلسات و رسیدگی داوری، شهر [شهر] است؛ هرچند داور در صورت ضرورت می‌تواند از محل پروژه بازدید نموده یا جلسه رسیدگی را در هر محل دیگری که مناسب تشخیص دهد برگزار نماید.

۱۶-۱۳. هزینه داوری در خصوص خواسته‌های مالی، معادل سه درصد مبلغ خواسته است و در خصوص خواسته‌های غیرمالی، برای هر خواسته معادل دو درصد مبلغ معامله/ارزش قرارداد خواهد بود؛ مگر آنکه داور با توجه به ماهیت دعوا، تعداد خواسته‌ها، اقدامات کارشناسی و حجم رسیدگی، ترتیب دیگری را در خصوص هزینه نهایی در رأی خود تعیین نماید.

۱۶-۱۴. در صورتی که داور نامبرده به هر علت از قبول داوری امتناع ورزد یا استمرار در رسیدگی برای وی مقدور نباشد، طرفین مکلف‌اند ظرف ۱۰ روز کاری نسبت به تعیین داور جایگزین با توافق اقدام نمایند و در...

صورت عدم توافق، مرجع صالح قانونی نسبت به تعیین داور اقدام خواهد کرد؛ لیکن تا حد

امکان، اصل بر بقای ارجاع اختلاف به داوری است.

ماده ۱۷- اقامتگاه، ابلاغ و مکاتبات

۱۷-۱. اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در صدر این قرارداد قید شده و کلیه ابلاغ‌ها، اخطارها و مکاتبات به آن نشانی‌ها یا نشانی‌های بعدی اعلامی، معتبر خواهد بود.

۱۷-۲. هر یک از طرفین مکلف است هرگونه تغییر در نشانی، شماره تماس، پست الکترونیکی یا مشخصات نماینده خود را حداکثر ظرف ۵ روز کاری به طور کتبی به طرف دیگر و عندالقتضاء به داور اعلام نماید؛ در غیر این صورت، کلیه ابلاغ‌ها و مکاتبات ارسالی به نشانی یا وسیله اعلام‌شده قبلی، صحیح، مؤثر و قانونی تلقی خواهد شد.

۱۷-۳. مکاتبات و توافقات روزمره اجرایی که در چارچوب این قرارداد انجام می‌شود، می‌تواند از طریق پیام‌رسان‌های الکترونیکی، ایمیل، پیامک یا نامه عادی نیز انجام شود، مشروط بر آنکه انتساب آن به طرف مربوط قابل احراز باشد.

ماده ۱۸- مقررات عمومی

۱-۱۸. این قرارداد مبتنی بر مشارکت در ساخت بوده و هیچیک از مفاد آن نباید به نحوی تفسیر شود که سازنده صرفاً پیمانکار ساده تلقی گردد، مگر در حدودی که طبیعت برخی تعهدات اجرایی اقتضا می‌نماید. حقوق سازنده نسبت به سهم‌الشرکه، منافع قراردادی و انتقال رسمی سهم خویش، حقوقی معتبر، قابل حمایت و لازم‌الرعايه است.

۲-۱۸. هیچیک از طرفین حق ندارد بدون رضایت کتبی طرف دیگر، کلیت قرارداد را به ثالث منتقل نماید؛ لیکن این امر مانع از استفاده سازنده از پیمانکاران جزء، متخصصان، مشاوران، سرمایه‌گذاران فرعی یا خریداران سهم خویش در حدود قرارداد و قانون نخواهد بود.

۳-۱۸. عدم اعمال هر حق یا تأخیر در اعمال آن از سوی هر یک از طرفین، به منزله اسقاط حق مزبور نیست.

۴-۱۸. هرگاه تمام یا بخشی از مفاد این قرارداد به موجب حکم قطعی مرجع صالح، غیرنافذ یا غیرقابل اجرا شناخته شود، اعتبار سایر مفاد قرارداد تا حد امکان محفوظ خواهد ماند و طرفین مکلفاند به جای بند مزبور، نزدیک‌ترین توافق مشروع و قابل اجرا را جایگزین نمایند.

۵-۱۸. هرگونه اصلاح، حذف، الحاق، تغییر، تمدید یا توافق تکمیلی نسبت به این قرارداد، صرفاً در صورت مکتوب بودن و امضای طرفین معتبر است.

۶-۱۸. عناوین مواد صرفاً برای سهولت ارجاع بوده و در تفسیر ماهوی قرارداد نقشی ندارد.

۷-۱۸. این قرارداد و پیوست‌های آن مجموعاً تمام توافقات طرفین را تشکیل می‌دهد و جایگزین کلیه مذاکرات، پیش‌نویس‌ها، توافقات شفاهی و مکتوبات قبلی در خصوص موضوع قرارداد است.

ماده ۱۹- نسخ قرارداد

۱-۱۹. این قرارداد در ۱۹ ماده و ... صفحه، در ... نسخه متحدالمتن با اعتبار واحد تنظیم و امضاء گردید و کلیه نسخ حکم واحد را دارد.

۲-۱۹. کلیه صفحات قرارداد و پیوست‌ها باید به امضای طرفین و عنداللزوم مهر شخص حقوقی برسد.

ماده ۲۰- امضاء و گواهی

۱-۲۰. طرفین با امضای این قرارداد اقرار می‌نمایند که تمام مفاد آن را با دقت مطالعه نموده، از آثار حقوقی و مالی آن آگاه شده و با اراده کامل و بدون اکراه آن را پذیرفته‌اند.

۲۰-۲. امضای شهود در این قرارداد جنبه گواهی بر انتساب امضاءها و وقوع قرارداد داشته و مانع یا جایگزین ادله دیگر نخواهد بود.

محل امضاء طرفین:

مالک:

/نماینده سازنده:

سازنده:

مشخصات شهود:

شاهد اول:

دوم: