

# قرارداد مشارکت در ساخت ویلا

این قرارداد در تاریخ ..... بین اشخاص زیر منعقد گردید:

## ماده ۱- طرفین قرارداد

۱-۱) مالک: نام و نام خانوادگی: \*\*\*\*\* شماره ملی: \*\*\*\*\* نشانی: \*\*\*\*\* شماره تماس: \*\*\*\*\*

۱-۲) سازنده: نام و نام خانوادگی: \*\*\*\*\* شماره ملی: \*\*\*\*\* نشانی: \*\*\*\*\* شماره تماس: \*\*\*\*\*

## ماده ۲- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت در ساخت، تکمیل، تجهیز و تحویل یک باب ویلا واقع در:

استان: \*\*\*\*\* شهر / بخش / روستا: \*\*\*\*\* پلاک ثبتی اصلی: \*\*\*\*\* پلاک فرعی: \*\*\*\*\*

مساحت عرصه: \*\*\*\*\* مترمربع . مشخصات عرصه: \*\*\*\*\* شماره سند مالکیت: \*\*\*\*\*

بر اساس شرایط و مفاد این قرارداد، طرفین توافق نمودند عملیات ساخت ویلا بر روی ملک فوق انجام شود و پس از اتمام کار، سهم‌الشرکه هر طرف مطابق مفاد قرارداد تعیین و تحویل گردد.

## ماده ۳- اسناد و مستندات قرارداد

اسناد زیر جزء لاینفک این قرارداد محسوب می‌شوند:

تصویر سند مالکیت و مدارک هویتی طرفین، پروانه ساخت و مجوزهای قانونی، نقشه‌های معماری، سازه، برق و مکانیک، جدول مشخصات فنی و مصالح مورد توافق، صورت‌جلسات تحویل زمین، پیشرفت عملیات و تحویل نهایی، هرگونه الحاقیه یا توافق نامه بعدی که به امضای طرفین برسد

## ماده ۴- مدت قرارداد

مدت اجرای موضوع قرارداد از تاریخ ..... آغاز و تا تاریخ ..... به مدت ..... ماه ادامه خواهد داشت.

چنانچه تأخیر در اجرا ناشی از قصور سازنده باشد، سازنده مکلف به پرداخت خسارت تأخیر طبق ماده مربوط به وجه التزام خواهد بود.

## ماده ۵- آورده‌های طرفین

### ۱-۵) آورده مالک

آورده مالک عبارت است از: ملک موضوع قرارداد، مجوزها و مستندات قانونی مرتبط، در صورت توافق، بخشی از هزینه‌های اخذ انشعابات یا عوارض

### ۲-۵) آورده سازنده

آورده سازنده عبارت است از: سرمایه نقدی لازم برای احداث بنا، تهیه مصالح ساختمانی، تأمین نیروی انسانی، پیمانکاران و استادکاران، اجرای کامل عملیات ساخت، تکمیل و تحویل ویلا مطابق نقشه و مشخصات

## ماده ۶- نحوه مشارکت و سهم‌الشرکه

طرفین توافق نمودند که سهم هر یک از طرفین از ملک و اعیانی احداثی به شرح زیر باشد:

• سهم مالک: .....

• سهم سازنده: .....

تقسیم نهایی عرصه و اعیان پس از پایان عملیات ساخت، بر اساس توافق طرفین، نظر کارشناس رسمی یا افراز حقوقی انجام خواهد شد.

## ماده ۷- مشخصات فنی ساخت

سازنده متعهد است ویلا را مطابق مشخصات زیر و بر اساس نقشه‌های تأیید شده احداث نماید:

نوع سازه: \*\*\*\*\* تعداد طبقات: \*\*\*\*\* تعداد اتاق‌ها: \*\*\*\*\* مترمربع تقریبی زیربنا: \*\*\*\*\* مترمربع، نوع نما: \*\*\*\*\*

نوع کف‌پوش، کابینت، درب، پنجره و تأسیسات: \*\*\*\*\*، سیستم گرمایش و سرمایش: \*\*\*\*\* محوطه‌سازی، استخر، آلاچیق، پارکینگ و سایر ملحقات: \*\*\*\*\*

هرگونه تغییر اساسی در مشخصات فوق، منوط به رضایت کتبی مالک و سازنده خواهد بود.

## ماده ۸- تعهدات مالک

مالک متعهد است:

۱. ملک را به‌صورت بدون معارض و با اختیار کامل در اختیار سازنده قرار دهد.

۲. از هرگونه ممانعت در اجرای عملیات ساخت خودداری کند.

۳. نسبت به همکاری در اخذ مجوزها و امضای اسناد لازم اقدام نماید.

۴. در صورت توافق، هزینه‌های مربوط به انشعابات یا عوارض قانونی را در موعد مقرر پرداخت کند.

۵. پس از اتمام عملیات و انجام تعهدات سازنده، در انتقال رسمی سهم‌الشرکه همکاری نماید.

#### ماده ۹- تعهدات سازنده و مجری

سازنده متعهد است که تمامی عملیات اجرایی را بر اساس اصول مهندسی، استانداردهای ملی ساختمان (مقررات ملی ساختمان مبحث ۱۹ و سایر مباحث مرتبط) و با رعایت دقیق موارد ذیل انجام دهد:

۹-۱) **انطباق با اسناد فنی:** اجرای تمامی مراحل از خاکبرداری تا نازک‌کاری، دقیقاً مطابق با نقشه‌های معماری، سازه، تاسیسات (برق، آبرسانی، فاضلاب، گرمایش و سرمایش) و جدول مشخصات فنی مندرج در «پیوست شماره ۱» این قرارداد.

۹-۲) **کیفیت مصالح:** تأمین و استفاده از مصالح، تجهیزات و لوازم ساختمانی که باید مطابق با برند، گرید، کیفیت و مشخصات ذکر شده در «پیوست شماره ۱» باشند. هرگونه تغییر در نوع یا برند مصالح، منوط به اخذ موافقت کتبی و امضای الحاقیه توسط مالک می‌باشد.

۹-۳) **مدیریت اجرا و پیمانکاری:** سازنده مسئول تأمین نیروی انسانی متخصص، ماشین‌آلات مورد نیاز و مدیریت پیمانکاران فرعی است. واگذاری مدیریت پروژه یا بخشی از آن به شخص ثالث (پیمانکار کل) بدون رضایت کتبی و امضای مالک، موجب حق فسخ فوری برای مالک خواهد بود.

۹-۴) **مسئولیت مدنی و ایمنی:** سازنده مسئولیت کامل حفظ سلامت کارکنان، رعایت پروتکل‌های ایمنی در کارگاه، جلوگیری از آسیب به املاک مجاور، جلوگیری از ریزش خاک و رعایت تمامی ضوابط محیط‌زیستی و شهرداری را بر عهده دارد. کلیه خسارات وارده به اشخاص ثالث ناشی از عملیات ساخت، بر عهده سازنده است.

۹-۵) **مدیریت هزینه‌ها:** کلیه هزینه‌های مربوط به خرید مصالح، دستمزد استادکاران، اجاره ماشین‌آلات، هزینه‌های مربوط به انشعابات (آب، برق، گاز)، هزینه‌های نظارتی و هرگونه هزینه جاری کارگاه طبق توافقات این قرارداد بر عهده سازنده می‌باشد.

۹-۶) **زمان‌بندی:** سازنده مکلف است برنامه زمان‌بندی اجرایی (Gantt Chart) را در ابتدای پروژه به مالک ارائه داده و عملیات را طبق آن پیش ببرد تا پروژه در موعد مقرر (مطابق ماده ۴) تحویل گردد.

#### ماده ۱۰- اخذ مجوزها و مسئولیت قانونی

مسئولیت اخذ پروانه ساخت، تمدید آن، پرداخت عوارض، رعایت ضوابط ساختمانی و پیگیری امور اداری مطابق توافق طرفین به عهده ..... می‌باشد.

در صورتی که هرگونه تخلف ساختمانی، جریمه، توقف عملیات یا الزام به اصلاح از سوی مراجع ذی‌ربط ایجاد شود، مسئولیت آن بر عهده طرفی خواهد بود که مرتکب تخلف یا قصور شده است.

#### ماده ۱۱- نظارت بر اجرا

مالک حق دارد از طریق خود یا نماینده فنی، بر مراحل اجرای کار نظارت کند. سازنده موظف است امکان بازدید و کنترل پیشرفت پروژه را فراهم نماید. چنانچه در حین اجرا، عدم رعایت نقشه‌ها یا مصالح مورد توافق مشاهده شود، مالک حق دارد مراتب را کتبا اعلام و رفع نقص را مطالبه کند.

#### ماده ۱۲- صورت‌جلسه‌های مرحله‌ای

پیشرفت عملیات ساخت در مراحل زیر صورت‌جلسه خواهد شد:

تحويل زمین، اجرای فونداسیون، اتمام اسکلت، اتمام سفت‌کاری، اتمام نازک‌کاری، تحويل نهایی، هر مرحله باید با تأیید کتبی طرفین یا نمایندگان آن‌ها ثبت شود.

#### ماده ۱۳- تأخیر در انجام تعهدات

در صورت تأخیر سازنده در انجام تعهدات، به ازای هر روز تأخیر مبلغ ..... ریال/تومان به عنوان وجه التزام باید پرداخت شود. در صورتی که تأخیر ناشی از عوامل خارج از اختیار طرفین مانند حوادث قهری، سیل، زلزله، جنگ، تعطیلی اجباری یا تصمیمات حاکمیتی باشد، موضوع مطابق نظر طرفین و شرایط قانونی بررسی خواهد شد.

#### ماده ۱۴- فسخ قرارداد

موارد زیر از موجبات حق فسخ یا پیگیری حقوقی خواهد بود:

عدم شروع عملیات در موعد مقرر، توقف غیرموجه عملیات برای مدت بیش از ... روز، استفاده از مصالح نامرغوب یا مغایر با قرارداد، انتقال غیرمجاز تعهدات به غیر تخلف اساسی از مفاد قرارداد

ورشکستگی، حجر یا ممنوع‌المعامله شدن هر یک از طرفین در حدود اثر قانونی

در صورت فسخ، تسویه حساب مالی و تعیین تکلیف کارهای انجام شده بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری یا توافق طرفین انجام می‌شود.

#### ماده ۱۵- حل اختلاف

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست

در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می باشد.

#### ماده ۱۶- تضمین حسن انجام تعهدات

سازنده جهت تضمین اجرای تعهدات، متعهد است یکی از تضمین‌های زیر را ارائه نماید:

چک ضمانت، سفته، ضمانت‌نامه بانکی، وثیقه ملکی، یا هر تضمین معتبر دیگر به مبلغ ..... مفاد و شرایط استفاده از تضمین‌ها باید دقیقاً در متن قرارداد یا پیوست آن درج شود.

#### ماده ۱۷- تحویل نهایی

پس از اتمام عملیات، سازنده مکلف است ویلا را به صورت کامل، قابل بهره‌برداری و بدون نقص اساسی تحویل دهد. تحویل نهایی منوط به: تأیید کارفرما یا مالک، تأیید ناظر فنی در صورت وجود، رفع نواقص اعلام شده، تنظیم صورت جلسه تحویل، خواهد بود.

#### ماده ۱۸- مالیات‌ها و هزینه‌های جانبی

هزینه‌های زیر بر عهده ..... می‌باشد، مگر آنکه توافق دیگری در قرارداد درج شده باشد: عوارض شهرداری، مالیات‌های مرتبط، هزینه انشعابات، هزینه‌های کارشناسی، هزینه دفترخانه و انتقال رسمی، هزینه‌های تهیه نقشه و مجوز

#### ماده ۱۹- اقامتگاه قانونی طرفین

نشانی‌های ذکر شده در ماده ۱، اقامتگاه قانونی طرفین برای ابلاغ هرگونه اخطار، اظهارنامه یا مکاتبه رسمی محسوب می‌شود و تغییر آن باید کتبا اعلام گردد.

#### ماده ۲۰- نسخ قرارداد

این قرارداد در ..... نسخه متحدالمتن و دارای اعتبار یکسان تنظیم شده و به امضای طرفین رسیده است. هر نسخه حکم واحد دارد.

#### ماده ۲۱- امضا و اثر انگشت

امضای طرفین، اثر انگشت و امضای شهود ذیل این قرارداد به منزله پذیرش کامل مفاد آن است.

امضای سازنده:

امضای مالک:

شاهد دوم:

شاهد اول:

پیوست شماره ۱: جدول مشخصات فنی و لیست مصالح مورد توافق

ردیف	شرح مرحله یا مورد	مشخصات فنی، برند و کیفیت مورد توافق (تعهد سازنده)	ملاحظات و نکات تکمیلی
۱	خرمانه و خاکبرداری	طبق نقشه برداری و با رعایت شیب‌های تعیین شده	خاکریزی باید با ماشین‌آلات مناسب انجام شود.
۲	بتن‌ریزی (سازه)	بتن آماده با رده مقاومتی (مثلاً C30) + افزودنی‌های ضد رطوبت	حتماً با آزمایشگاه معتبر تست شود.
۳	آرما توربندی	میلگردهای فولادی طبق استاندارد ایران (مثلاً برند زاد آهن یا مشابه)	رعایت فاصله و چیدمان طبق نقشه سازه.
۴	آجر و بلوک	آجر سفالی درجه یک (مثلاً برند فلان) / بلوک سبک با کیفیت بالا	بدون شکستگی و ترک در هنگام تحویل.
۵	سیمان و ملات	سیمان تی ۴ (یا نوع توافق شده)	عدم استفاده از سیمان تاریخ گذشته.
۶	کفپوش (Floor)	سرامیک/پلاستر/پارکت (مثلاً برند برند فلان - سایز ۸۰*۸۰)	عیوب ظاهری و عدم تراز بودن کف.
۷	کابینت و آشپزخانه	بدنه از جنس (MDF/HDF) با لبه‌های PVC و یراق‌آلات (برند برند فلان)	اجرای دقیق طبق طراحی سه بعدی.
۸	سیستم گرمایش/سرمایش	پکیج/کولر گازی/تاسیسات مرکزی (برند فلان)	تست عملکرد قبل از تحویل نهایی.
۹	پنجره‌ها و درب‌ها	پنجره دوجداره با آلایژ (مثلاً آلومینیوم یا UPVC برند فلان)	عیب بودن صدا و حرارت.
۱۰	تاسیسات برقی	سیم‌کشی (برند فلان) و کلید و پریز (برند فلان)	رعایت اصول ایمنی و استاندارد برق.
۱۱	سنگ و نمای خارجی	سنگ (مثلاً تراورتن برند فلان) با ضخامت حداقل ۲ سانتی‌متر	اجرای تمیز و بدون لکه یا ترک.