نمونه قرارداد مشاركت در ساخت و ساز و بنای احداثی

طرفين قرارداد : قرارداد حاضر بمنظور احداث بنا و شراكت در عرصه و اعيان آن في مابين نامبردگان زیر

آقای/ خانم .......................... فرزند......... به شناسنامه .............. صادره از ................ به نشاني................................................................................... ............................................................................................................. تلفن : ............................بعنوان مالك ششدانگ عرصه و اعيان پلاك ثبتي...................... به مساحت..................... واقع در................................ ساكن نشاني فوق كه در اين قرارداد به اختصار مالك ناميده ميشود از يكطرف آقای/خانم.....................................فرزند.................به شناسنامه.................صادره به نشاني......................................................................

............................................................................................................ تلفن : ............................... به عنوا ن سرمايه گذار و مجري قرارداد كه به اختصار عامل ناميده ميشوند با رعايت ماده 10 قانون مدني وشرايط و تعهدات آتي به تاريخ فوق منعقد گرديد .

موضوع قرارداد :

عبارتست از احداث آپارتمان به سرمايه و مباشرت عامل در ششدانگ پلاك ثبتي ياد شده در بالا كه متعلق به مالك است به شرح آنچه در ساير قسمتهاي اين قرارداد و ليست مشخصات فني و مصالح مصرفي و نقشه مصوب شهرداري كه تماماً جزء پيوست لاينفك اين قرارداد محسوب ميشوند.

محل انجام قرارداد :

عبارتست از ..........................................................................................................

مدت قرارداد :

از تاريخ .......................... لغايت ........................ به مدت دو سال كامل خورشيدي ميباشد.

سرمايه قرارداد و سهم طرفين :

برآورد ارزش ريالي ششدانگ عرصه و اعيان پلاك ثبتي و مصالح موجود در آن تماماً در مالكيت و تصرف شرعي و قانوني مالك ( با در نظر گرفتن شرايط و وضعيت حاضر ) در زمان انعقاد قرارداد ميباشد و به رويت عامل رسيده و از كم و كيف آن اطلاع حاصل كرده، عبارتست از مبلغ............................... ريال ، معادل ............................................... تومان كه مورد قبول و موافقت مالك و عامل است و عامل مكلف است با صرف هزينه اي برابر ........................................ ريال ، معادل ..................................................... تومان آپارتمانهايي با شرايط مذكور در اين قرارداد و مشخصات فني و مصالح پيوست قرارداد در پلاك ثبتي فوق احداث نمايد.

محل تنظیم قرارداد :

عبارتست از ........................................................................................

شرایط و تعهدات

بند 1 – مالك متعهد شد ظرف مدت .................... پس از امضاي قرارداد حاضر در يكي از دفاتر اسناد رسمي ... وكالت رسمي كاري قابل عزل با اختيارات تام كاري و اداري بنام عامل به عنوان وكیل در خصوص مراجعه به ادارات ذيربط و شهرداري تنظيم نمايد و همزمان كليد محل اجراي قرارداد را تحويل نامبرده بدهد.

بند 2- منظور ازاحداث آپارتمان مندرج درقسمت موضوع قرارداد كه درتعهد عامل ميباشدکه عبارتست از: الف – كليه اقدامات اداري و اجرايي جهت ساخت و ساز از قبيل اخذ مجوزهاي قانوني ، تهيه نقشه و غيره.

ب - تخريب و خاك برداري كامل .

ج - احداث ساختمان ، شامل زير زمين مشتمل بر تاسيسات مركزي ، حمام سونا ، جكوزي ، انبارها ، يك

طبقه پيلوت مشتمل بر پاركينگ ، سرويس بهداشتي و هر آنچه عرفاً و مطابق ضوابط شهرداري لازم

است. پنج طبقه با هر طبقه دو واحد آپارتمان مسكوني مستقل و مجزا از هم.

د- اقدامات لازم اداري و ثبتي جهت ، اخذ صورتمجلس تفكيكي ، تفكيك آپارتمانها و اخذ پايان كار.

بند 3 – تمامي مجموعه ساختماني ميبايست مطابق ضوابط فني و مهندسي و ضوابط شهرداري و اصول ايمني و مقررات ساير مراجع قانوني ساخته شود و تعداد 10 واحد آپارتمان مسكوني هر كدام داراي يك پاركينگ و يك انباري مجزا و متحد الشكل باشند.

بند 4 – طرفين توافق نمودند كليه مصالح ساختماني مستهلك كه در زمان تخريب بدست ميآيد با صلاحديد عامل در ساخت و ساز بنا استفاده شود.

بند5- كليه هزينه هاي مربوط به موضوع قرارداد تحت هر عنوان و به هر شكل كه باشد از قبيل تهيه و تامين مصالح ، حقوق و دستمزد كارگران ، مهندسن معمار و ناظر و محاسب ، بيمه كارگران و عوارض قانوني متعلقه از ناحيه شهرداري و ساير ادارات ، مالياتهاي متعلقه تحت هر عنوان معوقه يا جاري كه باشد ، خريد انشعابات آب ، برق ، گاز ، هزينه هاي مربوط به تفكيك آپارتمانها ، پايان كار و غيره تماماً بعهده عامل ميباشد و مالك هيچگونه تعهد و مسؤليتي در قبال هزينه هاي ياد شده ندارد.

بند 6 – عامل اقرار به توانايي مالي و اطلاعات فني و قانوني ساخت و ساز دارد فلذا مكلف شد كليه امور اداري يا اجرايي و ساخت و ساز را منفرداً به انجام رساند و به هيچوجه حق واگذاري تمام يا جزئي تعهدات مندرج در قرارداد و حقوق ناشي از آنرا تحت هر عنوان از قبيل شراكت ، وكالت ، نمايندگي ، پيمانكاري و غيره به شخص يا اشخاص ثالث ندارد. هرگونه انتقالي از درجه اعتبار ساقط و مسؤليت قانوني آن بعهده نامبرده ميباشد.

بند 7 – عامل نسبت به اجراي مفاد قرارداد و عوارض قانوني و احتمالي آن در مقابل مالك و اشخاص ثالث متعهد و مسؤل ميباشد.

بند 8 – مبلغ .......................................... ريال ، معادل ................................................. تومان همزمان با امضاي قرارداد ، جهت تامين مسكن براي مالك توسط عامل به عنوان قرض الحسنه پرداخت شد و مالك متعهد گرديد مبلغ يادشده را در زمان تحويل آپارتمانهاي سهم خود عيناً به عامل مسترد دارد. عامل حق مراجعه به مالك را در مطالبه اين مبلغ زودتر از موعد ياد شده از خود سلب و ساقط كردند.

بند 9 – عامل مكلف است كليه اسناد و مدارك و فيشهاي واريزي مربوط به هزينه ها را در پرونده مخصوصي نگهداري و در پايان هر ماه گزارشي از عملكرد مالي و مستندات آنرا در يكماه گذشته جهت اطلاع در اختيار مالك قراردهد و رسيد دريافت نمايد.

بند 10 – عامل همزمان با امضاي قرارداد... فقره چك هر كدام به مبلغ...ريال به شماره هاي .......................... و ............................ بانك .................... شعبه ....................... از حساب جاري ............................. در وجه مالك بابت ضمانت حسن انجام كار صادر و تسليم وي نمود تا در پايان هر يك از مراحل زير به شرط انجام صحيح و درست مفاد قرارداد مطابق ضوابط و مقررات شهرداري و آنچه كه در ليست پيوست اين قرارداد آمده است تطبيق نمود ، عيناً به عامل مسترد

نمايد و در صورت تخلف در هر مرحله بدون حق اعتراض عامل نسبت به مطالبه وجه چك يا چكها اقدام نمايد. مراحل مزبور عبارتند از :

مرحله اول – اتمام اقدامات اداري وخدمات مهندسي از قبيل تهيه نقشه ، خاكبرداري و تكميل فونداسيون.

مرحله دوم – پايان عمليات اسكلت ساختمان .

مرحله سوم – اتمام عمليات سفت كاري .

مرحله چهارم – اتمام نازك كاري و اخذ پايان كار.

بند 12 – 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.

بند 13 – مالك موظف گرديد نسبت به واگذاري رسمي سه دانگ مشاع از پلاك ثبتي ملك موضوع قرارداد و مستحدثات آن با تمامي توابع و لواحق و منصوبات موجود بنام عامل از طريق تنظيم مبايعنامه رسمي يا صلحنامه رسمي در يكي از دفاتر اسناد رسمي در سه مرحله (هر مرحله يك دانگ ) بنحو زیر اقدام كند:

مرحله اول – پس از انجام اقدامات اداري و قانوني و اخذ جواز ساختمان ، يك دانگ .

مرحله دوم – پس از پايان سفت كاري ساختمان ، يك دانگ .

مرحله سوم – در پايان نازك كاري و زماني كه آپارتمانها آماده تحويل ميباشد يك دانگ .

بند 14 - در صورت تخلف و امتناع مالك از تنظيم سند انتقال ، موظف ميباشد چك مندرج در بند 10 را نسبت به مرحله اي كه تعهد عامل انجام پذيرفته عيناً به ایشان مسترد دارد و عامل حق خواهد داشت الزام مالك را از طريق مراجع قضايي به انجام تعهد مطالبه كند.

بند 15 – عامل مكلف است تمام آپارتمانهاي موضوع قرارداد و ملحقات و منصوبات آنرا در پايان مدت قرارداد عيناً ، از هر جهت كماً و كيفاً تكميل و آماده بهره برداري نمايد و سهم مالك را به ايشان تحويل دهد. در صورت تاخير در انجام تعهدات مزبور ميبايست خسارت مقطوع زير را به مالك پرداخت نمايد :

الف – تا دو ماه بعد از اتمام زمان قرارداد ، روزانه مبلغ....................................... تومان.

ب-پس از گذشت دو ماه فوق و تاخير در انجام تعهد ، روزانه مبلغ............................................ تومان.

ج – بعد از گذشت دوماه ديگر و تاخير در انجام تعهد تا زمانيكه قرارداد بطور كامل توسط عامل يا به حكم دادگاه توسط مالك اجرا شود، روزانه مبلغ ......................................... تومان.

بند 16- پرداخت وجوه يادشده در اين بند مسقط انجام تعهد اصلي و رافع مسؤليت عامل نميباشد.

بند 17 – مالك حق مداخله در اقدامات عامل و ايجاد مزاحمت و ممانعت در حين اجراي قرارداد را نخواهد داشت. اين ممنوعيت نافي حق نظارت و ورود ايشان در بازديد از پروژه و اطلاع از كم و كيف جريان امور نخواهد بود.

بند 18 - عامل مكلف است ساختمان و كارگران را طبق ضوابط نسبت به حوادث احتمالي بيمه كنند. رعايت قوانين و اصول ايمني مربوطه از هر جهت به عهده عامل ميباشد و در صورت بروز هرگونه اتفاقي ناشي از تقصير و ورود خسارت به غير ، نامبرده مسؤل خواهد بود.

بند 19 - پس از انجام كامل موضوع قرارداد و تكميل واحدها، بمنظور تفكيك و صدور سند رسمي ، طرفين متعهد و ملزم شدند تا با تشكيل جلسه اي مشابه آنچه در امروز صورت گرفت نسبت به انجام تقسيم آپارتمانها بدين نحو عمل كنند كه طبقه اول مشترك بين طرفين و واحدهاي طبقات دوم تا پنجم با توافق طرفين و حق اولويت مالك در انتخاب واحد ها بعمل آيد و مراتب صورتجلسه گردد.

بند 20 – چنانچه شهرداري مجوز قانوني لازم براي ساخت طبقه ششم با دو واحد را با خريد تراكم و غيره صادر نمود ، اين طبقه مشترك بين طرفين خواهد بود.

بند 12- تعداد .................. خط تلفن موجود در ساختمان به شماره های ...................... و ........................ متعلق به مالك ميباشد و از شمول مالكيت مشاعي قرارداد حاضر خارج است.

بند 22 - پس از احداث و تكميل آپارتمانها ، نحوه استفاده و بهره برداري از آنها مطابق عرف و قوانين و مقررات جاري بخصوص قانون تملك آپارتمانها خواهد بود.

بند 23 - طرفين هرگونه ادعا و اعتراض احتمالي در مورد تفاوت ارزشي و برتري احتمالي آورده ديگري و برآورد آنرا از خود سلب و ساقط كردند.

بند 24 - اسقاط كافه خيارات خصوصاً خيار غبن فاحش بغير از آنچه در برخي مواد فوق مذكور است از طرفين بعمل آمد .

- اين قرارداد در شش صفحه با 24 بند و ليست مشخصات فني و مصالح مصرفي و كليه اسناد و مدارك مربوطه شامل اسناد مالكيت ، نقشه ها ، قبوض ، قراردادهاي بين اشخاص و ادارات و مكاتبات تماماً جزء لاينفك اين قرارداد محسوب ميشود همگي در دو نسخه به اعتبار واحد تنظيم كه طرفين با امضاء خود ذيل كليه نسخ و پيوستهاي آن ، ملزم به رعايت شرايط و اجراي كامل توافقات مشروحه گرديدند.

توضيحات:..........................................................................................................................

امضاء مالك : امضائ عامل :

شاهد 1 :/ شاهد2 :