

نمونه قرارداد مشارکت در ساخت و ساز و بنای احداثی

طرفین قرارداد : قرارداد حاضر بمنظور احداث بنا و شراکت در عرصه و اعیان آن فی مابین نامبردگان زیر

آقای/ خانم فرزند..... به شناسنامه صادره از به نشانی.....
..... تلفن : بعنوان مالک ششدانگ عرصه و اعیان پلاک
ثبتی..... به مساحت..... واقع در..... ساکن نشانی فوق که در این قرارداد به اختصار مالک نامیده میشود
از یکطرف آقای/خانم..... فرزند..... به شناسنامه..... صادره به نشانی.....
..... تلفن : به عنوان سرمایه گذار و مجری قرارداد که به
اختصار عامل نامیده میشوند با رعایت ماده ۱۰ قانون مدنی و شرایط و تعهدات آتی به تاریخ فوق منعقد گردید .
موضوع قرارداد :

عبارتست از احداث آپارتمان به سرمایه و مباشرت عامل در ششدانگ پلاک ثبتی یاد شده در بالا که متعلق به مالک است به شرح
آنچه در سایر قسمتهای این قرارداد و لیست مشخصات فنی و مصالح مصرفی و نقشه مصوب شهرداری که تماماً جزء پیوست لاینفک
این قرارداد محسوب میشوند.

محل انجام قرارداد :

عبارتست از

مدت قرارداد :

از تاریخ لغایت به مدت دو سال کامل خورشیدی میباشد.

سرمایه قرارداد و سهم طرفین :

برآورد ارزش ریالی ششدانگ عرصه و اعیان پلاک ثبتی و مصالح موجود در آن تماماً در مالکیت و تصرف شرعی و قانونی مالک (با
در نظر گرفتن شرایط و وضعیت حاضر) در زمان انعقاد قرارداد میباشد و به رویت عامل رسیده و از کم و کیف آن اطلاع حاصل
کرده، عبارتست از مبلغ..... ریال ، معادل تومان که مورد قبول و موافقت مالک و عامل است
و عامل مکلف است با صرف هزینه ای برابر ریال ، معادل تومان آپارتمانهایی با
شرایط مذکور در این قرارداد و مشخصات فنی و مصالح پیوست قرارداد در پلاک ثبتی فوق احداث نماید.

محل تنظیم قرارداد :

عبارتست از

شرایط و تعهدات

بند ۱ - مالک متعهد شد ظرف مدت پس از امضای قرارداد حاضر در یکی از دفاتر اسناد رسمی ... وکالت رسمی کاری
قابل عزل با اختیارات تام کاری و اداری بنام عامل به عنوان وکیل در خصوص مراجعه به ادارات ذیربط و شهرداری تنظیم نماید و
همزمان کلید محل اجرای قرارداد را تحویل نامبرده بدهد.

بند ۲- منظور از احداث آپارتمان مندرج در قسمت موضوع قرارداد که در تعهد عامل میباشد که عبارتست از: الف - کلیه اقدامات اداری
و اجرایی جهت ساخت و ساز از قبیل اخذ مجوزهای قانونی ، تهیه نقشه و غیره.

ب - تخریب و خاک برداری کامل .

ج - احداث ساختمان ، شامل زیر زمین مشتمل بر تاسیسات مرکزی ، حمام سونا ، جکوزی ، انبارها ، یک

طبقه پیلوت مشتمل بر پارکینگ ، سرویس بهداشتی و هر آنچه عرفاً و مطابق ضوابط شهرداری لازم است. پنج طبقه با هر طبقه دو واحد آپارتمان مسکونی مستقل و مجزا از هم.

د- اقدامات لازم اداری و ثبتی جهت ، اخذ صورتمجلس تفکیکی ، تفکیک آپارتمانها و اخذ پایان کار.

بند ۳ - تمامی مجموعه ساختمانی میبایست مطابق ضوابط فنی و مهندسی و ضوابط شهرداری و اصول ایمنی و مقررات سایر مراجع قانونی ساخته شود و تعداد ۱۰ واحد آپارتمان مسکونی هر کدام دارای یک پارکینگ و یک انباری مجزا و متحد الشكل باشند.

بند ۴ - طرفین توافق نمودند کلیه مصالح ساختمانی مستهلک که در زمان تخریب بدست میآید با صلاحدید عامل در ساخت و ساز بنا استفاده شود.

بند ۵- کلیه هزینه های مربوط به موضوع قرارداد تحت هر عنوان و به هر شکل که باشد از قبیل تهیه و تامین مصالح ، حقوق و دستمزد کارگران ، مهندسین معمار و ناظر و محاسب ، بیمه کارگران و عوارض قانونی متعلقه از ناحیه شهرداری و سایر ادارات ، مالیاتهای متعلقه تحت هر عنوان معوقه یا جاری که باشد ، خرید انشعابات آب ، برق ، گاز ، هزینه های مربوط به تفکیک آپارتمانها ، پایان کار و غیره تماماً بعهده عامل میباشد و مالک هیچگونه تعهد و مسؤولیتی در قبال هزینه های یاد شده ندارد.

بند ۶ - عامل اقرار به توانایی مالی و اطلاعات فنی و قانونی ساخت و ساز دارد فلذا مکلف شد کلیه امور اداری یا اجرایی و ساخت و ساز را منفرداً به انجام رساند و به هیچوجه حق واگذاری تمام یا جزئی تعهدات مندرج در قرارداد و حقوق ناشی از آنرا تحت هر عنوان از قبیل شراکت ، وکالت ، نمایندگی ، پیمانکاری و غیره به شخص یا اشخاص ثالث ندارد. هرگونه انتقالی از درجه اعتبار ساقط و مسؤولیت قانونی آن بعهده نامبرده میباشد.

بند ۷ - عامل نسبت به اجرای مفاد قرارداد و عوارض قانونی و احتمالی آن در مقابل مالک و اشخاص ثالث متعهد و مسؤول میباشد.

بند ۸ - مبلغ ریال ، معادل تومان همزمان با امضای قرارداد ، جهت تامین مسکن برای مالک توسط عامل به عنوان قرض الحسنه پرداخت شد و مالک متعهد گردید مبلغ یادشده را در زمان تحویل آپارتمانهای سهم خود عیناً به عامل مسترد دارد. عامل حق مراجعه به مالک را در مطالبه این مبلغ زودتر از موعد یاد شده از خود سلب و ساقط کردند.

بند ۹ - عامل مکلف است کلیه اسناد و مدارک و فیشهای واریزی مربوط به هزینه ها را در پرونده مخصوصی نگهداری و در پایان هر ماه گزارشی از عملکرد مالی و مستندات آنرا در یکماه گذشته جهت اطلاع در اختیار مالک قرارداد دهد و رسید دریافت نماید.

بند ۱۰ - عامل همزمان با امضای قرارداد... فقره چک هر کدام به مبلغ...ریال به شماره های و بانک شعبه از حساب جاری در وجه مالک بابت ضمانت حسن انجام کار صادر و تسلیم وی نمود تا در پایان هر یک از مراحل زیر به شرط انجام صحیح و درست مفاد قرارداد مطابق ضوابط و مقررات شهرداری و آنچه که در لیست پیوست این قرارداد آمده است تطبیق نمود ، عیناً به عامل مسترد

نماید و در صورت تخلف در هر مرحله بدون حق اعتراض عامل نسبت به مطالبه وجه چک یا چکها اقدام نماید. مراحل مزبور عبارتند از :

مرحله اول - اتمام اقدامات اداری و خدمات مهندسی از قبیل تهیه نقشه ، خاکبرداری و تکمیل فونداسیون.

مرحله دوم - پایان عملیات اسکلت ساختمان .

مرحله سوم - اتمام عملیات سفت کاری .

مرحله چهارم - اتمام نازک کاری و اخذ پایان کار.

بند ۱۲ - 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 ۱۳ - مالک موظف گردید نسبت به واگذاری رسمی سه دانگ مشاع از پلاک ثبتی ملک موضوع قرارداد و مستحقات آن با تمامی توابع و لواحق و منصوبات موجود بنام عامل از طریق تنظیم مبیعنامه رسمی یا صلحنامه رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی در سه مرحله (هر مرحله یک دانگ) بنحو زیر اقدام کند:

مرحله اول - پس از انجام اقدامات اداری و قانونی و اخذ جواز ساختمان، یک دانگ.

مرحله دوم - پس از پایان سفت کاری ساختمان، یک دانگ.

مرحله سوم - در پایان نازک کاری و زمانی که آپارتمانها آماده تحویل میباشد یک دانگ.

بند ۱۴ - در صورت تخلف و امتناع مالک از تنظیم سند انتقال، موظف میباشد چک مندرج در بند ۱۰ را نسبت به مرحله ای که تعهد عامل انجام پذیرفته عیناً به ایشان مسترد دارد و عامل حق خواهد داشت الزام مالک را از طریق مراجع قضایی به انجام تعهد مطالبه کند.

بند ۱۵ - عامل مکلف است تمام آپارتمانهای موضوع قرارداد و ملحقات و منصوبات آنرا در پایان مدت قرارداد عیناً، از هر جهت کمأ و کیفأ تکمیل و آماده بهره برداری نماید و سهم مالک را به ایشان تحویل دهد. در صورت تاخیر در انجام تعهدات مزبور میبایست خسارت مقطوع زیر را به مالک پرداخت نماید:

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

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

ج - بعد از گذشت دوماه دیگر و تاخیر در انجام تعهد تا زمانیکه قرارداد بطور کامل توسط عامل یا به حکم دادگاه توسط مالک اجرا شود، روزانه مبلغ تومان.

بند ۱۶- پرداخت وجوه یادشده در این بند مسقط انجام تعهد اصلی و رافع مسؤولیت عامل نمیشود.

بند ۱۷ - مالک حق مداخله در اقدامات عامل و ایجاد مزاحمت و ممانعت در حین اجرای قرارداد را نخواهد داشت. این ممنوعیت نافی حق نظارت و ورود ایشان در بازدید از پروژه و اطلاع از کم و کیف جریان امور نخواهد بود.

بند ۱۸ - عامل مکلف است ساختمان و کارگران را طبق ضوابط نسبت به حوادث احتمالی بیمه کنند. رعایت قوانین و اصول ایمنی مربوطه از هر جهت به عهده عامل میباشد و در صورت بروز هرگونه اتفاقی ناشی از تقصیر و ورود خسارت به غیر، نامبرده مسؤول خواهد بود.

بند ۱۹ - پس از انجام کامل موضوع قرارداد و تکمیل واحدها، بمنظور تفکیک و صدور سند رسمی، طرفین متعهد و ملزم شدند تا با تشکیل جلسه ای مشابه آنچه در امروز صورت گرفت نسبت به انجام تقسیم آپارتمانها بدین نحو عمل کنند که طبقه اول مشترک بین طرفین و واحدهای طبقات دوم تا پنجم با توافق طرفین و حق اولویت مالک در انتخاب واحد ها بعمل آید و مراتب صورتجلسه گردد.

بند ۲۰ - چنانچه شهرداری مجوز قانونی لازم برای ساخت طبقه ششم با دو واحد را با خرید تراکم و غیره صادر نمود، این طبقه مشترک بین طرفین خواهد بود.

بند ۱۲- تعداد خط تلفن موجود در ساختمان به شماره های و متعلق به مالک میباشد و از شمول مالکیت مشاعی قرارداد حاضر خارج است.

بند ۲۲ - پس از احداث و تکمیل آپارتمانها ، نحوه استفاده و بهره برداری از آنها مطابق عرف و قوانین و مقررات جاری بخصوص قانون تملک آپارتمانها خواهد بود.

بند ۲۳ - طرفین هرگونه ادعا و اعتراض احتمالی در مورد تفاوت ارزشی و برتری احتمالی آورده دیگری و برآورد آنرا از خود سلب و ساقط کردند.

بند ۲۴ - اسقاط کافه خيارات خصوصاً خيار غبن فاحش بغير از آنچه در برخی مواد فوق مذکور است از طرفین بعمل آمد .
- این قرارداد در شش صفحه با ۲۴ بند و لیست مشخصات فنی و مصالح مصرفی و کلیه اسناد و مدارک مربوطه شامل اسناد مالکیت ، نقشه ها ، قبوض ، قراردادهای بین اشخاص و ادارات و مکاتبات تماماً جزء لاینفک این قرارداد محسوب میشود همگی در دو نسخه به اعتبار واحد تنظیم که طرفین با امضاء خود ذیل کلیه نسخ و پیوستهای آن ، ملزم به رعایت شرایط و اجرای کامل توافقات مشروحه گردیدند.

توضیحات:.....

امضای عامل :

امضاء مالک :

شاهد ۱ : / شاهد ۲ :