

به نام معمار هستی

تاریخ :

قرارداد مشارکت در ساخت

شماره قرارداد:

مقدمه:

این قرارداد با عنایت به ماده ۱۰ قانون مدنی در تاریخ فی ما بین آقای، به کد ملی آدرس، تلفن که در این قرارداد به اختصار مالک نامیده می شود، از یک طرف و از طرف دیگر آقای، فرزند به شماره ملی صادره از، به آدرس، تلفن که در این قرارداد به اختصار شریک نامیده می شود، با شرایط زیر منعقد گردید.

ماده یک (موضوع قرارداد):

مشارکت و سرمایه گذاری جهت احداث مجموعه مسکونی در طبقه --- و واحد بر روی پلاک ثبتی شماره --- بخش --- به مساحت --- مترمربع و تعداد پارکینگ واقع در ---، طبق نقشه های تأیید شده منطقه --- که به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

ماده دو (آورده طرفین):

۱-۲- آورده مالک عبارت است از:

۱-۲-۱- زمین پلاک ثبتی --- (محل اجرای قرارداد) به مساحت --- متر مربع به استناد سند مالکیت که تصویر آن به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد بوده و متعلق به مالک می باشد.

۲-۲- آورده شریک :

۱-۲-۲- کلیه هزینه های مربوط به طراحی پروژه، تهیه نقشه های معماری، سازه و تاسیسات همچنین مدیریت نظارت پروژه، نظارت معماری، سازه و تاسیسات بر اساس ضوابط و تعرفه های سازمان نظام مهندسی.

محل امضا :

شریک

مالک

۲-۲-۲- کلیه هزینه های ساخت تا اتمام عملیات ساختمانی پروژه به گونه ای که مالک تا پایان عملیات ساختمانی و آماده شدن مجموعه برای بهره برداری هیچگونه هزینه ای پرداخت ننماید، اعم از دستمزد کارگران، پیمانکاران، مصالح ساختمانی، حق بیمه کارگران و هزینه های بیمه ساختمان، مسؤولیت مدنی پروژه به هر میزان که باشد.

ماده سه (قدرالسهم طرفین):

با عنایت به آورده طرفین که در ماده دو قرارداد ذکر شده است و بر اساس توافق انجام شده، قدرالسهم طرفین به نسبت --- شریک و --- از کل عرصه و اعیان تعیین گردید. نحوه تقسیم به شرح جدول پیوست که به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، مشخص گردیده است.

تبصره ۱- هرگونه افزایش فضاهای مسکونی و تجاری یا زیربنای ساختمان به نسبت قدرالسهم طرفین تقسیم خواهد شد.

تبصره ۲- طرفین می توانند با توافق نسبت به واگذاری یا خرید سهم طرف مقابل به قیمت روز اقدام نمایند.

تبصره ۳- هزینه خرید انشعابات آب، برق، گاز و تلفن براساس قدرالسهم طرفین پرداخت می گردد و شریک موظف به پیگیری اخذ و نصب انشعابات می باشد.

ماده چهار (مدت قرارداد):

مدت قرارداد از تاریخ انعقاد به مدت --- ماه می باشد و شریک متعهد است عملیات ساختمانی را طی مدت مذکور و مطابق با برنامه زمانبندی پیوست قرارداد که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، به اتمام رساند.

تبصره ۱- در صورتیکه شریک در اتمام عملیات اجرایی ساختمان تأخیر داشته باشد به ازاء هر روز تأخیر مبلغ --- ریال (--- ریال) به عنوان وجه التزام به مالک پرداخت می گردد.

تبصره ۲- در صورت بروز حوادث غیره مترقبه (فورس ماژور) که باعث تأخیر در عملیات اجرایی پروژه می گردد، با تأیید کتبی مرجع نظارت مدت زمان تأخیر ایجاد شده به مدت قرارداد اضافه خواهد گردید.

محل امضا:

شریک

مالک

ماده پنج (تعهدات شریک):

۵-۱- شریک موظف است عملیات اجرایی ساختمان را مطابق با نقشه های تأیید شده که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، به انجام برساند و هرگونه تغییر در نقشه ها بدون مجوز کتبی از مرجع نظارت امکان پذیر نمی باشد.

۵-۲- شریک متعهد است عملیات اجرایی را توسط افراد ذیصلاح و متخصص انجام دهد و دستمزد و بیمه کارگران را مطابق قانون کار و قانون تامین اجتماعی مرتباً پرداخت نماید.

۵-۳- شریک مسؤولیت کامل حسن عملیات اجرایی پروژه در چهارچوب مفاد این قرارداد و ضائم آن را بعهده دارد.

۵-۴- شریک موظف است در پایان هرماه میزان پیشرفت یا تاخیر عملیات اجرایی پروژه را نسبت به برنامه زمانبندی اولیه، همچنین مشکلات و موانع اجرایی را به اطلاع دستگاه نظارت برساند و درخصوص آنها کسب تکلیف نماید.

۵-۵- شریک باید پیش از آغاز عملیات، شخص واجد صلاحیتی را که مورد قبول مالک باشد

شد، به عنوان مدیر پروژه به معرفی نماید.

۵-۶- شریک پیش از عملیات اجرایی باید نقاط بر و کف را از لحاظ تطبیق با نقشه ها کنترل نماید و پس از تأیید اقدامات بعدی را انجام دهد.

۵-۷- تامین آب، برق، سوخت و بطور کلی تجهیز کامل کارگاه به نحوی که برای اجرای کار طبق اسناد و مدارک این قرارداد لازم است بعهده شریک می باشد و در هر صورت مالک در این خصوص هیچ مسؤولیتی ندارد.

۵-۸- شریک موظف است عملیات اجرایی را مطابق لیست جزئیات اجرایی که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، به انجام برساند.

۵-۹- شریک از زمان تحویل گرفتن زمین موضوع قرارداد تا زمان اتمام عملیات اجرایی و تحویل پروژه، مسؤول حفظ و نگهداری کارهای انجام شده، مصالح، تجهیزات، ماشین آلات و ابزار و بناها بوده و به همین منظور می بایست اقدامات لازم را جهت نگهداری و حفاظت آنها در داخل کارگاه و در مقابل عوامل جوی، سرقت، حریق و مانند اینها، بعمل آورد. همچنین در چارچوب مقررات و دستور العمل های حفاظت فنی و بهداشت کار، مسؤول خسارت های وارده به اشخاص ثالث در محوطه کارگاه می باشد و در هر حال مالک در این موارد هیچگونه مسؤولیتی ندارد.

محل امضا:

شریک

مالک

۵-۱۰- شریک متعهد است تدابیر لازم را برای جلوگیری از وارد شدن خسارت و آسیب به املاک مجاور و تاسیسات زیربنایی شهری اتخاذ نموده و اگر در اثر سهل انگاری خسارتی به املاک مجاور و تاسیسات زیر بنایی شهری وارد آید، شریک مسؤول جبران آن خواهد بود.

۵-۱۱- شریک موظف است پس از پایان عملیات اجرائی نسبت به جمع آوری مصالح، تاسیسات و ضایعات ساختمانی و خارج کردن آنها از کارگاه و تمیز کردن ساختمان، اقدام نماید.

۵-۱۲- پرداخت هزینه تفکیک و صدور سند و غیره به نسبت قدر السهم طرفین می باشد. ولی پیگیری های مورد نیاز جهت صدور سند تفکیکی بعهده شریک خواهد بود.

۵-۱۳- شریک موظف است کلیه ضوابط و مقررات کلی ساختمان مربوط به عملیات ساختمانی و اصول ایمنی کارگاه را رعایت کند و شهرداری در این خصوص مسؤولیتی ندارد.

۵-۱۴- مسؤولیت کارگاه و بیمه مسؤولیت مدنی پروژه در مقابل کارکنان و اشخاص ثالث در زمان اجرای پروژه بعهده شریک می باشد و هرگونه حادثه ای اعم از فوت، نقص عضو و غیره در حین انجام پروژه پیش آید، مسؤولیت آن بعهده شریک خواهد بود.

۵-۱۵- شریک موظف است قبل از آغاز عملیات اجرایی پروژه نسبت به نصب تابلو در محل پروژه با عنوان ”پروژه مشارکتی“ به صورت ارائه شده در فرم پیوست که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، اقدام نماید.

۵-۱۶- شریک حق واگذاری موضوع این قرارداد را جزماً و کلاً به اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر ندارد.
ماده شش (تعهدات مالک)

۶-۱- مالک موظف است حداکثر ۲۰ روز پس از ابلاغ قرارداد نسبت به تخلیه و تحویل ملک مورد مشارکت اقدام نماید

۶-۲- پرداخت هزینه های مربوط به تفکیک و صدور سند، اخذ انشعابات آب، برق، گاز، تلفن و غیره به نسبت قدر السهم طرفین بوده و مالک موظف به پرداخت سهم خود می باشد.

۶-۳- مالک موظف است در پایان عملیات اجرایی ساختمان و انجام کلیه تعهدات شریک نسبت به انتقال سند واحدهای متعلق به شریک، مطابق توافق انجام شده، به ایشان یا افراد حقیقی و حقوقی معرفی شده از طرف ایشان، اقدام نماید. در صورت تاخیر روزانه مبلغ در حق شریک می بایست تادیه نماید.

محل امضا :

شریک

مالک

ماده هفت (پیش فروش):

۷-۱- شریک می تواند در مراحل زیر و پس از تایید کتبی مرجع نظارت نسبت به پیش فروش سهم خود از مستحقات موضوع قرارداد اقدام نماید:

۷-۱-۱- پس از پایان سفت کاری تا سقف --- درصد از قدر السهم خود.

۷-۱-۲- پس از اتمام سفید کاری، نمکاری و کف سازی ها بطور کامل، حداکثر تا سقف--- درصد از قدر السهم خود.

تبصره ۱- بدیهی است شریک حداکثر می تواند در اجرای بند ۷-۱ نسبت به پیش فروش --- درصد از سهم خود اقدام نماید.

تبصره ۲- شریک موظف است حداکثر يك هفته پس از پیش فروش هر واحد که بر اساس موافقت کتبی اخذ شده از مرجع نظارت موضوع بند ۷-۱، مراتب را با ذکر شماره واحد به فروش رسیده، طبق نقشه پیوست به مرجع نظارت ارسال نماید. بدیهی است هرگونه پیش فروش بدون رعایت روند فوق تخلف از قرارداد محسوب گردیده و فاقد اعتبار خواهد بود و در صورت احراز چنین تخلفی، موضوع توسط مرجع حل اختلاف مورد بررسی قرار گرفته و تصمیم لازم اتخاذ می گردد.

۷-۲- شریک موظف است تعهدات خود را در قرارداد های فروش یا پیش فروش نسبت به اجرای پروژه در مقابل خریداران به نحوی انجام دهد که کلیه مفاد آن به درستی و در زمان های مقرر به مورد اجرا در آید. در غیر این صورت مسؤولیت ناشی از عدم انجام تعهدات در مقابل خریداران بعهد شریک خواهد بود.

تبصره ۳- مسؤولیت پاسنگو

بی به کلیه دعاوی حقوقی و کیفری افرادی که اقدام به پیش خرید واحدهای پروژه می نمایند اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی در مقابل تأخیر در تحویل واحدها در قالب قرارداد پیش فروش منعقد، کلاً بعهد شریک می باشد.

ماده هشت (مرجع نظارت):

آقای..... و شخص داور مرضی الطرفین وظیفه نظارت بر اجرای کلیه مفاد قرارداد را بر عهده دارند. این امور جهت اعمال نظارت می توانند از نظرات و همکاری کارشناسان حوزه های مختلف استفاده نمایند، ولی در هر حال نظر نهایی در خصوص نحوه اجرای مفاد قرارداد بعهد مرجع نظارت بوده و شریک موظف به رعایت نظرات این امور به عنوان مرجع نظارت، در چهار چوب مفاد این قرارداد می باشد.

تبصره ۱- نظارت فنی بر حسن انجام عملیات اجرایی پروژه بر عهده منطقه --- می باشد.

محل امضا :

شریک

مالک

ماده نه (تحويل پروژه):

پس از اتمام کامل عملیات اجرایی موضوع قرارداد و آماده بهره برداری شدن ساختمان، شریک اتمام عملیات اجرایی را به مرجع نظارت اعلام می نماید. در این مرحله شریک موظف به رفع نقائص احتمالی پروژه که از سوی مرجع نظارت اعلام می گردد، خواهد بود. در نهایت با تأیید اتمام کار توسط مرجع نظارت، تحويل پروژه انجام خواهد شد.

ماده ده (دوره تضمین حسن عملیات اجرایی):

حسن انجام عملیات اجرایی شریک از تاریخ تحويل پروژه برای مدت ۱۲ ماه شمسی از سوی شریک تضمین می گردد. شریک موظف است طی این مدت نسبت به رفع نقائص پروژه ناشی از قصور در اجراء، اقدام نماید. تعداد - - فقره سفته به مبلغ --- ریال از شماره --- تا شماره --- توسط شریک به تحويل گردیده است که در پایان دوره تضمین حسن عملیات اجرایی و انجام کلیه تعهدات شریک و تأیید مرجع نظارت به شریک مسترد خواهد گردید.

ماده یازده (موارد فسخ قرارداد):

در صورت بروز هر یک از موارد زیر مالک می تواند بدون مراجعه به محاکم قضائی راساً نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

- ۱-۱- در صورت پیش فروش بیش از سهم تعیین شده در این قرارداد
 - ۱-۲- تأخیر شریک در شروع عملیات اجرایی پس از اخذ مجوز بیش از سه ماه
 - ۱-۳- تأخیر شریک در تحويل پروژه و یا تعلیق کارگاه بیش از شش ماه.
 - ۱-۴- بدون سرپرست گذاشتن کارگاه و یا تعطیل کردن کار بدون اجازه کتبی از مرجع نظارت بیش از سه ماه .
 - ۱-۵- تأخیر در اتمام مراحل زمانبندی شده بیش از دو ماه
 - ۱-۶- واگذاری قرارداد توسط شریک به شخص ثالث.
- در صورتیکه به علت بروز يك یا چند مورد از موارد فوق، تصمیم به فسخ قرارداد بگیرد مراتب با ذکر موارد به شریک توسط اظهار نامه یا نامه کتبی ابلاغ می گردد. شریک می تواند حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت اعلام فسخ قرارداد، نسبت به ارائه دفاعیات خود به اقدام نماید. مالک پس از دریافت کتبی دفاعیات شریک نسبت به ارجاع موضوع به مرجع حل اختلاف اقدام خواهد نمود. نظر مرجع حل اختلاف برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

محل امضا :

شریک

مالک

در صورت قطعی شدن فسخ قرارداد، شریک موظف است از تاریخ قطعی شدن فسخ قرارداد حداکثر ظرف ۱۰ روز نسبت به معرفی نماینده خود به مالک جهت صورت برداری و صورت مجلس نمودن کار های انجام شده، اقدام نماید. در صورتی که ظرف مدت تعیین شده شریک نماینده خود را معرفی ننماید، مالک رأساً نسبت به صورت برداری اقدام خواهد نمود. پس از انجام صورت برداری، مالک بامراجعه به داور با رعایت مفاد این قرارداد نسبت به تعیین ارزش ریالی هزینه های انجام شده توسط شریک اقدام کرده از طریق کارشناسی و پس از کسر جریمه و خسارات وارده به مالک با شریک از طریق داوری تسویه حساب می نماید.

ماده دوازده (مرجع حل اختلاف): در صورت بروز هرگونه اختلاف بین طرفین این قرارداد اعم از تفسیر، اجرا، تأییدیه فسخ، ابطال، بطلان هر دو طرف مدیر عامل موسسه حقوقی و داوری مهارستان با شماره ثبت ۴۲۲۱ را به عنوان مقام ناصب داور تعیین نموده که مدیرعامل موسسه را به عنوان داور دارند، اجازه تعیین خود یا شخص دیگر خارج از موسسه را به عنوان داور دارند، داور تعیین شده از سوی موسسه ولو خود ایشان ظرف مدت ۵ ماه باید رای داوری را صادر نمایند. رای صادره قطعی و لازم الاجرا می باشد حق الزحمه داوری ۵درصد نهای خواسته می باشد که بر عهده محکوم علیه خواهد بود. رای از طریق اظهارنامه به طرفین ابلاغ می شود و تعیین محل داوری بر عهده داور خواهد بود. شرط داوری فوق الذکر مستقل از این قرارداد می باشد و تحت هر شرایط حتی بطلان قرارداد پابرجا و مورد تأیید طرفین می باشد.

مدیرعامل موسسه حقوقی و داوری مهارستان

سیدفضل اله صمیمی به کد ملی: ۰۹۴۶۸۴۵۹۰۵

محل امضا:

مالک

شریک

ماده سیزده (آدرس طرفین قرارداد):

آدرس طرفین به شرح مندرج در مقدمه قرارداد می باشد و کلیه مکاتبات به آدرس های مذکور انجام خواهد پذیرفت. شریک موظف است در صورت تغییر آدرس، مراتب را کتباً به مالک اطلاع دهد و در غیر این صورت مکاتبات به آدرس قید شده در این قرارداد انجام شده و جنبه قانونی خواهد داشت.

ماده چهارده (اسناد و مدارک ضمیمه قرارداد):

۱-۱۴- نقشه موقعیت ملک موضوع قرارداد.

۲-۱۴- تصویر سند مالکیت زمین موضوع قرارداد.

۳-۱۴- توافقتنامه چگونگی تقسیم واحدهای پروژه با توجه به قدر السهم طرفین.

۴-۱۴- برنامه زمانبندی عملیات اجرایی پروژه.

۶-۱۴- کلیه نقشه های معماری، سازه، تأسیسات، برق و غیره.

۷-۱۴- لیست جزئیات اجرایی ساختمان.

۸-۱۴- فرم مربوط به تابلوی مشخصات پروژه.

خاتمه:

طرفین با امضای این قرارداد کلیه اختیارات از جمله خیار غبن را از خود ساقط نموده و صرفاً خیار فسخ موضوع ماده یازده در اختیار مالک می باشد. این قرارداد در چهارده ماده و ده تبصره و در سه نسخه که هر کدام حکم واحد دارد تنظیم و در حضور دو شاهد که مورد اعتماد طرفین می باشند، امضا و مبادله گردید.

محل امضا:

مالک

شریک