

تاریخ عقد قرارداد:

۱۴۰۰/۱۰/۱

## قرارداد مشارکت در ساخت

آدرس پروژه:

بسم الله الرحمن الرحيم

**ماده یک) طرفین قرارداد مشارکت در ساخت**

الف) مشخصات طرف اول (مالکین)

آقای/خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... و کد ملی ..... صادره از ..... متولد ..... محل اقامت ..... به شماره موبایل ..... ، مالک ..... مترمربع زمین از پلاک ثبتی موضوع قرارداد مشارکت در ساخت می باشد.

ب) مشخصات طرف دوم سازنده

آقای/خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... و کد ملی ..... صادره از ..... متولد ..... محل اقامت ..... به شماره موبایل ..... می باشد.

**ماده دو) موضوع قرارداد مشارکت در ساخت**

عبارت است از مشارکت در ساخت شش دانگ عرصه و اعیان ملک به مشخصات ماده سه این قرارداد و احداث ساختمان با مشخصات تکمیلی این قرارداد، که ملک موصوف آورده ی طرف اول (مالکین) است و ارزش آن بر طرفین معلوم بوده که ..... درصد از کل سرمایه ی پروژه را تشکیل می دهد. آورده ی طرف دوم کلیه هزینه های اداری، اجرایی و تمامی شرایط و تعهدات قرارداد حاضر می باشد که ارزش آن بر طرفین معلوم است و به اضافه ی ..... ریال به صورت بلاعوض که مجموع هزینه های یاد شده و بلاعوض، ..... درصد از کل سرمایه مشارکت را شامل می شود. این قرارداد بر طبق ماده ۱۰ قانون مدنی بین طرفین منعقد گردیده است.

### ماده سه) مشخصات ملک فعلی قرارداد مشارکت در ساخت

یک قطعه ملک دارای سند مالکیت به شماره چایی ..... به پلاک ثبتی فرعی ..... از اصلی ..... تفکیکی از ..... قطعه ..... بخش ثبتی ..... به متراژ ..... مترمربع به آدرس ..... که در تاریخ عقد قرارداد در زیرپهنه ی ..... قراردادی و طبق مقررات جاری حق اخذ ..... درصد تراکم در سطح اشغال ..... درصد در ... طبقه را دارد. این ملک دارای شماره پرونده ی شهرسازی ..... و کد ملک و بلوک ..... و دستور نقشه به شماره ..... و گواهی پایانکار سال ..... به شماره ..... دارای ..... عدد کنتور برق و ..... عدد کنتور آب و ..... عدد کنتور گاز و انشعاب فاضلاب شهری و ..... خط تلفن به شماره های ۱. .... ۲. .... ۳. .... می باشد. در حال حاضر این ملک دارای ... طبقه و ..... واحد با متراژ زیربنای کل مفید ..... مترمربع می باشد.

### ماده چهار) مشخصات کلی ساختمان جدید

ساختمانی ..... طبقه بر مبنای دستور نقشه به شماره ..... با سطح اشغال ..... درصد در تمامی طبقات و توافقات و لیست متریال این قرارداد.

تبصره یک) سازنده موظف است حداقل .... واحد پارکینگ استاندارد و بدون مزاحم طبق ضوابط شهرداری تأمین نماید. هرچقدر تعداد بیشتری پارکینگ تأمین گردد، به نسبت قدرالسهم طرفین ..... (..... درصد مالکین و ..... درصد سازنده) و طبق توافق طرفین تقسیم می گردد.

### ماده پنج) درصد مشارکت طرفین از عرصه و اعیان ساختمان جدید

طبق توافق عمل آمده سهم مالکیت هر یک از طرفین از عرصه و اعیان و همچنین حقوق و منافع مربوط به مشاعات (اعم از پارکینگ، انباری) به شرح زیر می باشد:

درصد مشارکت طرف اول (مالکین) ..... درصد می باشد.

درصد مشارکت طرف دوم (سازنده) ..... درصد می باشد.

## ماده شش) وجه التزام

طرف دوم ( سازنده) مبلغ ۱۵ درصد ارزش زمین را بعنوان امانت ( قرض الحسنه) در وجه طرف اول پرداخت مینماید، مبلغ فوق پس از اتمام عملیات ساختمانی به سازنده عودت میگردد.

## ماده هفت) مدت زمان و برنامه زمانبندی قرارداد مشارکت در ساخت

این قرارداد در تاریخ ..... به حروف ..... امضاء گردید. پایان این قرارداد تاریخ ..... به حروف ..... می باشد. مدت زمان این قرارداد ..... ماه شمسی از تاریخ انعقاد قرارداد می باشد. طرفین موظف هستند بر حسب برنامه زمانبندی زیر به شرح ذیل به تعهدات خود عمل کنند.

زمانبندی				
ردیف	شرح فعالیت	مدت	تاریخ شروع و پایان	متعهد
۱	امضای قرارداد	-		طرفین
۲	اخذ جواز ساخت		از ..... تا ....	سازنده
۳	تخلیه و تحویل ملک کلنگی		از ..... تا ....	مالکین
4	تجهیز کارگاه و تخریب		از ..... تا ....	سازنده
5	گودبرداری و پایدارسازی گود		از ..... تا ....	سازنده
6	اتمام اسکلت		از ..... تا ....	سازنده
7	اتمام سفت کاری		از ..... تا ....	سازنده
8	اتمام نما، نازک کاری، تأسیسات و محوطه سازی		از ..... تا ....	سازنده
9	تحویل آپارتمان های طرف اول		از ..... تا ....	سازنده
10	اخذ پایانکار، اسناد تک برگی		از ..... تا ....	سازنده

### ماده هشت) تقسیم نامه

طبق توافق صورت گرفته تقسیم طبقات به شکل زیر انجام خواهد شد:

مالک طبقه	طبقه
	اول
	دوم
	سوم
	چهارم
	پنجم

### ماده نه) نحوه و زمان انتقال قدرالسهم عرصه به نام سازنده (انتقال سند)

مالکین در ..... مرحله، اقدام به انتقال سند به صورت رسمی به نسبت ..... دانگ از سند موضوع ماده ی سه این قرارداد به نام طرف دوم قرارداد (سازنده) با زمانبندی ذیل می نمایند:

الف) پس از ..... و در تاریخ ....., مالکین باید نسبت به انتقال ..... دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد به نام طرف دوم اقدام نمایند.

ب) پس از ..... و در تاریخ ....., مالکین باید نسبت به انتقال ..... دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد به نام طرف دوم قرارداد (سازنده) اقدام نمایند.

### ماده ده) پیش فروش

طرفین توافق نمودند که دو طرف می توانند صرفاً پس از ..... مشروط به رعایت مفاد ذکر شده در قرارداد مشارکت در ساخت و رضایت کتبی طرف مقابل و ناظر قرارداد و حداکثر تا میزان ..... واحد آپارتمان متعلق به خود را پیش فروش نمایند. پیش فروش انجام شده رافع هیچ یک از تعهدات و مسئولیت های ذکر شده در این قرارداد نمی باشد. (کلیه مسولیت های واحدهای پیش فروش شده بعهده فروشنده میباشد)

## ماده یازده) تعهدات و اظهارات طرف اول (مالکین)

۱. طرف اول متعهد است تا وکالت کاری مدت دار را حداکثر تا ..... پس از انعقاد قرارداد، به طرف دوم تحویل نماید.
۲. طرف اول اقرار می نماید که مورد مشارکت ( کلاً یا جزئاً) به غیر واگذار نگردیده و در صورت هرگونه ادعا از سوی معارضین و بروز عارضه احتمالی در آینده نیز، شخصاً (طرف اول) آن را مرتفع نمایند.
۳. پس از انجام تعهدات مندرج در این قرارداد و اعلام کتبی طرف دوم مبنی بر زمان انتقال سند در هر مرحله، طبق زمان بندی ماده ی نه همین قرارداد، طرف اول متعهد می باشد نسبت به انتقال اسناد مالکیت اقدام نماید.
۴. طرف اول حق واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از عملیات ساختمانی به غیر را نخواهند داشت.

## ماده دوازده) تعهدات و اظهارات طرف دوم (سازنده)

۱. طرف دوم متعهد گردید کلیه هزینه های اداری و اجرایی مرتبط با شهرداری، نظام مهندسی، تأمین اجتماعی و... مرتبط با این قرارداد مشارکت در ساخت را پرداخت نماید.

۲. طرف دوم متعهد گردید که بنایی دقیقاً مطابق با مشخصات فنی و مصالح مصرفی مندرج در لیست متریکال این قرارداد (برای اطلاعات بیشتر از لیست متریکال کلیک کنید) و منطبق با نقشه های اجرایی مهندسی که مورد تأیید شهرداری منطقه، نظام مهندسی و نماینده طرف اول می باشد را در زمین طرف اول احداث نماید.

۳. طرف دوم مجری و مسئول احداث بنای جدید می باشد، لذا ایشان ملزم و متعهد به رعایت کلیه ضوابط و قوانین مربوط به عملیات ساختمانی و اصول ایمنی (مباحث مقررات ملی، آیین نامه ۲۸۰۰ و پیوست های آن و...) بوده و چنانچه در زمان احداث بنا، خسارت مالی یا جانی به هر شخص حقیقی یا حقوقی و ثالث وارد آید، تمامی مسئولیت آن بر عهده ی طرف دوم می باشد و طرف اول هیچگونه مسئولیتی ندارد و پاسخگویی به اشخاص حقیقی، حقوقی و مراجع اداری و قضایی و پرداخت خسارت و جرائم تماماً برعهده ی طرف دوم می باشد.

۵. طرف دوم شخصاً متعهد و مسئول اجرای کامل این قرارداد بوده و حق واگذاری کلی این قرارداد را ندارد.

۶. طرف دوم متعهد می گردد که مورد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث (حقوقی و حقوقی) و ساختمانهای مجاور نزد شرکت بیمه درآورده، هزینه های آن را پردازد.

۷. اخذ تمامی تأییده ها و پرداخت هزینه های مرتبط با سازمان آتش نشانی، نظام مهندسی، ثبت، شهرداری و سایر ارگان های ذیربط برعهده ی طرف دوم می باشد.

۸. هزینه ها و مسئولیت انجام مربوط به تفکیک اسناد ساختمان نوساز و صورت مجلس تفکیکی و تقسیم نامه محضری و تنظیم سند، برای تمامی واحدها، به عهده ی طرف دوم می باشد.

۹. طرف دوم (سازنده) متعهد به پرداخت کلیه هزینه های مصرفی اعم از آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن پس از تخلیه ملک و تحویل آن به طرف دوم تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمان های نوساز می باشد.

۱۰. ملک مورد مشارکت و اسناد و مدارک آن به رویت طرف دوم رسیده است.

۱۱. پرداخت کلیه هزینه های انتقال سهم شرکت شامل مالیات نقل و انتقال به نام طرف دوم، دفترخانه و شهرداری و هر نوع عوارض دیگر، بر عهده ی طرف دوم (سازنده) می باشد.

۱۲. سازنده ( طرف دوم) حق دریافت هرگونه وام و مرتهن کردن زمین و ملک را دارا نمیباشد.

۱۳. سازنده متعهد بر تجهیز کارگاه و رعایت اصول ایمنی و حفاظتی (ایمنی و حفاظت در حین عملیات ساختمانی) می باشد.

۱۴. سازنده متعهد میگردد کلیه نقشه های مصوب و اجرایی (معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی، برقی و نما) قبل از صدور جواز ساخت و در حین اجرا را به تایید مالک ( طرف اول) برساند و کتباً از ایشان تاییده بگیرد.

## **ماده سیزده ( آثار قرارداد)**

۱. تعهد و مسئولیت پاسخ گویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک، قبل از تحویل ملک به طرف دوم، برعهده ی طرف اول می باشد. چنانچه بعد از تحویل ملک به طرف دوم، هرگونه دعوی حقوقی و کیفری در خصوص مالکیت مطرح گردد، رفع آن و جبران خسارت آن برعهده ی طرف اول می باشد. در صورتی که دعوی مطروحه مربوط به عملیات ساخت و ساز باشد برعهده ی طرف دوم می باشد.

۲. قصور یا انحراف طرف دوم در اجرای مفاد این قرارداد، بدو به طور کتبی توسط نماینده ی طرف اول اعلام خواهد شد و طرف دوم مکلف به رفع سریع آن خواهد بود، در غیر این صورت طرف اول حق دارد مطابق قرارداد اقدام نمایند.



3. ملاک تصمیم‌گیری نهایی در خصوص طراحی‌های نما، لابی و مشاعات، داخل واحدها و ... نظر نماینده طرف اول می‌باشد.

4. طرفین اقرار می‌نمایند از افراد ممنوع معامله نیستند.

5. طرفین حق دریافت وام را روی این پلاک ندارند.

6. نوسانات قیمت ملک و مصالح، هیچ تأثیر و تغییری بر مفاد این قرارداد و سهم شرکتی طرفین نخواهد داشت و بر غیر قابل عدول بودن این قرارداد تأکید می‌گردد.

7. تجمیع با پلاک‌های مجاور فقط با رضایت طرفین امکانپذیر می‌باشد.

8. توافقات شفاهی طرفین، پیام‌های شبکه‌ها و نرم‌افزارهای پیام‌رسان مجازی، ایمیل، پیامک و ... جزء مدارک و اسناد نخواهد بود و طرفین ملزم می‌باشند.

### ماده چهارده (تخلفات ساخت)

مسئولیت قانونی و پرداخت جرائم، جبران خسارت هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل‌های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده‌ی طرف دوم می‌باشد، مگر در موارد مورد توافق طرفین در ماده‌ی پانزده این قرارداد در خصوص اضافه‌بنای ساخت.

### ماده پانزده (اضافه بنا)

ملک موضوع ماده‌ی دو این قرارداد در زیرپهنه‌ی ..... قرار دارد که دارای حق ساخت با ..... درصد تراکم شامل ..... می‌باشد. در صورت اخذ طبقه یا پیشروی مازاد بر ..... درصد مسکونی، هزینه اخذ مجوزهای شهرداری، هزینه‌های ساخت و اجرای آن بر عهده‌ی طرف دوم می‌باشد. عواید حاصل از اخذ تراکم اضافه یا طبقه اضافه بسطیدین شرح است:

..... طرف اول. .... طرف دوم

طبقه .....

.....طبقه اول. طرف دوم	طبقه .....
.....طبقه اول. طرف دوم	طبقه ..... به بالای .....

### **ماده شانزده) دوره تضمین**

طرف دوم متعهد می گردد از زمان تحویل آپارتمان های نوساز تا زمان دریافت اسناد تک برگی آپارتمان های نوساز، در صورت بروز هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور ایشان باشد و ناشی از سهل انگاری در استفاده نباشد، به هزینه ی خود مرتفع نماید. در صورت عدم انجام این تعهد، طرف اول حق مراجعه به داور و مراجع قضایی و الزام طرف دوم به انجام تعهد را خواهد داشت.

### **ماده هفده) فورس ماژور**

طرفین در مورد حوادث قهری در صورتی که تاثیری بر انجام تعهدات طرفین داشته باشد، مسئولیتی از بابت تأخیر نخواهند داشت و در مدت فورس ماژور، قرارداد به حالت تعلیق در آمده و ادامه عملیات اجرایی با توافق طرفین پس از پایان وضعیت فورس ماژور خواهد بود.

### **ماده هجده) حدود اختیار مداخله مالکین در اجرا**

در صورت تعطیلی غیر موجه پروژه یا غیبت غیر موجه سازنده به میزان بیش از ....., طرف اول با ارسال اظهارنامه قضایی به آدرس اعلامی طرف دوم در همین قرارداد ابلاغ می نماید و طرف دوم موظف به تحویل ملک به طرف اول و پرداخت مبلغ ..... ریال به عنوان ..... می باشد. مالکین در این خصوص از جانب طرف دوم وکیل جهت تصرف ملک می شوند و تصرف مالک در ملک بدون نیاز به اذن طرف دوم است. مالک مجاز به عقد قرارداد با فرد دیگری برای اتمام عملیات ساخت می باشد و طرف دوم حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط می نماید. در این صورت طرف دوم حق مطالبه میزان هزینه کرد خود را پس از کسر خسارت وارده به مالک دارد و هیچ ادعایی در خصوص واحدهای ساخته شده یا در

حال ساخت نخواهد داشت و مالکیت کل واحدهای موجود در این پلاک ثبتی متعلق به مالک می باشد و مالک ذی حق فروش به فروش کل واحدهای موجود در پروژه به هر شخصی می باشد و طرف دوم حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط نمود.

در صورت بروز اختلاف، رأی داور برای طرفین لازم الاتباع و لازم الاجرا می باشد.

## **ماده نوزده) تضامین عدم یا تأخیر در انجام تعهدات و شرایط انحلال و فسخ قرارداد**

۱. قرارداد مشارکت در ساخت ضمن عقد خارج لازم منعقد شده است و به امضای طرفین رسیده است، کلیه خیارات غبن فاحش ولو افحش، از طرفین سلب و ساقط گردیده است.

۲. در صورتی که پروانه ساخت طبق زمان بندی ماده ی هشت این قرارداد اخذ نگردد، طرف اول حق فسخ دارد.

۳. طرف دوم مجاز به انتقال تمام تعهدات قراردادی در خصوص موضوع مشارکت در ساخت به غیر نمی باشد و در غیر این صورت به محض انتقال تعهدات و حقوق به شخص دیگر، طرف اول حق فسخ خواهد داشت. میزان هزینه کرد طرف دوم، با کسر خسارت وارده، توسط طرف اول به طرف دوم مسترد خواهد شد. شایان ذکر است، طرف دوم می تواند برای اجرای بخش های مختلف قرارداد، با اشخاص حقیقی و حقوقی، قراردادهای پیمانکاری را منعقد نماید.

۴. در صورت تأخیر غیرمجاز طرف دوم در خصوص ایفای به تعهدات ردیف های مندرج در برنامه زمان بندی، سازنده ملزم به پرداخت خسارت روزانه به مبلغ ..... ریال به طرف اول می باشد.

۵. در صورت عدم رعایت و تغییر مصالح ساختمانی ذکر شده در لیست متریکال این قرارداد بدون رضایت طرف اول، حق اخذ خسارت آن، برای طرف اول ایجاد می گردد.

۶. طرف دوم قرارداد ۳ فقره چک با مشخصات ذیل را جهت تضمین اجرای ساخت، تحویل و ایفای تعهدات خود، به طرف اول واگذار مینماید. که در صورت اجرای

وظایف پس از تایید نماینده مالک، چک ها با توجه به پیشرفت پروژه به سازنده عودت داده میشوند.

- چک شماره ..... بانکی ..... شعبه ..... مبلغ ..... بابت پایان سفت کاری و اجرای تاسیسات مکانیکی و الکتریکی
- چک شماره ..... بانکی ..... شعبه ..... مبلغ ..... بابت پایان عملیات ساختمانی
- چک شماره ..... بانکی ..... شعبه ..... مبلغ ..... بابت تضمین دریافت پایان کار، تفکیک و انتقال سند ساختمان

### ماده بیست) نظارت و داوری

طرفین توافق نمودند که آقای : به آدرس : عنوان داور مرضی الطرفین در خصوص تمامی اختلافات بین طرفین اول و دوم این قرارداد یا بین شرکاء، در مرحله ی اول با میانجیگری ظرف ۱ ماه از ارجاع کتبی اختلاف به ایشان و در صورت عدم حصول نتیجه با ارسال اظهارنامه رسمی، طبق قانون آیین دادرسی مدنی با رأی داور خاتمه یابد.

### ماده بیست و یک) نماینده طرفین

۱. طرف اول بدین وسیله، آقا/خانم ..... را به عنوان نماینده، عامل نظارت کننده و تصمیم گیرنده ی خود انتخاب می کند و نامبرده می پذیرد که به عنوان نماینده مالکین عمل کند. طرفین توافق نمودند، آقای/ خانم ناظر بر اجرای قرارداد خواهد بود. تمامی مراحل و مشخصات فنی و متریال ساخت، باید با هماهنگی قبلی و تأیید ناظر

قرارداد، اجرا گردد. ناظر، در تمامی مراحل، بدون نیاز به هماهنگی با سازنده، مجاز به ورود به پروژه جهت امر نظارت می باشد.

۲. نماینده تعهد می نماید که حق استعفا از سمت خود را بدون اجازه ی سایر شرکا ندارد.

## **ماده بیست و دو) اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد**

کلیه اسناد و مدارک ذیل به روئیت طرفین رسیده است:

۱. اصل سند های مالکیت ملک

۲. مدارک شناسایی تمامی افرادی که به عنوان طرف اول و طرف دوم شناخته می شوند

۳. وکالتنامه هر شخصی که به عنوان وکیل اقدام به امضای قرارداد می کند

۴. کپی دستور نقشه

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل طرفین و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین قرارداد، تنظیم و متعاملین با علم و اطلاع و با قصد و رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضاء نموده اند.

این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم مقام قهری و قانونی و ورثه ی ایشان موثر می باشد و طرفین بر قطعی و لازم الاجرا و غیر قابل عدول بودن آن تأکید و اقرار می نمایند.

چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین خلاف و فسادی کشف شود، مسئولیت جبران خسارت وارده و جوابگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات قضایی به عهده ی متحلف می باشد.

این قرارداد به استناد مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی مشتمل بر ۲۲ ماده در ۳ نسخه و ۱۲ صفحه متحدالمتن و متحدالاعتبار، در تاریخ ..... بین طرفین قرارداد حاضر تنظیم و امضاء گردید که ۱ نسخه نزد نماینده طرف اول، ۱ نسخه نزد طرف دوم و ۱ نسخه نزد داور نگهداری می شود.