

بسمه تعالی

پیوست قرارداد مشارکت در ساختمان

این پیوست جزو لاینفک قرارداد به شماره ..... به تاریخ ..... می باشد که در صفحه و نسخه تهیه شده و به تایید و امضاء طرفین قرارداد مشارکت (مالکی وسازنده) و مشاور املاک به نمایندگی آقای ..... رسیده است و هر نسخه حکم واحد دارند.

(الف) مشخصات (مالکین، سازنده و ملک)

1- مشخصات مالکین:

1-1- مالک: نام و شهرت:	نام پدر:	شماره شناسنامه:	کد ملی:
تاریخ تولد:	محل تولد:	محل تولد:	تلفن:
ساکن:	پلاک ثبتی:	سند:	شغل:

1-2- مالک: نام و شهرت:	نام پدر:	شماره شناسنامه:	کد ملی:
تاریخ تولد:	محل تولد:	محل تولد:	تلفن:
ساکن:	پلاک ثبتی:	سند:	شغل:

1-3- مالک: نام و شهرت:	نام پدر:	شماره شناسنامه:	کد ملی:
تاریخ تولد:	محل تولد:	محل تولد:	تلفن:
ساکن:	پلاک ثبتی:	سند:	شغل:

1-4- مالک: نام و شهرت:	نام پدر:	شماره شناسنامه:	کد ملی:
تاریخ تولد:	محل تولد:	محل تولد:	تلفن:
ساکن:	پلاک ثبتی:	سند:	شغل:

1-5- مالک: نام و شهرت:	نام پدر:	شماره شناسنامه:	کد ملی:
تاریخ تولد:	محل تولد:	محل تولد:	تلفن:
ساکن:	پلاک ثبتی:	سند:	شغل:

1-6- مالک: نام و شهرت:	نام پدر:	شماره شناسنامه:	کد ملی:
------------------------	----------	-----------------	---------

تاریخ تولد: محل تولد: محل تولد: تلفن: شغل:  
ساکن: پلاک ثبتی: سند:

2- مشخصات سازنده (مشارکت کننده):

نام وشهرت: نام پدر: شماره شناسنامه: کد ملی:  
تاریخ تولد: محل تولد: محل تولد: تلفن: شغل:  
ساکن:

3- مشخصات ملک:

(کپی برابر اصل تمام صفحات و تمامی اسناد پیوست قرار داد می باشد)

ب-موضوع قرارداد:

عبارت است از احداث ساختمان واقع در یک قطعه زمین دارای ساختمان کلنگی با مشخصات یادشده در بالا به صورت مشارکت در ساخت بین مالکین وسازنده با شرایط مندرج در قرارداد و پیوست آن.

ج- کلیات وظایف طرفین:

1-ج- کلیات وظایف سازنده: تخریب ساختمان موجود-گودبرداری-حمل نخاله وخاک-زیرسازی و مقاوم سازی کف- اجرای فنداسیون- قالب بندی(کفراژ)- اسکلت و سقف- سفت کاری- نصب داربست ونماسازی- محوطه سازی- سیمان دیوارهای جانبی- نازک کاری- تهیه انشعابات آب و برق و گاز- انجام کلیه کارهای اداری- مراجعه به ادارات سازمان ها وشهرداری- پرداخت کلیه دستمزدها و هزینه ها- خرید- حمل و نگهداری مصالح- اخذ جواز ساخت به همراه نظارت کامل- اخذ پایان کار و تفکیکی تا مرحله صدورسندهای تفکیکی.

2-ج- کلیات وظایف مالکین:تخلیه وتحویل ملک موجود به سازنده- اعطای وکالت نامه کاری بعداز انعقاد قرارداد جهت تخریب ساختمان موجود وساخت بنا مطابق نقشه وقرارداد مشارکت- تحویل سندمالکیت به سازنده به صورت امانت- انتقال سند درموعده مقرر به نام سازنده- چنانچه برای پاره ای از امور اداری نیاز به حضور ماکین باشد مالکین می بایست همکاری به عمل آورند.

5- جزئیات،شرایط و مسئولیت ها:

1-د- در تمام بندهای این قرارداد منظور از سازنده، مشارکت کننده می باشد.

2-د- مدت اجرای ساخت از زمان اخذ جواز و تحویل ساختمان موجود به سازنده (تخلیه آخرین مالک) و اخذ برگه شروع بهکار از طرف ناحیه مربوط یک سال و نیم (18 ماه) می باشد و سازنده موظف است حداکثر طی 7 ماه پس از تحویل دادن واحدهای قدرالسهم مالکین به ایشان نسبت به تهیه سندهای تفکیکی و حضور در دفتر اسناد رسمی جهت انتقال رسمی واحدها اقدام نماید. در صورت وقوع فورس ماژور مانند جنگ، زلزله و... که مانع از ساخت و ساز باشد، ادامه با توافق طرفین خواهد بود. همچنین زمان های تلف شده در کار مانند مسائل شهرداری، خلاف هایی که انجام می گردد قوانین جدید ساخت و ساز شهری و یا ادارات مرتبط با اجرای کار و... به مهلت تعیین شده اضافه می شود. همچنین در مواردی که شامل ممنوعیت دولت از طرف ارگان های ذیربط که از حیطة اختیارات طرفین قرارداد خارج می باشد. اجرای تعهدات طرفین شامل جرایم دیرکرد نخواهد شد و طبق توافق و تراضی طرفین ابطال زمان به وجود آمده محاسبه و به مدت زمان تعهدات اضافه خواهد شد.

3-د- سازنده موظف می گردد مبلغ سیصد میلیون ریال (معادل سی میلیون تومان) به هریک از مالکین به صورت بلاعوض پرداخت نماید و چنانچه مالکین خواستار اسکان باشند سازنده به جای بلاعوض موظف به اجاره ملک جهت اسکان آنها است که بعد از اتمام کار مالکین موظف به عودت وجه اسکان به سازنده می باشند. (در صورت درخواست اسکان از سوی مالکین سازنده موظف می گردد واحدهای 75 تا 100 متری از محدوده خیابان دامپزشکی تا خیابان آزادی را با عمر بنای 15 سال به بالا تهیه نماید) ضمناً سازنده موظف گردید به آقای ..... مبلغ هفتصد میلیون ریال (معادل هفتاد میلیون تومان) به جای سیصد میلیون ریال (معادل سی میلیون تومان) بابت آورده بیشتر وی نسبت به سایر مالکین به صورت بلاعوض پرداخت کند و مالکین در این رابطه حق هرگونه اعتراض و اظهار نظر را از خود سلب و ساقط نموده اند.

4-د- پرداخت مبلغ بلاعوض یا گرفتن اسکان برای مالکین از سوی سازنده پس از اخذ جواز صورت می پذیرد.

5-د- مالکین موظفند تا حداکثر 20 روز پس از پرداخت مبلغ بلاعوض یا اسکان توسط سازنده ملک مورد نظر را تخلیه نموده و به سازنده تحویل دهند. در صورت عدم تخلیه در زمان قید شده مالکین موظفند مبلغ یک میلیون ریال (معادل یکصد هزار تومان) به ازای هر روز دیرکرد به عنوان ضرر و زیان به سازنده پرداخت نمایند.

6-د- تاریخ حضور در دفتر اسناد رسمی مورد توافق، 7 ماه بعد از پایان عملیات اجرایی پروژه می باشد که محل و زمان آن هنگام تحویل ملک مشخص خواهد شد زمان تلف شده که متوجه سازنده نباشد به مهلت تعیین شده اضافه می شود، تغییر تاریخ حضور در دفتر اسناد رسمی با توافق کتبی طرفین خواهد بود.

7-د- مالکین و سازنده می توانند در روز حضور در دفتر اسناد رسمی سندهای تفکیکی قدرالسهم خود را به نام خود یا هر شخص دیگری که معرفی کنند انتقال دهند.

8-د- تمدید جواز، تهیه پایان کار شهرداری، صورت مجلس تفکیکی واحدها، پرداخت دستمزد مهندسین (ناظر، محسی، معمار) و هرگونه هزینه ناشی از ساخت و ساز و اخذ مجوزهای لازم برعهده سازنده است.

9-د- هزینه انتقال رسمی واحدهای متعلق به طرفین قرارداد در دفتر اسناد رسمی برعهده صاحب سند می باشد.

10-د- دفتر اسناد رسمی مورد توافق طرفین به شماره..... و به ادرس..... می باشد

11-د- هزینه آب و برق و گاز مصرفی و پرداخت نوسازی و پسماند شهرداری و بدهی های احتمالی به دارایی، بانک و غیره تا تاریخ تخلیه ساختمان موجود برعهده مالکین و بعد از آن تا خاتمه کار ساختمان و تحویل واحدهای مالکین برعهده سازنده است.

12-د- جریمه دیرکرد در تحویل ساختمان موجود به سازنده از قرار روزی یک میلیون ریال (معادل یکصد هزار تومان) برعهده مالکین و جریمه دیرکرد در تحویل واحدهای قدرالسهم هر مالک به وی از قرار روزی یک میلیون ریال (معادل یکصد هزار تومان) برعهده ی شخص مقصر (سازنده) است که مبلغ جریمه (خسارت)

باید حداکثر تا روز حضور در دفتر اسناد رسمی به طرف مقابل پرداخت و با وی تسویه حساب گردد.

13-د- انتقال مسئولیت اجرای این قرارداد به صورت کلی از طرف سازنده به شخص دیگر می بایست با توافق کتبی مالکین صورت پذیرد.

14-د- ابعاد واحدها و مشاعات باید مطابق نقشه تایید شده توسط شهرداری انجام گردد.

15-د- در طول اجرای این قرارداد مسئولیت بیمه نمودن ساختمان های مجاور را سازنده برعهده دارد. مسئولیت پرداخت جرایم و کارهای اضافه بر مفاد قرارداد که مورد توافق مالکین و سازنده در زمان قرارداد بوده است برعهده هر دوی آنها می باشد.

16-د-مسئولیت سوانح خرابی ناشی از گود برداری، حوادث بیمه کارگران، بیمه مسئولیت و فساد و تخلفات در کارگاه برعهده سازنده است.

17-د-تغییرات قیمت مصالح و دستمزدها برعهده سازنده است. در صورت افزایش قیمت ملک نیز مالکین حق هیچ گونه ادعایی راندارند. در مورد کاهش هزینه ساخت یا ملک نیز هیچکدام از طرفین قرارداد حق اعتراض ندارند.

18-د-چنانچه در توافق های جدید بین مالکین و سازنده به زمان و هزینه اضافه برای اجرای تعهدات نیاز باشد این زمان اضافه به مهلت های تعیین شده در این قرارداد اضافه خواهند شد و هزینه های ناشی از آن نیز به نسبت قدرالسهم طرفین خواهد بود.

19-د-سازنده پذیرفته است که از نصاب سنگ و کاشی و سیمان کار و گچ کار و غیره که از اساتید ماهر باشند در ساخت بنا استفاده کند.

20-د-سازنده می تواند نماینده و یا نمایندگان خود را جهت انجام بخش های مختلف کار معرفی نماید.

21-د-مالکین متعهد شده اند که در 2 مرحله به شرح زیر 2/4 دانگ از 6 دانگ خود را یا از طریق وکالت بلاعزل یا سند رسمی طبق صلاح دید سازنده به وی انتقال دهند و در غیر این صورت سازنده می تواند از ادامه ساخت خودداری نموده و این مدت به زمان ساخت اضافه می گردد:

1) 1/2 دانگ از 6 دانگ هر یک از مالکین پس از تخریب ساختمان

2) 1/2 دانگ از 6 دانگ هر یک از مالکین، پس از پایان اجرای سقف آخر

در مقابل سازنده نیز متعهد می شود به اندازه ارزش دانگ های انتقالی به وی 4 فقره چک به عنوان ضمانت و به صورت امانت نزد املاک گذاشته که می بایست در 4 مرحله به شرح زیر به سازنده عودت داده شود:

مرحله اول: پس از اتمام دیوارچینی

مرحله دوم: پس از اتمام سفت کاری

مرحله سوم: پس از تحویل واحدها به مالکین

مرحله چهارم: پس از تحویل سند به مالکین

22-د- چنانچه در مراحل فوق سازنده به تعهدات خود عمل کرده باشد ولی مالکین حاضر به تنظیم وکالت بلاعزل یا انتقال قطعی نباشند، هر یک از آنها می بایست به ازای هر روز دیرکرد مبلغ یک میلیون ریال معادل یکصد هزار تومان به عنوان ضرر و زیان به سازنده پرداخت کند و سازنده می تواند از طریق مراجع ذیصلاح نسبت به انتقال دانگ های موصوف به نام خود اقدام نموده و علاوه بر آن کلیه هزینه هایی که از این بابت متحمل شده است را از قدرالسهم آنها کسر نمایند و هزینه انتقال دانگ ها برعهده طرفین خواهد بود.

23-د- چنانچه سند هر یک از مالکین در رهن بانک یا موسسات غیره باشد، در هر زمانی که سازنده درخواست فک رهن سندها را داشته باشد مالکین موظفند تا حداکثر 20 روز بعد از اعلام سازنده به فک رهن اقدام نمایند.

24-د- چنانچه هر یک از مالکین و یا تعدادی از آنها خارج از مواردی که در این قرارداد پیش بینی شده است به صورت یکجانبه قرارداد را فسخ نمایند، می بایستی تمامی هزینه هایی را که طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری متحمل شده است را به علاوه مبلغ دومیلیارد ریال معادل دویست میلیون تومان بابت جریمه به طرف مقابل پرداخت نمایند.

25-د- در صورت فوت هر یک از مالکین یا سازنده در طول اجرای قرارداد کلیه وارث مالکین یا وارث سازنده متعهد می شوند در اسرع وقت اقدام به انجام کلیه مراحل قانونی انتقال حاکمیت از مالک به وارث و یا مسئولیت قرارداد سازنده به وارث خود را نموده و ادامه این قرارداد با شرایط موجود در آن را تایید نموده و ادعای جدیدی نخواهد داشت. بدیهی است کلیه هزینه ای این امر برعهده وارث خواهد بود.

26-د- حق فروش و استفاده از کلیه مصالح و تجهیزات ساختمان کلنگی موجود یا سازنده است.

27-د- چنانچه برای تهیه اسناد تفکیکی نیاز به حضور مالکین می باشد مالکین متعهد شده اند با هماهنگی قبلی با سازنده به اداره مربوطه مراجعه نمایند.

28-د- این قرارداد براساس پنج طبقه مسکونی و یک طبقه مشاعات (جمعاً 10 یا 11 واحد براساس صلاح دید سازنده) منعقد گردیده است. که طبقات اول، دوم، سوم و تهاد 6 پارکینگ و 6 انباری به ترتیب زیر متعلق به مالکین می باشد:

1. طبقه اول واحد سمت شمال به انضمام یک باب پارکینگ و یک باب انباری سهم ..... می باشد.
2. طبقه اول واحد سمت جنوب به انضمام یک باب پارکینگ و یک باب انباری سهم ..... می باشد.
3. طبقه دوم واحد سمت شمال به انضمام یک باب پارکینگ و یک باب انباری سهم ..... می باشد.
4. طبقه دوم واحد سمت جنوب به انضمام یک باب پارکینگ و یک باب انباری سهم ..... (5 دانگ مشاع از 6 دانگ )  
و سهم ..... (یک دانگ مشاع از 6 دانگ) می باشد
5. طبقه سوم واحد سمت شمال به انضمام یک باب پارکینگ و یک باب انباری سهم ..... می باشد.
6. طبقه سوم واحد سمت جنوب به انضمام یک باب پارکینگ و یک باب انباری سهم ..... می باشد.

و طبقات چهارم و پنجم و تعداد 5 پارکینگ و مابقی انباری ها (تاسقف 5 انباری) سهم ..... (سازنده) می باشد که وی در رابطه با طبقات مذکور دارای اختیارات کامل بوده و به موجب این بند مالکین اجازه هرگونه اظهار نظر و اختیار را از خود سلب و ساقط نموده اند. در صورت تامین بیشتر پارکینگ ها و انباری ها (پیش از 11 عدد) میان مالکین و سازنده به نسبت 60 به 40 تقسیم می شوند.

29-د- مالکین با یکدیگر توافق نمودند که پس از ساخت و نوسازی نیز به همین ترتیب که در حال حاضر آپارتمان هایشان قرارداد واحد بردارند در ضمن مقدار متراژ واحدهای جنوبی که در حال حاضر 3 متر بزرگتر از واحدهای شمالی می باشد پس از تخریب و نوسازی هم اعمال می شود و در صورتی که ای اضافه متراژ موجب بدنقشه درآمدن واحدها شود مالکین موظف می گردند این اضافه متراژ را به قیمت روز آن موقع با یکدیگر تسویه حساب نمایند.

30-د- با توجه به اینکه متراژ طبقه اول مسکونی (به دلیل اجرای کنسول از طبقه دوم به بالا و خوردن پخی در طبقه اول) پس از ساخت و نوسازی از سایر طبقات کمتر می شود مالکین این طبقه ..... حق هرگونه اعتراض به سازنده و سایر مالکین را از خود سلب و ساقط نموده و کاملاً این کمبود متراژ مورد پذیرش آنها می باشد.

31-د- آقای ..... نماینده مالکین جهت توافقات در حین اجرای کار است که امین و مورد تایید مالکین دیگر می باشد و کلیه توافقات این نماینده با سازنده مورد تایید سایر مالکین است.

32-د- کلیه هزینه های اضافی مورد درخواست مالکین خارج از مفاد این قرارداد بر عهده مالکین می باشد.

5) بخش مواد: مصالح مصرفی و روهای اجرایی:

1- نوع اسکلت: بتن آرمه

2- تاسیسات حرارتی: گازکشی همراه با دستگاه پکیج

3- تاسیسات برودتی: کانال کشی کولر

4- پنجره ها: پی وی سی دوجداره و دوحالته وین تک

5- درب های ورودی ساختمان: نفر رو فلز و درب پارکینگ کرکره ای

6- درب ورودی واحدها: ضد سرقت یا تمام چوبی یا ام دی اف با روکش پی وی سی

7- درب های داخلی: اچ دی اف درجه یک

8- دربهای سرویس ها: اچ دی اف روکش دار

9- چارچوب درب ها: فلزی طرح فرانسوی

10- سیم ها و تاسیسات الکتریکی: سیم ها از نوع درجه یک استاندارد داخلی (کاشان، یزدو...) کلیدها و پریزها دلدو سیم تلفن 4 زوج

- 11- انشعابات آب و برق و گاز: هر کدام به صورت تفکیکی و مجزا
- 12- شیرآلات: استاندارد درجه یک داخلی (راسان، شبیه، قهرمان و...)
- 13- لوله های آب: لوله سفید (اسپادانا، آذین و...)
- 14- لوله فاضلاب: پی وی سی نیمه فشار قوی (گاپایگان یا یزد)
- 15- لوله کشی گاز: توکار با استاندارد مورد تایید اداره ملی گاز همراه با انشعاب مجزا برای هر واحد
- 16- دستگیره و برق آلات: استاندارد درجه یک داخلی
- 17- آسانسور: باموتور درجه یک ایتالیایی الکومپ، کابین تمام استیل درجه یک داخلی
- 18- راه پله: سنگ تاسقف و کف پله و پیشانی سنگی
- 19- محوطه حیاط: تمام سنگ
- 20- پشت بام: قیرگونی به همراه موزاییک
- 21- حمام: کف سرامیک و دیواره تاسقف کاشی درجه یک داخلی
- 22- سرویس بهداشتی: استاندارد درجه یک داخلی، چینی کرد، پارس سرام یا... (ایرانی و فرنگی)
- 23- گچ بری: تزئینات و نورمخی
- 24- شیشه ها: دوجداره
- 25- کف پارکینگ: سنگ
- 26- دیواره پارکینگ: سنگ تاسقف
- 27- آیفون تصویری: الکترو پیک رنگی یا کوماکس یا...
- 28- نما: شمال، غرب، جنوب براساس تایید نقشه مصوب شهرداری منطقه 9 تلفیقی سنگ و آجر، سیمان شسته یا کامپوزیت
- 29- سیستم دفع فاضلاب: دو حلقه چاه جذبی حفر می گردد
- 30- کابینت: ام دی اف داخلی به اندازه کافی و کامل برای هر واحد و سینگ دولگنه به همراه هود
- 31- کف واحدها: تمام سرامیک درجه یک داخلی 60 در 60 بدون بندرکتی
- 32- نصب دودکش بخاری در صورت مجوز اداره گاز