

نمونه قرارداد مشارکت در ساخت

ارائه شده توسط گروه حقوق دادملک

مبايعه نامه دانگ، مشاركت در ساخت دانگ

ماده (۱) طرفین معامله:

طرف اول – مالک

۱ – آقا / خانم فرزند به شماره شناسنامه و کد ملی صادره از
تابعیت متولد نسبت به دانگ مورد معامله

طرف دوم – سازنده

آقا / خانم فرزند به شماره شناسنامه با کد ملی صادره از
متولد اقامتگاه: شهر خیابان / کوچه / بن بست / پلاک / کد پستی
تلفن: موبایل:

ماده (۲) مشخصات مورد معامله:

تمامی سهم / دانگ مشاع از ۱۰۰ سهم / ۶ دانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن دارای سند مالکیت به شماره چایی
به پلاک ثبتی / مفروز از / اصل بخش به
مترائ واقع در دارای عدد کنتور برق و واحد آب و کنتور گاز
می باشد که مبلغ توسط کارشناس رسمی / خبره محلی قیمت گذاری شده است و مورد قبول طرفین می باشد.
و توسط مالک به رؤیت سازنده رسیده و از کم و کیف آن کاملاً اطلاع حاصل نموده و مورد قبول و تأیید سازنده می باشد.

ماده (۳) موضوع قرارداد:

عبارت است از مشارکت در ساخت ۱۰۰ سهم / ۶ دانگ مورد معامله (به شرح ماده ۲) که سازنده متعهد است در قبال ثمن معامله،
ملک فوق را طبق ضوابط با حداکثر بنای مجاز با مترائ پروانه ساخت صادره شهرداری و جزئیات آتی این قرارداد ساخته و از هر حیت
آماده نماید و بابت مابه التفاوت هزینه ساخت سهم / دانگ سهم مالک و قیمت سهم / دانگ مورد
معامله مبلغ ریال معادل تومان به صورت بلاعوض پرداخت نماید، که به شرح ذیل پرداخت می گردد:
ضمن العقد مبلغ ریال معادل تومان طی فقره چک بانک شعبه
به شماره تاریخ مبلغ ریال معادل تومان به آقا / خانم
.....

مابقی مبلغ ریال معادل تومان همزمان با، نقداً طی رسید که ضمیمه قرارداد می گردد، از
طرف سازنده به مالک پرداخت می گردد.

ماده (۴) مشخصات کلی سازه جدیدالتاسیس

تعداد طبقه بر اساس دستور نقشه و ضوابط شهرداری که شامل:

..... طبقه با کاربری مسکونی / اداری در تعداد واحد به مترائ حدود متر

همکف با کاربری باب پارکینگ / و باب تجاری حدود متر

..... طبقه زیر همکف با کاربری پارکینگ به تعداد باب

..... باب انباری به مترائ

دیگر فضاهای مورد توافق (فضاهای ویژه) می باشد که حدود مشخصات فنی و عمومی و مصالح مصرفی آن پیوست قرارداد می گردد.

ماده ۴) تابعیت قرارداد

تابعیت قرارداد حاضر، ایرانی و تابع قوانین و مقررات جاریه کشور جمهوری اسلامی ایران می باشد.

ماده ۵) محل انجام قرارداد

این قرارداد در محل آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی به آدرس و تلفن تنظیم گردیده است.

ماده ۷) مدت قرارداد

این قرارداد در تاریخ / به حروف انجام گردیده و مدت این قرارداد

..... / به حروف ماه شمسی از تاریخ عقد قرارداد تا تاریخ / به حروف می باشد.

ماده ۸) قدرالسهم طرفین به نسبت درصد از واحدهای احداثی:

طبق توافق انجام شده سهم مالکیت هر یک از طرفین از ساختمان جدید به شرح ذیل تعیین می گردد:

سهم الشراکه طرف اول درصد.

سهم الشراکه طرف دوم درصد.

شرح کامل تقسیم نامه عادی به پیوست می باشد و جزلینکف آن می باشد.

ماده ۹) کیفیت و زمان پیش فروش

پیش فروش درصد از سهم هریک از طرفین پس از اجرای و درصد از سهم هریک از طرفین پس از بین طرفین و یا به شخص ثالث براساس کد رهگیری و فقط در محل آژانس مسکن و با حضور الزامی طرفین امکان پذیر می باشد.

تبصره ۱: هرگونه قرارداد فروش که بدون رعایت شرایط قید شده در بند بالا تنظیم شود، از درجه اعتبار ساقط بوده و برای انتقال گیرنده آن، هیچ گونه حقی ایجاد نمی نماید.

تبصره ۲: طرفین متعهد بر رعایت منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه می باشند.

تبصره ۳: واحدهای پیش فروش شده هیچ تعهدی غیر از این قرارداد برای سازنده به وجود نمی آورد.

تبصره ۴: فروش مابقی سهم هر یک از طرفین در آستانه تحویل بدون حضور طرف مقابل بلامانع می باشد.

ماده ۱۰) برنامه زمان بندی پروژه

۱۰-۱) روز پس از عقد قرارداد تنظیم وکالت نامه جامع کاری از طرف مالکین به سازنده جهت انجام امور اداری و دریافت جواز

۱۰-۲) روز پس از وکالت کاری دریافت جواز و مجوزهای لازم توسط سازنده

۱۰-۳) روز پس از دریافت جواز تخلیه و تحویل ملک کلنگی توسط مالک به سازنده

۱۰-۴) روز پس از تحویل ملک خاتمه عملیات ساختمانی و تحویل ملک نوساز توسط سازنده به مالک

۱۰-۵) روز پس از تحویل ملک نوساز دریافت پایانکار، صورت مجلس تفکیکی و سند تک برگ توسط سازنده

ماده ۱۱) نحوه و زمان انتقال قدرالسهم عرصه به نام شریک سازنده

طبق توافق طرفین در سه مرحله، مالکین اقدام به انتقال سند به نام طرف دوم قرارداد می نمایند:

پس از پرداخت فیش جواز ساخت و اخذ جواز و تخریب ملک، دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد

اتمام سفت کاری و قبل از شروع گچ کاری مطابق عرف زمانی مهندسی، دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد

پس از اتمام کامل عملیات ساختمانی و تحویل ملک به مالکین، دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد

استقرار مالکیت سازنده و استیفای وی از حقوق مالکانه مشروط به ایفای تعهدات کامل وی در مواعد مقرر موضوع این ماده می باشد.

ماده ۱۲) تعهدات مالک (فروشنده)

مالک متعهد گردید مبلغ ریال معادل تومان طی سه فقره چک به شرح زیر معادل ارزش مورد معامله (به شرح ماده ۲) جهت انجام کار، تحویل آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی داده که هر یک همزمان با مواعد مقرر در ماده ۱۱ عودت می گردد.

چنانچه مالک به تعهدات خود مندرج در این قرارداد عمل ننماید، سازنده حق استفاده از مزایای قانونی چک فوق الذکر را براساس رأی داور / مرجع قضایی را دارا می باشد.

چک شماره بانک شعبه مبلغ

چک شماره بانک شعبه مبلغ

چک شماره بانک شعبه مبلغ

مالک اقرار می نماید که هیچ محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در زمین مذکور نبوده و مورد معامله فاقد هرگونه ایراد و اشکال قانونی می باشد.

مالک متعهد گردید براساس ماده ۱۰-۱ پس از امضای قرارداد با حضور در دفترخانه به نشانی نسبت به تنظیم وکالت جامع کاری بنام سازنده تنظیم نمایند، وکالت فوق می بایست بلاعزل و به مدت ماه تنظیم گردد. در صورت فوت حجر هریک از افراد طرفین اول در مدت وکالت، ورثه ایشان موظفند ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اعطا عقد وکالت جدید به نام سازنده با شرایط حاضر اقدام نمایند. در غیر این صورت مشمول می گردند. وکالت فوق می بایست همواره مستمر بوده تا اختلالی در مواعد و تعهدات سازنده ایجاد ننماید.

مالک متعهد گردیده ملک موضوع قرارداد را در زمان مقرر در ماده ۱۰-۳ این قرارداد تخلیه و تحویل سازنده نماید. ملاک محاسبه شروع زمان این بند اعلام زمان اعلام کتبی سازنده به طرف اول مبنی بر دریافت جواز ساخت می باشد.

مالک اقرار می نماید از افراد ممنوع معامله نبوده و اقرار بر عدم توقیف ملک از طرف مراجع قضایی دارد و مورد معامله و در قید بازداشت یا مشمول مصادره اموال نیست و یا در طرح های کلی سازمان های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری و نمی باشد.

بنابر اظهار مالک مورد معامله رهن و وثیقه شخصی / بانک بابت می باشد / نمی باشد (در صورت در رهن بودن) و مکلف می باشد قبل از انتقال سند براساس ماده ۱۱ این قرارداد به نام سازنده از پلاک ثبتی فوق الذکر فک رهن به عمل آورد.

مالک تعهد می نماید کلیه بدهی های ملک از جمله هزینه های دارایی، مفاصا حساب شهرداری و بدهی های دیگر ملک موضوع قرارداد را تا قبل از تحویل ملک پرداخت نماید.

مالک متعهد گردید نسبت به پرداخت حق و حقوق و کسب رضایت مستأجرین (صاحب سرقفلی) و خلع ید واحد تجاری اقدام نموده و مورد معامله به صورت بلا اشکال و بلا معارض در تاریخ مقرر به سازنده تحویل نماید. شرح توافق نامه با صاحب سرقفلی به پیوست می باشد.

مالک متعهد گردید نسبت مورد معامله (کلاً، جزئاً و منفعتاً) به غیر واگذار نگردیده و در صورت هرگونه ادعا از سوی معارضین و بروز عارضه احتمالی در آینده نیز، شخصاً آن را مرتفع و مسئولیت و خسارت ناشی از آن را به عهده خواهد گرفت.

مالک متعهد گردید کلیه اسناد ملک معامله (بنچاق و سایر مدارک مورد نیاز) را همزمان با وکالت کاری جهت انجام امور مربوطه، پس از دریافت رسید به صورت امانت در اختیار سازنده قرار دهد.

کلیه هزینه‌های مربوط به عوارض شهرداری و نقل و انتقال (مالیات و عوارض و سایر تعهدات و دیون متعلقه تا قبل از تحویل مورد معامله به سازنده) به عهده مالک می باشد.

مالک متعهد گردید به پرداخت هزینه انتقال سند قدرالسهم مالک به سازنده به صورت بالمناصفه از سوی طرفین

مالک متعهد به تحویل ملک بر اساس ماده ۱۰-۳ این قرارداد می باشد.

مالک متعهد به انتقال عرصه به نام سازنده براساس ماده ۱۱ این قرارداد می باشد.

مالک مکلف می باشد ۴۸ ساعت قبل از تنظیم سند رسمی کلیه اسناد و مدارک لازم جهت انتقال قطعی پلاک ثبتی مذکور را تهیه و به دفتر اسناد رسمی شماره تحویل دهد. ملاک عدم حضور طرفین گواهی دفترخانه مزبور می باشد.

تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک قبل از تحویل ملک و به نوعی که با این قرارداد مرتبط نباشد بر عهده مالک می باشد.

مالک متعهد گردید هنگام پرداخت فیش خلافی و عوارض ذکر شده در ماده ۱۴ قرارداد را هزینه به میزان سهم خود را پرداخت نماید.

مالک متعهد گردید کلیه مبلغ دریافتی قرض الحسنه بابت اسکان را هنگام تحویل واحدهای نوساز به صورت تمام و کمال و بدون قید و شرط پرداخت نماید مگر در مواردی که در همین قرارداد ذکر گردیده.

مالک در خصوص سازنده تحقیقات لازم را نموده است و اطلاع کامل از کم و کیف او کسب نموده و با امضاء این قرارداد اقرار به آن دارد.

ماده (۱۳) تعهدات سازنده (خریدار)

سازنده متعهد گردید مبلغ ریال معادل تومان چک بانک شعبه

..... به شماره معادل ارزش مورد معامله (به شرح ماده ۲) جهت حسن انجام کار تحویل آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی داده که همزمان با تحویل سند تک برگ به سازنده عودت می گردد. چنانچه سازنده به تعهدات خود مندرج در این قرارداد عمل ننماید، مالک حق استفاده از مزایای قانونی چک فوق‌الذکر را براساس رأی داور / مرجع قضایی را دارا می باشد.

سازنده متعهد گردید پس از دریافت وکالت نسبت به تهیه نقشه‌های معماری و محاسباتی توسط آرشیوتکت مورد توافق / دارای صلاحیت در حداکثر بنای مفید طبق مجوز ساخت و ضوابط شهرداری منطقه، براساس توافقات انجام گرفته اقدام نماید.

سازنده متعهد گردید مبلغ ریال معادل تومان در آستانه تحویل ملک و بر اساس عرف به صورت قرض الحسنه جهت اسکان مالک در طول مدت ساخت نقداً، طی صورت جلسه پرداخت قرض الحسنه اسکان به مالک پرداخت نماید.

سازنده متعهد است بر اساس ماده ۱۰-۲ این قرارداد پروانه ساخت (جواز) و سایر مجوزهای مورد نیاز را اخذ نماید.

سازنده متعهد گردید کلیه اسناد ملک مورد معامله (بنچاق و سایر مدارک مورد نیاز) را پس از انجام مراحل درخ و است، جواز تحویل آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی نموده و در صورت نیاز مجدد دریافت نماید.

سازنده متعهد به پرداخت کلیه هزینه‌های جواز ساخت می باشد مگر در مورد ذکر شده در ماده ۱۴ قرارداد.

سازنده متعهد گردید در زمان مقرر در ماده ۱۰-۴ تمامی آپارتمان‌ها را کامل و بدون هیچ گونه کم و کسری تکمیل و قابل سکونت و تحویل نماید. چنانچه در قسمتی از بنا یا کل آن ایراد و مشکلی مشاهده گردد سازنده مکلف به رفع نقص به هزینه خود می باشد و در تمامی مراحل ساخت می بایست خداوند متعال را مد نظر قرار دهند.

سازنده متعهد است در زمان مقرر در ماده ۱۰-۵ سند تفکیک شده واحد های احداث شده را دریافت و تحویل نماید.

هزینه و مسئولیت انجام امور مربوط به تفکیک ساختمان و صورتجلسه تفکیکی و تنظیم سند به منظور صدور سند مالکیت اختصاصی از اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه برای هر یک از واحدهای احداثی بر عهده سازنده است و متعهد به پرداخت و انجام آن می باشد.

سازنده متعهد به پرداخت هزینه های مصرفی اعم از آب و برق و گاز و تلفن پس از تخلیه و تحویل ملک مورد مشارکت به سازنده تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمان ها می باشد.

سازنده حق دریافت وام از هر نوع، را روی این پلاک ثبتی ندارد مگر با اطلاع و رضایت مالکین که شرح توافقات متمم قرارداد می گردد.

سازنده متعهد گردیده که مورد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث ناشی از انجام عملیات ساختمانی شرکت بیمه درآورده و مدارک آن را متمم قرارداد نماید.

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

تعهد و مسئولیت کلیه حوادث ناشی از عدم رعایت اصول ایمنی برای کارکنان و کارگران شاغل در موضوع قرارداد و همسایگان مجاور و ساختمان های آنان جانی و یا مالی و کلیه هزینه و خسارات در ضمن قرارداد بر عهده سازنده می باشد و مالک هیچ گونه مسئولیتی در این مورد نخواهد داشت.

طرفین متعهد به پرداخت جریمه های منجر به اضافه بنا به میزان قدرالسهم خود می باشند.

ماده (۱۶) نماینده مالکین

مالک بدین وسیله آقای را به عنوان عامل هماهنگ کننده / عامل نظارت خود انتخاب می کند و نامبرده می پذیرد که به عنوان نماینده مالک عمل نماید.

کلیه صورتجلسات و توافقات بعدی و موضوع ماده ۹ این قرارداد با حضور نفر از مالکین به همراه نماینده قابل انجام و لازم الاجرا می باشد و حکم حضور همه مالکین را دارد و مورد تأیید مالکین می باشد.

مالکین یا نماینده قانونی آنها حق نظارت بر پیشرفت پروژه را دارد ولی حق مداخله در مشخصات فنی و جزئیات اجرایی تأیید شده را نخواهد داشت.

هر نوع وظیفه ای که مقرر است نماینده انجام دهد کاملاً شفاف درج گردد.

ماده (۱۷) حدود اختیارات و مداخله یا مشارکت مالک در اجرا

در صورت تعطیلی و تاخیر غیر موجه یا غیبت شریک سازنده در حین انجام پروژه بیش از روز، مالک می تواند پس از اعلام کتبی و الزام به انجام تعهد به سازنده و تنظیم صورتجلسه وضعیت موجود جهت ادامه عملیات ساختمانی توسط خود و یا شخص ثالث دارای صلاحیت و با تنظیم گزارشات دقیق به همراه مستندات کامل مداخله نماید و با استناد به ماده ۲۲۲ قانون مدنی در صورت لزوم برای تأمین مخارج نسبت به فروش قدرالسهم اعیانی سهم سازنده با رای داور / مرجع قضایی اقدام نماید.

در این صورت علاوه بر پرداخت جریمه تاخیر، خسارت وارده به مالک بر اساس مدارک و مستندات بر عهده سازنده می باشد.

تبصره: فوت یا حجر سازنده نیز موجب ایجاد این حق برای مالک می گردد.

ماده (۱۸) جرائم تاخیر یا عدم اجرای تعهدات

مستنداً به مواد ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۸، ۲۳۰ قانون مدنی، در صورت استکاف هر یک از طرفین در ابتدای قرارداد (بند ۱ و ۲ ماده ۱۰) بیشتر از ماه، حق فسخ ایجاد می گردد و طرفین بابت انجام تعهد، علاوه بر الزام به پرداخت وجوه هزینه شده، ملزم به پرداخت ۳۰ درصد از ارزش ملک به عنوان خسارت به طرف مقابل می باشد.

در صورت تاخیر هر طرف بدون عذر موجه در انجام تعهدات خویش مواعد مقرر در بند ۳ و ۴ و ۵ ماده ۱۰ به میزان هر روز تاخیر مبلغ معادل می بایست در حق طرف مقابل پرداخت نماید به استثنای آنچه که به موجب عرف یا قانون انجامش غیر مقدور یا غیر ممکن باشد.

طرفین متعهد هستند علاوه بر جریمه تاخیر بر اساس مدارک و مستندات لازم خسارت وارده به طرف مقابل را پرداخت نمایند.

ماده (۱۹) دوره تضمین - خدمات پس از فروش

سازنده ملزم و متعهد شد که در طول مدت ۳ ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان ها به مالکین، در صورت بروز هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور مالکین در این مدت نباشد و طبق نظر کارشناس خبره تایید گردد و کلیه خسارات ناشی از استفاده از لوازم غیر استاندارد و یا محول کردن امور اجرایی به افراد ناوارد یا مبتدی و ... را متقبل و بدون اخذ هرگونه وجهی از مالک تعویض یا تعمیر و خرابی ها را جبران نماید و به شکل سالم و قابل استفاده به مالکین تحویل دهد.

پرداخت خسارت خرابی های اعم از خرابی در سیستم حرارتی و برودتی، برق و لوله کشی آب سرد و گرم شوفاژ و سیستم فاضلاب و سیستم عایق کاری سرویس ها و پشت بام و ... و آسانسور، سیم کشی های تلفن، آیفون تصویری و آنتن مرکزی و آنتن جداگانه و کلید و پریزها و خرابی شیرآلات و ... و به طور کلی منصوبات و لوازم و منصوبات ساختمانی مصرفی پروژه بر عهده طرف دوم قرارداد بوده و تا ۳ ماه پس از تحویل واحد ها قابل دریافت است.

ماده (۲۰) شرایط فسخ قرارداد

این قرارداد غیر از بند ۱ ماده ۱۸، تحت هیچ شرط و با هیچ عنوانی قابل فسخ نبوده مگر به تراضی طرفین (اقاله) و اگر استنباط و یا تفسیری به اجازه فسخ برای طرفین است بدین وسیله اصلاح می گردد و بر قطعی و لازم الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تاکید می گردد.

ماده (۲۱) حق الزحمه مشاور

مستندا به ماده ۳۳۵ قانون تجارت، طرفین قرارداد متعهد و ملزم شدند، پس از عقد قرارداد نسبت به پرداخت حق الزحمه مشاورین املاک اقدام نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تاثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت و چنانچه یکی از طرفین قرارداد تفضای فسخ آن را بنماید ملزم به پرداخت کمیسیون طرفین می باشد.

ماده (۲۲) حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی

حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی به پیوست می باشد.

چنانچه هر یک از مصالح فوق در بازار موجود نباشد معادل ریالی آن با توافق طرفین ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

دیگر موارد ذکر نشده، بنابر خواست مالک، توافق سازنده و نظر کارشناس مشاور و توافقات طرفین قابل بررسی و ملاحظه می باشد.

سازنده متعهد است کلیه هزینه های پیش بینی نشده اداری یا اجرایی دیگر در ارتباط با قرارداد که در عرف ساختمان سازی و به عهده پیمانکار بوده و احيانا در این قرارداد فراموش شده است را به عهده بگیرد.

سازنده متعهد است با نماینده معرفی شده از طرف مالک بر اساس ماده ۱۶ این قرارداد همکاری نماید.

سازنده متعهد به رعایت الزامات فنی و ضوابط و مقررات قانونی از جمله مقررات ملی ساختمان خصوصاً مبحث ۱۹ می باشد.

سازنده متعهد به رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله می باشد.

سازنده متعهد به رعایت مقررات شهرداری شهرسازی می باشد.

تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک بعد از تحویل ملک جهت تخریب به سازنده بر عهده سازنده می باشد.

سازنده متعهد به اجرای نقشه های مصوب می باشد مگر موارد مستثنی شده در ماده ۱۴ این قرارداد.

سازنده اقرار به توانایی مالی و اطلاعات فنی و قانونی لازم جهت انجام پروژه را دارد.

سازنده متعهد است کلیه هزینه‌های ساخت و ساز از ابتدای تقاضای پروانه ساخت تا دریافت پایان کار صورت مجلس تفکیکی، تقسیم نامه و اخذ سند تک برگ را بدون هیچ گونه قید و شرطی بپردازد.

سازنده متعهد گردید نسبت به خرید و نصب انشعاب و پرداخت تمام هزینه‌های مربوط به خدمات شهری شامل: آب کنتور آب تفکیکی / غیر تصاعدی، برق هر واحد مستقل و یک انشعاب برق مصارف عمومی تک فاز / سه فاز (در صورت آسانسور)، گاز هر واحد با کنتور مجزا، انشعاب فاضلاب شهری، تلفن قبل از تحویل اقدام نماید.

مورد معامله به همراه کلیه اسناد مربوطه به آن را به رؤیت کامل سازنده رسیده است و از کم و کیف آن اطلاع کامل کسب نموده است با امضاء این قرارداد اقرار به آن دارد.

سازنده مکلف به تهیه دفترچه مشخصات فنی ساختمان برای هر واحد شامل نقشه‌های تاسیساتی همراه با مستندات و تأییدیه ها، عکس ها و جزئیات اجرایی پروژه می باشد.

ماده (۱۴) تخلفات ساخت

مسئولیت قانونی و جرائم هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل‌های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده سازنده می باشد غیر از موارد قید شده در ماده ۲۶ این قرارداد.

ماده (۱۵) آثار قرارداد

ارزش ملک تحت احداث با کل هزینه‌های ساخت و ساز و ... به انضمام مبلغ بلاعوض ذکر شده در ماده ۳ در تاریخ عقد قرارداد حاضر محاسبه و با یکدیگر پایای تلقی گردیده

نوسانات قیمت ملک و هزینه‌های ساخت شامل: مصالح و دستمزد و نیز تغییر در نرخ بهره و غیره در آینده (از زمان قرارداد تا تحویل نهایی) هیچ گونه تاثیری در مفاد توافق‌های انجام شده در این قرارداد نخواهد داشت.

طرفین با امضاء این قرارداد کلیه خیارات از جمله خیار غبن فاحش را از خود سلب نمودند.

مالک در رابطه با کلیه هزینه‌ها و عملیات اجرایی و اداری هیچ گونه مسئولیتی نداشته و به عهده سازنده می باشد.

تلفن شماره موجود متعلق به بوده و سازنده تنها در زمان عملیات ساخت و ساز حق استفاده و بهره برداری از آن را خواهد داشت کلیه هزینه‌ها و مسئولیت قانونی در زمان استفاده از آن بر عهده سازنده است و هیچ گونه دخل و تصرفی نسبت به آن نخواهد داشت.

مالکین هیچ گونه وجهی تحت هیچ عنوان به سازنده پرداخت نخواهد کرد مگر موارد قید شده در قرارداد.

چنانچه پلاک های همجوار شرایط و رضایت بر تجمیع با ملک مورد مشارکت را دارند سازنده با در نظر گرفتن مصالح و منافع طرفین و به عنوان نماینده مالکین، مجاز به اتخاذ تصمیمات لازم است. توافق با مالکین همجوار به همراه رضایت مالکین نسبت به شرایط تجمیع و توافقات حاصله همان زمان متمم قرارداد می گردد.

کلیه مصالح موجود در ساختمان فعلی، پس از تخریب متعلق به سازنده خواهد بود.

ملک مورد مشارکت دارای سری کابینت آشپزخانه، عدد کولر آبی، دستگاه آبگرمکن گازی شیرآلات کامل و پره رادیاتور شوفاژ و می باشد که بعد از تخریب متعلق به سازنده می باشد.

طرفین حق واگذاری حقوق قانونی قرارداد و حق انتقال عرصه را تحت هیچ عنوان، از قبیل وکالت، نمایندگی، صلح، رهن، بیع، مشارکت و را کلاً و جزئاً به غیر ندارند و با امضاء این قرارداد از طرفین سلب اختیار می گردد.

طرفین متعهد می گردند در همه حال اساس کار را بر صداقت قرار داده و خداوند متعال را مد نظر قرار داده.

طرفین متعهد می گردند منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه را رعایت کنند.

مبلغ قرض الحسنه اسکان با رای داور به عنوان ضمانت اجرایی سازنده و تامین ماده ۱۸ و ۱۹ قرارداد قابل استفاده است. طرفین موظف می باشند هرگونه تغییر آدرس و شماره تلفن را کتبا به آژانس / دفتر فنی مهندسی اعلام نمایند. طرفین متعهد به پرداخت جریمه‌های منجر به اضافه بنا به میزان قدرالسهم خود می باشند.

ماده (۱۶) نماینده مالکین

مالک بدین وسیله آقای را به عنوان عامل هماهنگ کننده / عامل نظارت خود انتخاب می کند و نامبرده می پذیرد که به عنوان نماینده مالک عمل نماید.

کلیه صورتجلسات و توافقات بعدی و موضوع ماده ۹ این قرارداد با حضور نفر از مالکین به همراه نماینده قابل انجام و لازم الاجرا می باشد و حکم حضور همه مالکین را دارد و مورد تأیید مالکین می باشد.

مالکین یا نماینده قانونی آنها حق نظارت بر پیشرفت پروژه را دارد ولی حق مداخله در مشخصات فنی و جزئیات اجرایی تأیید شده را نخواهد داشت.

هر نوع وظیفه ای که مقرر است نماینده انجام دهد کاملاً شفاف درج گردد.

ماده (۱۷) حدود اختیارات و مداخله یا مشارکت مالک در اجرا

در صورت تعطیلی و تاخیر غیر موجه یا غیبت شریک سازنده در حین انجام پروژه بیش از روز، مالک می تواند پس از اعلام کتبی و الزام به انجام تعهد به سازنده و تنظیم صورتجلسه وضعیت موجود جهت ادامه عملیات ساختمانی توسط خود و یا شخص ثالث دارای صلاحیت و با تنظیم گزارشات دقیق به همراه مستندات کامل مداخله نماید و با استناد به ماده ۲۲۲ قانون مدنی در صورت لزوم برای تامین مخارج نسبت به فروش قدرالسهم اعیانی سهم سازنده با رای داور / مرجع قضایی اقدام نماید.

در این صورت علاوه بر پرداخت جریمه تاخیر، خسارت وارده به مالک بر اساس مدارک و مستندات بر عهده سازنده می باشد.

تبصره: فوت یا حجر سازنده نیز موجب ایجاد این حق برای مالک می گردد.

ماده (۱۸) جرائم تاخیر یا عدم اجرای تعهدات

مستنداً به مواد ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۸، ۲۳۰ قانون مدنی، در صورت استکاف هر یک از طرفین در ابتدای قرارداد (بند ۱ و ۲ ماده ۱۰) بیشتر از ماه، حق فسخ ایجاد می گردد و طرفین بابت انجام تعهد، علاوه بر الزام به پرداخت وجوه هزینه شده، ملزم به پرداخت ۳۰ درصد از ارزش ملک به عنوان خسارت به طرف مقابل می باشد.

در صورت تاخیر هر طرف بدون عذر موجه در انجام تعهدات خویش مواعید مقرر در بند ۳ و ۴ و ۵ ماده ۱۰ به میزان هر روز تاخیر مبلغ معادل می بایست در حق طرف مقابل پرداخت نماید به استثنای آنچه که به موجب عرف یا قانون انجامش غیر مقدور یا غیر ممکن باشد.

طرفین متعهد هستند علاوه بر جریمه تاخیر بر اساس مدارک و مستندات لازم خسارت وارده به طرف مقابل را پرداخت نمایند.

ماده (۱۹) دوره تضمین - خدمات پس از فروش

سازنده ملزم و متعهد شد که در طول مدت ۳ ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان ها به مالکین، در صورت بروز هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور مالکین در این مدت نباشد و طبق نظر کارشناس خبره تایید گردد و کلیه خسارات ناشی از استفاده از لوازم غیر استاندارد و یا محول کردن امور اجرایی به افراد ناوارد یا مبتدی و ... را متقبل و بدون اخذ هرگونه وجهی از مالک تعویض یا تعمیر و خرابی ها را جبران نماید و به شکل سالم و قابل استفاده به مالکین تحویل دهد.

پرداخت خسارت خرابی هایی اعم از خرابی در سیستم حرارتی و برودتی، برق و لوله کشی آب سرد و گرم شوفاژ و سیستم فاضلاب و سیستم عایق کاری سرویس ها و پشت بام و ... و آسانسور، سیم کشی های تلفن، آیفون تصویری و آنتن مرکزی و آنتن جداگانه و کلید و

پریزها و خرابی شیرآلات و ... و به طور کلی منصوبات و لوازم و منصوبات ساختمانی مصرفی پروژه بر عهده طرف دوم قرارداد بوده و تا ۳ ماه پس از تحویل واحد ها قابل دریافت است.

ماده ۲۰) شرایط فسخ قرارداد

این قرارداد غیر از بند ۱ ماده ۱۸، تحت هیچ شرط و با هیچ عنوانی قابل فسخ نبوده مگر به تراضی طرفین (اقاله) و اگر استنباط و یا تفسیری به اجازه فسخ برای طرفین است بدین وسیله اصلاح می گردد و بر قطعی و لازم الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تاکید می گردد.

ماده ۲۱) حق الزحمه مشاور

مستندا به ماده ۳۳۵ قانون تجارت، طرفین قرارداد متعهد و ملزم شدند، پس از عقد قرارداد نسبت به پرداخت حق الزحمه مشاورین املاک اقدام نمایند. فسخ یا اقاله قرارداد تاثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت و چنانچه یکی از طرفین قرارداد تفضای فسخ آن را بنماید ملزم به پرداخت کمیسیون طرفین می باشد.

ماده ۲۲) حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی

حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی به پیوست می باشد.

چنانچه هر یک از مصالح فوق در بازار موجود نباشد معادل ریالی آن با توافق طرفین ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

دیگر موارد ذکر نشده، بنابر خواست مالک، توافق سازنده و نظر کارشناس مشاور و توافقات طرفین قابل بررسی و ملاحظه می باشد.

تغییر مشخصات و مصالح ساختمانی با تراضی طرفین و انعکاس و اصلاح صورت جامع بلامانع می باشد.

چنانچه طرف اول خواهان مصالح غیر از مصالح مندرج در لیست نازک کاریدر این قرارداد برای واحد خود باشند با احتساب مابه التفاوت در زمان کار قابل انجام می باشد. حدود تغییرات از طرف مالک به شرح می باشد.

ماده ۲۳) حوادث غیر مترقبه (فورس ماژور)

طرفین در مورد حوادث قهری مانند: زلزله، سیل و سایر بلایای طبیعی و ... مسئولیتی نخواهند داشت و قرارداد به حالت تعلیق در می آید.

ماده ۲۴) هاردشیپ یا شرایط مذاکره مجدد در شرایط قهری

ادامه عملیات اجرایی حداکثر یک ماه از پایان وضعیت فورس ماژور و پس از مذاکره مجدد و توافقات حاصله و با رای داور و پس از تنظیم صورتجلسه کتبی انجام می گردد و مدت تعطیلی پروژه در این حالت به مدت اجرای قرارداد افزوده می شود.

ماده ۲۵) مرجع حل اختلاف

شرط داوری - شرکت به شماره ثبت / یا آقای (داور / داوران منتخب از سوی آنکه مورد قبول طرفین است) به نشانی به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب شد که در صورت حدوث اختلاف، هریک از طرفین حق دارند حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز از زمان تخلف طرف دیگر نسبت به هریک از شرایط قرارداد، درخواست رسیدگی به اختلاف را در محل کتبا اعلام و ثبت نماید رای صادره از طرف داور منتخب، برای طرفین لازم الاجرا است ابلاغ اوراق و کلیه مراسلات داوری به طرفین با پست سفارشی / اظهارنامه به نشانی قراردادی، معتبر است؛ بدیهی است عدم ثبت به موقع درخواست موضوع این ماده، موجب اسقاط حق رجوع به داوری است مگر به تراضی کتبی مجدد طرفین.

تبصره: اگر داور فوت نموده یا از قبول داوری سرباز زند شرط داوری کان لم یکن گردیده حق مراجعه به مراجع قضایی برای طرفین محفوظ می باشد.

ماده ۲۶) اضافه بنا

در صورتیکه سازنده اقدام به احداث بنای مسکونی یا تجاری، مازاد بر گواهی پروانه ساختمان نمود هزینه احداث بنا به عهده سازنده می باشد لیکن پرداخت هزینه خلاف و عوارض تراکم مازاد شهرداری یا توسعه تجاری مربوط به آن به عهده طرفین به نسبت سهم تعیین شده می باشد در این خصوص قبل از انجام هرگونه اقدامی توافق نامه کتبی طرفین الزامی و باید متمم قرارداد گردد.

در صورت کسب مجوز اضافه طبقات مازاد بر ماده ۴، کلیه هزینه ها، از جمله هزینه تراکم، عوارض، صدور پروانه، و هزینه های ساخت و دیگر هزینه ها بر عهده سازنده می باشد و سهم هریک از طرفین از طبقه / طبقات حاصله به نسبت % مالک و % سازنده می باشد.

ماده ۲۷) اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد

حدود مشخصات فنی عمومی و مصالح مصرفی پیوست می باشد

شرح کامل تقسیم نامه عادی پیوست می باشد

شرح موارد قانونی مورد اشاره در قرارداد پیوست می باشد

کلیه توافقات بعدی متمم این قرارداد می گردد

رونوشت مدارک بعدی و مرتبط با این قرارداد ضمیمه قرارداد می گردد

کلیه مدارک و اسناد ناظر بر قرارداد به تایید طرفین می رسد

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین قرارداد تنظیم و صیغه صحیح و شرعی مشارکت و عقد بیع جاری شد و اسقاط کافه خیارات حتی خیار غبن فاحش از متعاملین به عمل آمده و متعاملین با علم و اطلاع و با رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضاء آن نموده اند.

این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم مقام قهری و قانونی و ورثه ایشان موثر می باشد و بر قطعی و لازم الاجراء و غیرقابل عدول بودن آن تاکید می گردد.

چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین خلاف و فساد کشف شود مسئولیت جبران خسارت وارده و جوابگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات صالحه قضایی به عهده متخلف می باشد.

این قرارداد به اسناد مواد ۱۰ و ۳۲ و ۱۸۵ و ۱۹۰ و ۲۱۹ و ۲۲۱ و ۲۲۲ و ۲۲۸ و ۳۳۹ و ۳۶۲ و ۴۵۷ و ۶۷۴ قانون مدنی و با استناد به مواد ۳۳۵ و ۳۴۳ و ۳۴۴ و ۳۵۲ قانون تجارت مشتمل بر ماده و بند و تبصره در نسخه در صفحه متحدالمتن و متحدالاعتبار در تاریخ بین طرفین قرارداد حاضر، امضاء و تنظیم گردید که نسخه نزد طرف اول قرارداد و یک نسخه نزد طرف دوم و یک نسخه در محل آژانس مسکن / دفتر مهندسی نگهداری شود.

اسناد و مدارک ملک مورد مشارکت شامل در محل آژانس / دفتر فنی مهندسی نگهداری می گردد و در صورت نیاز هریک از طرفین طی صورتجلسه ارائه و ایشان مکلف به عودت پس از رفع نیاز می باشند.

با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک اسناد، تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تایید و گواهی می رسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست ها به تایید، گواهی و امضا و اثر انگشت طرفین برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست ها به تایید، گواهی و امضا آژانس مسکن / دفتر فنی مهندسی برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست ها به تایید، گواهی و امضا شهود طرفین برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست ها به تایید، گواهی و امضا امضای داور و نماینده مالک برسد.