شماره :

تاریخ :

به نام خدا

"اوفوا بالعقود"

قرارداد مشارکت

❖ ماده۱- طرفین قرارداد

قراداد حاضر میان مالکین

۱-اقای/خانم..... ،فرزند .....دارنده شماره ملی ..... به نشانی (نشانی محل کار ذکر شود و نه ملک حاضر).....

مالک پلاک ثبتی.....

۲-

۳-

۴-

۵-

-۶

که در این قرارداد طرف اول یا مالک نامیده می شوند از یک سو و سازندگان:

۱-آقای..... فرزند..... دارنده شماره ملی..... به نشانی .....

-۲

که در این قرارداد طرف دوم یا سازنده نامیده می شوند از سوی دیگر بر اساس اصل حاکمیت اراده اعلام شده در ماده ۱۰ قانون مدنی به شرح مواد آتی الذکر منعقد گردید:

تبصره:آقای/خانم..... فرزند..... دارنده شماره ملی .....

به نشانی.....

به عنوان نماینده مالکین انتخاب گردید.

❖ ماده ۲- موضوع قرارداد

مشارکت در سرمایه گذاری ، دریافت پروانه و جواز ساخت از مراجع ذی صلاح و احداث مجموعه بلوک های مسکونی و در صورت امکان اخذ مجوز لازم، بنای تجاری و یا اداری در شش دانگ ملک پلاک ثبتی..... فرعی از.....اصلی به مساحت..... مترمربع واقع در .....

ماده ۳- مدت قرارداد

۱- مدت زمان پیش بینی شده جهت ایفای تعهد طرف دوم مبنی بر تصویب نقشه ها و اخذ پروانه احداث بنا از شهرداری مربوطه ..... ماه از تاریخ امضا ء این قرارداد می باشد

۲- مدت تکمیل عملیات اجرایی و اجرای کامل پروژه و تحویل آن ..... ماه از تاریخ صدور پروانه ساخت تعیین گردیده است .

۳- مدت زمان دریافت مفاصا حساب ها وپایان کار و اسناد مالکیت و انجام امور اداری پس از ساخت .....ماه از تاریخ تحویل واحدها می باشد.

بدین ترتیب مدت کل قرارداد.....ماه می باشد.

❖ ***تبصره***

مدت زمان پیش بینی شده جهت تصویب نقشه ها و اخذ پروانه از شهرداری در رابطه با قسمت هایی که مستلزم طی تشریفات اداری خاص و احیاناً نیازمند تصویب کمیسیونهای مختلف شهرداری ویا سایر ادارات و نهادها جهت صدور مجوز های لازم تشخیص داده شود تابع زمان متداول دریافت مصوبات مربوطه و دریافت جواز می باشدو به کل زمان قرارداد اضافه می گردد.

❖ ***ماده ۴ - آورده طرفین***

آورده طرف اول عبارت است از:

۱-شش دانگ پلاک ثبتی شماره .....متعلق به آقای..... به موجب سند .....

۲-

۳-

۴-

۵-

مجموعه آورده مالکین کل عرصه پلاک فوق خواهد بود.

تبصره: در صورت کشف فساد در مالکیت مالکین، ایشان ضامن درک بوده و ملزم به پرداخت .....درصد از ارزش ملک در زمان کشف فساد به عنوان خسارت به سازنده خواهند بود.

آورده طرف دوم عبارت است از صورت دادن کلیه اقدامات اداری ، قانونی واخذ مجوز های لازم در جهت انجام موضوع قرارداد منعقده و نیز تأمین کلیه هزینه های مرتبط اعم از هزینه های مربوط به اخذ جواز ساخت ، پایان کار ، احداث بنا و اجرای کامل پروژه تا اتمام عملیات ساختمانی و تحویل نهایی ملک ، دریافت صورتجلس تفکیکی و فراهم ساختن زمینه انتقال رسمی واحدهای احداثی به نام اشخاص اعم از مالک، اشخاص ثالث تعرفه شده از سوی وی یا طرف دوم یا دیگری .

تبصره ۱-در صورت تغییر کاربری بنای مسکونی به اداری یا تجاری،هزینه افزایش یافته می بایست توسط طرفین به مقدار قدر السهم مندرج در قراردادحاضر پرداخت گردد

تبصره۲-در صورت اخذ مجوز برای ساخت طبقه ششم ، هزینه ساخت و هزینه پروانه و متراژباالمناصفه بین طرفین تقسیم می گردد.

تبصره ۳- در صورت عدم پرداخت هزینه های فوق از سوی هر یک از مالکین ۲ هفته پس از اعلام کتبی سازنده به وی، چنانچه پیش از پرداخت رقم بلا عوض مذکور در بند ۸ قست ب از ماده ۵ قرارداد حاضر باشد،از مبلغ بلا عوض خاطی کسرمی گرددو چنانچه پس از پرداخت مبلغ بلا عوض باشدازسهم(متراژ) خاطی به قیمت معادل تعیین شده در مزایده اختصاصی ما بین مالکین و سازنده کسر می گردد.

ماده ۵ - تعهدات طرفین

الف- تعهدات طرف اول

۱- طرف اول موظف است به عنوان مالک ملک ، موضوع قرارداد راکه دارای سند رسمی مالکیت می باشد ظرف مدت..... از تاریخ امضای قرارداد حاضر در اختیار طرف دوم قراردهد ، جریمه عدم تخلیه به موقع از جانب هرمالک روزانه مبلغ .....می باشد که کلیه مالکین متضامنا مسئول پرداخت آن می باشند،جریمه دیرکرد مسقط تعهدات مذکور مالکین در این قرارداد نخواهد بودو تا زمان انجان تعهدات مذکور ادامه خواهد یافت. این مدت به مدت زمان قرارداد حاضر اضافه خواهد شد.

۲- پرداخت کلیه بدهی های معوقه مربوط به ملک مورد قراردادقبل از تحویل ملک به سازنده بر عهده مالکین می باشد.

۳- طرف اول مکلف است پیرو انعقاد این قرارداد حداکثر ظرف مدت ..... روز نسبت به اعطاء وکالت رسمی کاری به طرف دوم جهت انجام اقدامات و پیگیری های مقتضی در خصوص اخذ پروانه ساخت و طی مراحل اداری مرتبط اقدام نماید .در صورت تخلف ،ضمانت اجرای مندرج در بند ۱ این ماده اعمال می گردد.

حسب توافقات حاصله پس از اتمام اجرای عملیات فونداسیون و اعلام کتبی مراتب توسط طرف دوم به طرف اول مبنی بر خاتمه یافتن این بخش از کار،میزان..... دانگ مشاع از کل ملک به مالکیت سازنده در می آید و طرفین ظرف.....روز با حضور در دفترخانه شماره .....تهران تشریفات این انتقال را فراهم می آورند. متعاقباً پس از اتمام عملیات سفت کاری واعلام کتبی مراتب مبنی بر اتمام این بخش از سوی طرف دوم به مالکین نیز ..... دانگ دیگر کل ملک پلاک ثبتی موضوع قرارداد به مالکیت سازنده در می آید که تشریفات این انتقال نیز ظرف.....روز در دفترخانه فوق الذکر انجام خواهد شد والنهایه پس از خاتمه یافتن عملیات ساختمانی وتکمیل پروژه ، اتمام مرحله نازک کاری مطابق نقشه های اجرایی مصوب و اخذ پایان کار و دریافت گواهی عدم خلاف و صورتمجلس تفکیکی، واحدهای مورد استحقاق طرف دوم بر طبق ماده ۶ این قرارداد به مالکیت وی در می آید و طرف اول موظف خواهد بود با حضور در دفترخانه اسناد رسمی مورد اشاره، تشریفات انتقال واحدهای مذکور را به طرف دوم یا اشخاص تعرفه شده از

جانب وی را انجام دهد. پرداخت هزینه های نقل و انتقال و هزینه دفترخانه بالمناصفه بر عهده هردو طرف است .

۴- در راستای عمل به ماده ۶، طرف اول پس از شروع عملیات اجرایی موظف است وکالت بلا عزلی را در دفترخانه رسمی شماره۰۰۰۰۰۰۰ جهت انتقال حق السهم به طرف دوم اعطا نماید که در صورت عدم حضور طرف اول برای انتقال حق السهم، طرف دوم بتواند پس از اتمام فیزیکی پروژه، راسا بر اساس وکالت نامه فوق مطابق تقسیم نامه فی ما بین حق السهم خود را به نام خود انتقال دهد.در صورت عدم حضور طرف اول در دفتر خانه ضمانت اجرای مندرج در بند ۱ همین ماده اعمال می گردد.

. ب- تعهدات طرف دوم

۱- طرف دوم حسب توافقات صورت گرفته مسئول تأمین و پرداخت کلیه ی هزینه های مربوط به استفاده از خدمات مشاوره بابت طراحی و نظارت سازمان نظام مهندسی و برگه های مجری ، آماده سازی ، محوطه سازی، نصب تأسیسات زیر بنایی ، اخذ جواز ، ساخت و احداث پروژه موضوع قرارداد از ابتدا تا خاتمه می باشد.تعهد طرف دوم ناظر به پرداخت کلیه هزینه ها اعم از اداری ، ساختمانی ، تشکیلاتی ، قانونی ، اجرایی و قراردادی و هزینه های بالاسری پروژه تا پایان یافتن عملیات اجرایی و ساختمانی موضوع قرارداد و صدور پایان کار و تهیه صورتمجلس تفکیکی است .

۲- مدیریت اجرای پروژه ساخت، عقد قرارداد با پیمانکارهای دیگر ، ایجاد هماهنگی در اجرای دقیق و صحیح موضوع قرار داد ، جذب سرمایه در صورت نیاز و تکمیل پروژه مطابق با قوانین و مقررات ملی ساختمان و مقررات عمومی کشور در امور ساخت و ساز استانداردهای ساخت تا خاتمه عملیات ساختمانی بر عهده طرف دوم می باشد . پس از معرفی ناظر از جانب طرف اول جهت نظارت و اطلاع از روند اجرایی عملیات پروژه طرف دوم متعهدبه همکاری با ایشان است .

۳- طرف دوم موظف است که به طور کامل نقشه های مورد تأیید شهرداری و پروانه ساخت صادره را رعایت نماید.لذا مسئولیت عدول و تخلف از پروانه ساخت و نقشه ها و پرداخت جرائم احتمالی ونیز عواقب ناشی از آن کلاً برعهده طرف دوم است .

تبصره :در صورت افزایش متراژ خارج از پروانه ساخت، هزینه اضافه شده(هزینه خلاف +هزینه ساخت) با المناصفه بین طرفین تقسیم می گرددو چنانچه متراژ اضافه شده در سهم اختصاصی یک واحد واقع گردد هزینه یاد شده می بایست توسط مالک آن واحد شخصا پرداخت گردد.

۴- طرف دوم مکلف است کلیه نقشه های اولیه معماری را قبل از تحویل به شهرداری جهت بررسی در اختیار طرف اول قرار دهد و پس از اخذ جواز و تأیید نقشه ها توسط شهرداری نیز نقشه های موصوف را جهت اطلاع مالک به ایشان ارائه نماید. ایجاد هرگونه تغییر در نقشه های مصوب که موجد آثار حقوقی برای طرف اول قرارداد باشد مستلزم اخذ تأیید کتبی از نماینده طرف اول است .اخذ تاییدیه نماینده مذکور به منزله اخذ تاییدیه از کلیه مالکین است.

۵- نظر باینکه مدیریت اجرایی پروژه ، هزینه های بالاسری آن و تجهیز عمومی کارگاه ، هزینه های خرید و تأمین مصالح ، دریافت هرگونه خدمات مربوط به ساخت وساز ، به کارگیری نیروی انسانی و هزینه های مرتبط با عملیات اجرایی پیمانکاران جملگی بر عهده طرف دوم میباشد ، لذا علاوه بر پرداخت هزینه های مورد اشاره مسئولیت کلیه مسائل حقوقی، بیمه، دارایی و سایر عوارض و کسورات قانونی مرتبط با موضوع این قرارداد نیز بر عهده طرف دوم خواهد بود.

۶- حسب توافق حاصله طرف اول حق خواهد داشت که از روند اجرای پروژه و حسن انجام موضوع قرارداد و رعایت کامل مشخصات فنی مورد توافق اطلاع و آگاهی پیداکند و طرف دوم لازم است که در این زمینه با نماینده طرف اول همکاری نماید.

۷- طرف دوم میتواند در راستای انجام تعهدات خود از شرکت های تحت شراکت و همکار خود نیز استفاده نمایدکه طرف اول هیچگونه تعهدی در قبال این شرکت ها و تعهدات قراردادی مرتبط با آنها به عهده نخواهد داشت .

۸- طرف دوم موظف است ظرف..... از تاریخ شروع قرارداد در ازای هر متر مربع از آورده مالکین مبلغ .....ریال به صورت بلا عوض به مالکین بپردازد.

❖ ج- تعهدات مشترک طرفین

۱- طرف دوم می تواند برای جذب تسهیلات بانکی با توافق کتبی طرف اول نسبت به ترهین سند املاک مورد توافق در بانک یا مؤسسات مالی و اعتباری اقدام نماید .

۲- پس از طراحی و اخذ مجوزهای لازم از شهرداری و سایر ارگانها و نهادهای ذیربط ، طرفین می بایست با تنظیم تقسیم نامه واحدهای متعلق به هریک از طرفین را مشخص نمایند . پس از تقسیم واحدها و تعیین واحدهای قابل فروش توسط طرفین یا نمایندگان قانونی آنها ، هریک از طرفین قرارداد این اختیار را خواهند داشت که به نسبت آورده خود ودرصد پیشرفت فیزیکی کار اقدام به پیش فروش واحدهای در حال احداث بنمایند .

- ۳ -طرفین با توافق یکدیگر طی صورتجلسه جداگانه ای که جزء لاینفک شماره یک این قرارداد محسوب خواهدشد مشخصات فنی ، نوع مصالح، تجهیزات ، نما ، و تمامی لوازم قابل نصب در قسمت های اختصاصی و مشاعی مجموعه را به موجب جدول نازک کاری مشخص خواهند کرد.
- ۴-کلیه توافقات با امضای طرفین یا نماینده قانونی آن ها معتبر می باشد.

❖ ماده ۶- تقسیم منافع

(تقسیم نامه ابتدایی قبل از اخذ پروانه ساخت بنا به توافق طرفین تنظیم گردد. همراه با درصد کلی)

ماده ۷- فورس ماژور

درصورت بروز هر گونه حادثه خارجی غیر منتظره، غیر قابل پیش بینی، خارج از اراده طرفین و غیر قابل مقاومت، وفق مقررات و اصول کلی حقوقی مسوولیتی در اجرای اصل تعهد و خسارات ناشی از عدم ایفای تعهد متوجه طرفین نخواهد بود.چنانچه فورس ماژور حداکثر ظرف مدت .....پایان پذیرد، پس از رفع حادثه خارجی اجرای تعهدات طرفین بر اساس شرایط این قرارداد ادامه خواهد و در غیر این صورت(ادامه فورس ماژور بیش از مدت فوق) قرارداد توسط هر یک از طرفین قابل فسخ می باشد.مدت زمان فورس ماژور به زمان قرارداد حاضر اضافه خواهد شد.

تبصره: در هر مورد که متوقف شدن عملیات اجرایی مستند به عمل مالکین باشد و باعث ایجاد وقفه بیش از .....ماه در عملیات اجرایی گردد، سازنده حق فسخ خواهد داشت.

ماده۸- مرجع حل اختلاف

درصورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر مفاد این قرارداد ویا نحوه ی اجرای آن یا سایر اختلافات راجع به این قرارداد، طرفین تلاش خواهند کرد که ظرف یک ماه اختلاف خود را از طریق مذاکرات دوستانه حل وفصل نمایند. چنانچه قضیه مورد اختلاف بدین ترتیب ظرف مدت مقرر فوق حل وفصل نگردید ، مورد به حکم مرضی الطرفین ، جناب آقای .....ارجاع خواهد شد که نامبرده با امضای ذیل این قرارداد پذیرش داوری را اعلام می دارد. داور مکلف است ظرف .....روز از ارجاع اختلاف به داوری در این خصوص اظهار نظر نماید. ابلاغ رای داوری از طریق اظهارنامه به طرفین معتبر و کافی است. رأی داور مزبور قطعی، غیر قابل اعتراض و برای طرفین لازم الاتباع است .

تبصره: ارجاع اختلاف به داوری صرفا از طریق نماینده مالکین امکان پذیر می باشد.

❖ ***ماده ۹- اعتبار قرارداد***

این قرارداد نسبت به طرفین و قائم مقام قانونی آن ها لازم الاتباع است.

❖ ***ماده ۱۰- نشانی طرفین***

نشانی طرفین جهت ابلاغ اوراق ، مکاتبات و هرگونه اطلاع رسانی به شرح مندرج در ماده یک این قرارداد می باشد . تغییر نشانی هرکدام از طرفین باید بطور کتبی به طرف مقابل اطلاع داده شود .

❖ ***ماده ۱۱- تعداد نسخ قرارداد***

این قرارداد در..... نسخه متحد المتن مشتمل بر ۱۱ ماده و با اعتبار یکسان تنظیم وبه امضاء طرفین رسید . ضمنا طرفین با امضای این قرارداد کافه خیارات خصوصا غبن فاحش را از خود ساقط نمودند.

طرف اول ***طرف دوم***

<u>شهود</u>

شاهد اول ***شاهد دوم***

داور