

مشارکت در ساخت

نکاتی که درباره مشارکت در ساخت بایستی مورد توجه قرار گیرد:

اساس مشارکت در ساخت باید بر تجربه، خوش نامی، توانایی مالی و فنی، وفاداری و پیمان داری، دانش و تخصص باشد. تعیین قدرالسهم شرکاء با توجه به نوع سند، محله، سازنده و ... بسیار متفاوت و متغیر است. این قدرالسهم در هنگام شراکت با سازندگان تجربی کفه قدرالسهم به نفع مالک توافق می شود ولی در مشارکت با مهندسیین و آرشیتکت، کفه قدرالسهم به نفع سازندگان است، اگر چه در واقع هر دو طرف در این نوع مشارکت بسیار راضی خواهند بود. برای قرارداد های مشارکت در ساخت ضمانت اجرایی قابل قبولی باید تعریف و توافق گردد. پس از اتمام سقف و ستون و دیوارچینی حتماً فی ما بین شریک سازنده و مالک، تقسیم نامه ای شفاف و صریح با توجه به میزان قدرالسهم، کیفیت و زمان فروش واحد های متعلق به خود تنظیم شود. انتخاب یک ناظر دلسوز و مجرب جهت نظارت بر کیفیت اجرایی شریک سازنده نباید فراموش شود. انتقال قدرالسهم عرصه به نام شریک سازنده پس از اتمام سقف و ستون و دیوار چینی صورت پذیرد. حق دخل و تصرف برای مالک حفظ شود تا در صورت تأخیر و تعطیلی پروژه توسط شریک سازنده، مالک بتواند برای تأمین مخارج پس از فروش قدرالسهم اعیانی با مجوز قضایی دخالت نماید. کیفیت ساخت آپارتمان های متعلق به مالک و شریک سازنده یکسان و برابر باشد. برای حل اختلاف احتمالی برای تفسیر مفاد و توافقات از حکمیت و داوری استفاده شود. توصیه می شود به جای طمع در میزان قدرالسهم اعیانی با سازنده خوش نام، معتبر و پرتجربه شریک شود. به جای فسخ و اقاله قرارداد مشارکت در ساخت، قراردادی مطمئن و اصولی تنظیم شود. فسخ و اقاله قرارداد، پس از شروع عملیات تخریب و یا گود برداری دیگر معنا و مفهومی ندارد. برای انتخاب نقشه معماری و ... حتماً فعالانه مشارکت داشته باشید. اجازه اخذ وام به هر عنوان به شریک سازنده داده نشود. در تعیین میزان خسارت نباید افراط و تفریط شود.

"به نام حاکم عادل"

* آرمان سنجش اولین و بزرگترین شبکه کارشناسان رسمی دادگستری در سراسر کشور *

حتماً موارد بیمه ساختمان و مسئولیت ساخت و اجراء در ضمن قرارداد رعایت و توجه شود.

مدت تأخیر مجاز و غیر مجاز مجری و شریک سازنده صریحاً مشخص شود.

حتماً آزمایش خاک از شریک سازنده مطالبه شود.

مسئولیت پاسخگویی به هر گونه دعوی حقوقی و کیفری و سایر ادعاها به عهده شریک سازنده گذاشته شود.

قبل امضاء قرارداد مشارکت راجب به کم و کیف اجرای تعهدات و قول و قرار شریک سازنده مفصلاً تحقیق شود.

موضوع هارد شیب (شرط مذاکره مجدد) در صورت بروز حوادث غیر مترقبه و سیاسی و اقتصادی در متن قرارداد منظور شود.

برای اجرای تعهدات شریک سازنده، امتیاز و تشویقی جهت حسن اجرای تعهدات در نظر گرفته شود.

مبنای تعیین قدرالسهم برای طرفین براساس قیمت عرصه و میزان هزینه ساخت و... می باشد.

واحدهای شراکتی فی مابین مالک و شریک سازنده با توجه به میزان قدرالسهم آنان و نحوه بهره برداری و کیفیت فروش

واجاره صریحاً مشخص شود.

کیفیت تحویل آپارتمانها براساس قابلیت بهره برداری و بدون هیچ عیب و ایرادی باید همراه باشد.

پس از اتمام هر مرحله از ساخت و ساز، به مالک تحویل شود و از وی اقرار گرفته شود. برای این منظور از شرکت های متخصص

گواهی تأیید نامه اخذ و یک نسخه به مالک تحویل شود.

قبل از فک رهن ملک توسط مالک، هیچ گونه اقدامات اجرایی و اداری انجام ندهید.

تکلیف مصالح ساختمان های کلنگی را مشخص کنید.

تکلیف خطوط تلفن های دایر فی مابین طرفین مشخص شود.

در خصوص اجازه اعمال تغییرات توسط پیش خریداران و مالک و نحوه تأمین هزینه و مسئولیت اجرایی آن را صراحتاً مشخص

نمائید.

تعیین تکلیف هزینه های شارژ و نگهداری ساختمان پس از تحویل ملک و نحوه تعیین هیئت مدیره ساختمان و... مشخص شود.

هزینه های جانبی اعم از عوارض تراکم اضافی، مالیات، هزینه بیمه، هزینه های انشعاب آب، برق، گاز و... مشخصاً و صراحتاً

توافق شود.

از تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت با شخصیت های حقوقی اجتناب شود.

نشانی: تهران - سعادت آباد - بلوار دریا - بعد از تقاطع صرافها - پلاک ۱۲۳ - واحد ۲

کد پستی: ۱۹۹۸۸۶۵۵۹۶۴

تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۵۹ فکس: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۷۳

www.armansanjesh.ir

info@armansanjesh.ir

"به نام حاکم عادل"

* آرمان سنجش اولین و بزرگترین شبکه کارشناسان رسمی دادگستری در سراسر کشور *

مسئولیت و هزینه های نحوه تنظیم سند و صورتجلسه تفکیکی و... دقیقاً مشخص شود.

قرارداد به امضاء شهود طرفین برسد.

محل نگهداری اسناد و مدارک ملک مورد مشارکت و هم چنین کیفیت وکالت نامه به نام شریک سازنده توافق شود.

اساس مشارکت در ساخت، شناخت کامل شریک مبنی بر تجربه، خودشناسی، توانایی مالی، وفاداری به پیمان و قرارداد است،

بنابراین تحقیق لازم صورت پذیرد.

تعیین قدرالسهم شرکاء بسیار متفاوت و متغیر است مثلاً مشارکت با یک آرشیتکت خوشنام و خوش ذوق و خلاق، مالکین

ترجیح میدهند درصد کمتری بگیرند، چرا که آپارتمان هایی که آرشیتکت می سازد بسیار گرانتر از سازه های بنایی است.

در قدرالسهم اعیانی، مشارکت در ساخت نباید طمع ورزید. ضمانت اجرایی قابل قبولی را در این گونه قراردادها باید تعریف کرد

تقسیم نامه بین شرکاء تنظیم شود.

با تعیین شرایط حق فروش واحدهای متعلق به هریک از دو شریک، انتخاب یک ناظر دلسوز و مجرب جهت نظارت بر کیفیت

اجرایی شریک سازنده، انتقال قدرالسهم عرصه به نام شریک سازنده، پس از پرداخت کل هزینه تراکم و جواز و پس از اتمام

سقف و ستون و دیوار چینی صورت پذیرد.

حق دخل و تصرف برای مالک حفظ شود تا در صورت تأخیر غیرمستعارف و تعطیلی تعمیدی پروژه توسط شریک سازنده، مالک

بتواند برای تأمین مخارج، پس از فروش قدرالسهم اعیانی با مجوز قضایی دخالت نماید.

کیفیت سازه ها چه متعلق به قدرالسهم شریک سازنده باشد و چه مالک باید برابر باشد.

برای حل اختلاف احتمالی، داور مرضی الطرفین تعیین شود.

نشانی: تهران - سعادت آباد - بلوار دریا - بعد از تقاطع صرافها - پلاک ۱۲۳ - واحد ۲

کد پستی: ۱۹۹۸۸۶۵۵۹۶۴

تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۵۹ فکس: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۷۳

www.armansanjesh.ir

info@armansanjesh.ir

نمونه قرارداد مشارکت در ساخت

فرم نمونه قرارداد مشارکت در ساخت

به لطف خداوند متعال این قرارداد در تاریخ به منظور ساخت بین آقای/خانم فرزند به شماره شناسنامه متولد صادره به نشانی از یک طرف به عنوان مالک و طرف/آقای - طرفین/آقایان فرزند به شماره شناسنامه متولد صادره به نشانی به عنوان مجری / مجریان با شرایط و مفاد زیر که مورد قبول و پذیرش طرفین است منعقد می گردد. لذا طرفین قرارداد متعهد شدند خداوند یکتا را در هر حال شاهد و ناظر خود داشته و کلیه مفاد این شراکت نامه را اجرا نمایند

. ماده ۱ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از ساخت بر روی قطعه زمینی با ملک کلنگی به شماره پلاک ثبتی به شماره به ثبت به شماره صفحه شماره ورقه مالکیت و شماره دفتر بخش واقع در

ماده ۲- مساحت

ماده ۳- مدت زمان اجرای قرارداد

زمان اجرای قرارداد از تاریخ تخلیه ملک به مدت ماه شمسی میباشد.

ماده ۴- سهم مالک و مجری / مجریان

مقرر گردید پس از اتمام عملیات اجرائی ساختمان واحد به مساحت تقریبی مترمربع به مالک / مالکین تعلق گیرد و مابقی که به قرار ذیل است به مجری / مجریان تعلق خواهد گرفت.

ماده ۵- مشخصات عمومی ساختمان

مجری / مجریان متعهد میگردند تا مشخصات عمومی ساختمان را در کلیه طبقات و مشخصات مربوط به واحدهای آن را که متعلق به مالک است به شرح زیر انجام دهند.

نوع اسکلت

دریهای ورودی ساختمان

نشانی: تهران - سعادت آباد - بلوار دریا - بعد از تقاطع صرافها - پلاک ۱۲۳ - واحد ۲

کد پستی: ۱۹۹۸۸۶۵۵۹۶۴

تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۵۹ فکس: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۷۳

"به نام حاکم عادل"

* آرمان سنجش اولین و بزرگترین شبکه کارشناسان رسمی دادگستری در سراسر کشور *

تاسیسات حرارتی

تاسیسات برودتی

پنجره ها

چهارچوب دربها

انشعاب برق

سیمها و سیم کشی

کلید پریزها

شیرآلات

لوله های آب

لوله های فاضالب از نوع

دستگیر آلات

سرویس های بهداشتی

دربهای ورودی واحدها

انشعاب آب

کابینت

آسانسور

راه پله

پشت بام

انباری

نقاشی

پارکینگ

حمام

نشانی: تهران - سعادت آباد - بلوار دریا - بعد از تقاطع صرافها - پلاک ۱۲۳ - واحد ۲

کد پستی: ۱۹۹۸۸۶۵۵۹۶۴

تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۵۹ فکس: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۷۳

www.armansanjesh.ir

info@armansanjesh.ir

پاسیو

سرامیک از نوع

کاشیها و قرنیز از نوع

گچبری

شیشه ها

لوله کشی گاز

چاه فاضلاب : حفر حلقه چاه فاضلاب با به ارتفاع حداقل متر متراژ مجموع چاه حداقل

..... متر مکعب

۱-۶- مجری/مجریان متعهد میگردند تا ساختمان دقیقاً بر مبنای پروانه شهرداری و نقشه های مصوب و توافق حاصله با مالک/مالکین زیرنظر مهندس ناظر احداث شود و نحوه اسکلت بندی، جزئیات و ابزارآلاتی که در ساختمان به کار خواهد رفت دقیقاً طبق شرح مندرج در ماده ۵ همین قرارداد آورده شده است جزء لاینفک آن بوده مجری/مجریان موظف به اجرای آن هستند.

۲-۶- اجرای کار بعد از عقد قرارداد از ابتدا اعم از تشکیل پرونده، اخذ جواز، تنظیم سند ملک به صورت مشاع، تهیه نقشه های معماری و مهندسی، خاکبرداری، خرید مصالح، اجرای فونداسیون، ساخت و تکمیل و تحویل ساختمان، اخذ پایان کار، صدور سند خرید انشعاب آب و برق و گاز و کلیه هزینه های مربوط اعم از مالیات - دارایی - هزینه تفکیکی، صدور سند و به عهده شریک می باشد.

۳-۶- مجری / مجریان متعهد میگردند در هنگام ساختن بنا کلیه جوانب احتیاطی و قوانین مربوطه را رعایت نمایند و اگر هرگونه حادثه یا سانحه (از هر حیثی که باشد جانی یا مالی) از ابتدا تا پایان احداث ساختمان حادث شود، مسئولیت آن به عهده مجری/مجریان است.

ماده ۷- تعهدات مالک

۷-۱- مالک/ مالکین به توافق رسیده تا ملک مورد قرارداد را به کلیه ملحقات و مصالح مربوط به ملک در اختیار مجری/مجریان قرار بدهد و حداکثر ظرف روز از تاریخ اخذ جواز توسط نسبت به تخلیه ملک اقدام نماید.

۷-۲- مالک/مالکین متعهد میگردد تا در حین قرارداد در دفترخانه شماره حاضر شده و یک وکالت کاری در مورد شش دانگ سند پلاک ثبتی ملک فوق به نام مجری/مجریان دهد.

ماده ۸- تأخیر در تحویل ملک

در صورتیکه مجری/مجریان در زمان مشخص شده در ماده ۳ نتوانند ساختمان احداثی را به مالک تحویل دهند، متعهد میگردند تا به ازای هر روز تأخیر در تحویل مبلغ ریال به عنوان جریمه دیرکرد به مالک/مالکین پرداخت نمایند.

ماده ۹- سایر موارد

۹-۱- اگر در انجام تعهدات طرفین قرارداد حوادث غیر مترقبه از قبیل: سیل - زلزله - جنگ - آتش سوزی غیر عمد و ممنوعیت های دولتی که از حیطه اختیاران مجری/مجریان خارج باشد شامل جریمه دیرکرد نخواهد شد.

۹-۲- در صورت بروز هرگونه اختلاف در مفاد قرارداد اعم از تعبیر و تغییر یا در اجرای آن طرفین متعهد میشوند که سعی در صلح و سازش خارج از دادگاه نمایند و در صورت لزوم نظر مقامات ذیصلاح قضایی مالک اعتبار خواهد بود.

۹-۳- نظارت بر کنترل کیفیت و شرایط ساخت توسط مالک/مالکین بلامانع است و چنانچه هریک از طرفین نظر به فسخ قرارداد داشته باشند میبایست کلیه ضرر و زیان طرف مقابل را کامل پرداخت نمایند و تضمینات اخذ شده از طرف فسخ کننده به عنوان خسارت قابل وصول خواهد بود.

۹-۴- مجری/مجریان بدون موافقت مالک حق واگذاری و انتقال موضوع قرارداد را به غیر، تحت هیچیک از عناوین حقوقی اعم از صلح - وکالت - بیع - مشارکت - نمایندگی و غیره را نخواهد داشت.

۹-۵- کلیه عواید ناشی از تخریب و فروش نخاله های ساختمانی متعلق به است.

"به نام حاکم عادل"

* آرمان سنجش اولین و بزرگترین شبکه کارشناسان رسمی دادگستری در سراسر کشور *

۹-۶- در صورت بروز هرگونه حادثه که منجر به فوت- محجوریت یا ورشکستگی طرفین قرارداد شود، مسئولیت اجرای کلیه تعهدات طبق مفاد این قرارداد بدون کم و کاست به عهده وارث، قیم، یا مدیر تسویه مربوطه خواهد بود.

۹-۷- چنانچه در اظهارات تعهدات طرفین قرارداد خلاف و فسادی کشف شود فرد خاطی از نظر قانونی مسئول و جوابگو بوده و باید از عهده کلیه خسارات وارده به طرف مقابل نیز برآید.

کلیه مفاد این قرارداد برای طرفین قرائت و تفهیم شد و بنابراین ضمن عقد خارج لازم صیغه مشارکت ایجاباً و قبول جاری شد و قبض و اقباض نیز صورت گرفته است و اسقات کافه اختیارات خصوصاً خیار غبن فاحش از طرفین به عمل آمده است و هیچکدام از طرفین مشارکت حق نکول بر هیچیک از مفاد مندرج در متن را نداشته و نکول کننده ملزم به پرداخت کلیه خسارات وارده به طرف دیگر است.

این قرارداد با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی و رعایت شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت و با اراده شخص طرفین منعقد گردید.

نوسانات ایجاد شده در طول مدت اجرای قرارداد که باعث افزایش قیمت ملک یا مصالح ساختمانی و غیره شود هیچگونه خللی در روند اجرایی این قرارداد نخواهد داشت.

حق الزحمه و مشاوره تنظیم کننده این قرارداد طبق تعرفه از طرفین اخذ میگردد.

توضیحات:

امضای مالک/مالکین

امضای مجری/مجریان

مهر و امضای مشاور امالک

نشانی: تهران - سعادت آباد - بلوار دریا - بعد از تقاطع صرافها - پلاک ۱۲۳ - واحد ۲

کد پستی: ۱۹۹۸۸۶۵۵۹۶۴

تلفن: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۵۹ فکس: ۰۲۱-۸۸۵۶۶۱۷۳

www.armansanjesh.ir

info@armansanjesh.ir