

به نام خدا

قرارداد مشارکت در ساخت و احداث بنای جدید

این قرارداد (عقد) همراه با اسناد و مدارک منضم آن (پیوست های مربوطه)، که یک مجموعه غیرقابل تفکیک است و از این پس قرارداد نامیده می شود. در تاریخ .../.../.... بین خانم و آقای که از این پس طرف اول نامیده می شوند، از یک سو و آقای، که از این پس طرف دوم نامیده می شوند، از سوی دیگر، طبق مقررات و شرایطی که در اسناد و مدارک این قرارداد (عقد) درج شده است، در شهر تهران و در محل منعقد می گردد.

ماده ۱- مشخصات طرفین قرارداد

۱-۱ طرف اول (مالکین)

۱-۱-۱ نام و نام خانوادگی نام پدر کدملی شماره شناسنامه
محل تولد محل صدور شناسنامه تاریخ تولد شماره تماس
اقامتگاه قانونی مالک سه دانگ از شش دانگ زمین به شماره ثبتی

۱-۲-۱ نام و نام خانوادگی نام پدر کدملی شماره شناسنامه محل تولد
محل صدور شناسنامه تاریخ تولد شماره تماس اقامتگاه قانونی
مالک سه دانگ از شش دانگ زمین به شماره ثبتی

۲-۱ طرف دوم (سازنده)

۱-۲-۱ نام و نام خانوادگی نام پدر کدملی شماره شناسنامه محل تولد
محل صدور شناسنامه تاریخ تولد شماره تماس اقامتگاه قانونی

تبصره ۱: اقامتگاه قانونی طرفین همانی است که در ماده ۱ قرارداد ذکر شده است. در صورت تغییر، مراتب باید ظرف مدت ۳۰ روز، به صورت کتبی به طرف مقابل اطلاع داده شود، در غیر اینصورت همان آدرس اشاره شده در ماده ۱ قرارداد به عنوان اقامتگاه قانونی طرفین لحاظ می گردد.

ماده ۲- مشخصات مورد مشارکت

۲-۱) تمامی شش دانگ زمین با پلاک ثبتی به مساحت مترمربع و مورد ثبت سند مالکیت تک برگی (سه دانگ از شش دانگ) ثبت شده به شماره دفتر صفحه املاک صادره بنام در تاریخ ذیل شماره چاپی و سند مالکیت تک برگی (سه دانگ از شش دانگ) ثبت شده به شماره دفتر صفحه املاک صادره بنام در تاریخ ذیل شماره چاپی واقع در تهران، چهارراه پاسداران، ابتدای خیابان شهید کلاهدوز (دولت) دارای ... عدد کنتور برق، ... واحد آب، ... کنتور گاز، و مورد قبول طرفین می باشد که به رویت طرف دوم رسیده و از کم و کیف آن کاملاً مطلع بوده و مورد قبول و تأیید طرف دوم می باشد.

تبصره ۲: زمین موضوع قرارداد دارای ۳ خط تلفن می باشد و خطوط مذکور متعلق به طرف اول قرارداد بوده و خواهد بود.

ماده ۳- موضوع قرارداد

۳-۱) موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت جهت احداث بنا (بنای مسکونی و تجاری) در ادرس ذکر شده در ماده ۲ قرارداد، مطابق با آخرین ضوابط مهندسی، فنی، مقررات و آیین نامه های وزارت مسکن و شهرسازی، آیین نامه ۲۸۰۰، مقررات شهرداری، سازمان نظام مهندسی، آتش نشانی و کلیه نهادهای مربوطه براساس مصوبات شهرداری و براساس نقشه های معماری که به تأیید و امضای طرفین قرارداد خواهد رسید و جزو لاینفک این قرارداد می باشد.

تبصره ۳: زمین موضوع قرارداد با توحه به دستور نقشه به شماره مورخ دارای وضع موجود با مساحت به ابعاد ۳۴۶ مترمربع دارای مساحت پس از اصلاحی به ابعاد ۳۴۱/۸۵ متر مربع بوده و اصلاح سند قبل از دریافت پایان کار الزامی می باشد. طرف دوم موظف است با نقشه برداری مجدد صحت این موضوع را بررسی نماید و در صورتی که نیاز به اصلاح سند باشد مسئولیت و هزینه های اصلاح سند برعهده طرف دوم است.

ماده ۴ - مشخصات کلی سازه جدید التاسیس

۱-۴) ساختمان جدید التاسیس براساس دستور نقشه اولیه (موضوع بند ۴-۲) دارای ۵ طبقه مسکونی روی هم کف ، هم کف تجاری و سه طبقه منفی (پارکینگ) می باشد. تعداد طبقات منفی براساس تعداد پارکینگ لازم (مطابق آخرین ضوابط شهرداری) و توافق طرفین می باشد. طرف دوم متعهد می گردد براساس کاربری های اعلام شده و مطابق با حداکثر متراژ مجاز و لیست مترتال پیوست قرارداد (پیوست ۱)، بنای جدید را احداث نماید.

۲-۴) زمین موضوع قرارداد با توجه به دستور نقشه به شماره مورخ در پهنه M112 واقع می باشد و دارای مجوز ساخت برای ۸۰ درصد سطح اشغال در طبقه هم کف به صورت تجاری و پنج طبقه روی هم کف با ۴۵ درصد سطح اشغال در هر طبقه به صورت مسکونی می باشد. سطح اشغال طبقه منفی یک ۸۰ درصد و طبقه منفی دو به پایین برابر ۱۰۰ درصد می باشد.

تبصره ۴: طرف دوم می تواند در صورت موافقت طرف اول ، نسبت به اخذ مجور و ساخت متراژ و تراکم بیشتر از دستور نقشه موضوع بند ۲-۴ اقدام نماید. لازم به ذکر است در هر صورت طرف دوم ملزم به اخذ پروانه ساختمانی و ساخت حداقل متراژ ۲۶۰ متر مربع تجاری در هم کف و ۱۵۰ متر مسکونی در هر طبقه به صورت خالص و تامین پارکینگ کافی برای واحدهای مسکونی و واحد تجاری می باشد. در صورت کسر پارکینگ طرف دوم موظف به پرداخت کلیه جرایم و هزینه های مربوطه جهت اخذ تائید شهرداری و صدور پایان کار می باشد.

ماده ۵- آورده و سرمایه طرفین قرارداد

۱-۵) آورده طرف اول : زمین مطابق مشخصات ذکر شده در بند ۲-۲ قرارداد که به رویت از آن اشاره شده است.

۲-۵) آورده طرف دوم:

۱-۲-۵) پرداخت و انجام کلیه هزینه های پروژه ، که در زیر به مواردی از آن اشاره شده است:

- هزینه های اخذ مجدد دستور نقشه
- هزینه های نقشه برداری
- هزینه های بیمه و ایمنی
- هزینه های دفتر خدمات

- هزینه های تامین مدارک و اسناد مورد نیاز نهادهای مربوطه
- هزینه کلیه عوارض (مسکونی ، تجاری، تخریب و نوسازی ، تراکم و...)
- هزینه طراحی و تهیه نقشه های فاز ۱ و فاز ۲ معماری، سازه ، برق و مکانیک
- هزینه مهندسین ناظر و مجری
- هزینه بررسی و مهر شدن نقشه ها توسط مهندسین دارای پروانه در هر رشته
- هزینه انجام آزمایشات (از جمله آزمایش خاک و آزمایش بتن و سایر آزمایشاتی که طبق قوانین مربوطه الزامی می باشد.
- هزینه تامین متریا ل و تجهیزات (براساس مشخصات پیوست ۱ قرارداد)
- کلیه هزینه های حمل و هزینه های اجرا
- هزینه های راه اندازی تجهیزات
- هزینه رفع عیوب (مطابق ماده ۱۲)
- هزینه های راهنمایی و رانندگی ، شهرداری و سایر موسسات مربوطه که در طول ساخت اعمال می گردد.
- هزینه جبران کلیه خسارات به کارکنان پروژه ، اموال داخل پروژه ، اشخاص ثالث ، اموال ثالث ، همسایگان ، تاسیسات شهری عابری و...
- هزینه خرید و نصب انشعابات گاز و برق ، تلفن ، آب و فاضلاب
- هزینه تنظیم و کالتنامه ، نقل و انتقال سند ، اخذ گواهی عدم خلاف ، اخذ پایان کار ، صورت جلسه و سند تفکیکی

تبصره ۵: عدم اشاره موارد مربوطه رافع مسئولیت طرف دوم نبوده و کلیه هزینه های پروژه از زمان شروع اقدامات لازم جهت تهیه نقشه و اخذ پروانه تخریب و نوسازی ، تا تکمیل عملیات ساخت و اخذ پایان کار و سند تفکیکی به انضمام هزینه های دوره تضمین بر عهده طرف دوم می باشد.

۵-۲-۲) مبلغ ۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به شرح زیر از سوی طرف دوم به طرف اول پرداخت می گردد:

مبلغ ۳/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال هم زمان با عقد قرارداد (در ازای این مبلغ طرف اول یک فقره چک تضمین به همین مبلغ به طرف دوم ارائه می نماید که این چک هم زمان با بند ۱-۱-۸ به طرف اول عودت داده می شود).

مبلغ ۳/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال هم زمان با صدور فیش شهرداری و هم زمان با بند ۱-۱-۸

مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال هم زمان با تحویل زمین به طرف دوم

تبصره ۶: در صورت اخذ مجوز شهرداری برای مساحت های بیشتر از سطح اشغال ذکر شده ماده ۴ ، کلیه هزینه های مربوطه شامل عوارض ،خلافی، ساخت و سایر موارد ، هم چنان برعهده طرف دوم بوده و طرف اول در این خصوص هیچگونه مسئولیتی ندارد.

تبصره ۷: مسئولیت قانونی و پرداخت جرائم هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل های صادره از مراجع ذیصلاح برعهده طرف دوم می باشد.

ماده ۶- نحوه تقسیم سهم الشرکه

۶-۱) از ۱۰۰ درصد بنای خالص ، ۶۰ درصد از کل بنای خالص قابل فروش (اعم از تجاری و مسکونی، پارکینگ ها و انباری ها)سهم طرف اول و ۴۰ درصد باقی مانده سهم طرف دوم می باشد .لازم به ذکر است نسبت سهم ذکر شده (۶۰ درصد طرف اول و ۴۰ درصد طرف دوم) برای کلیه اضافه بناها و تراکم های مازاد نیز ملاک عمل میباشد.طرفین به قدرالسهم در کلیه مشاعات سهیم می باشند.

۶-۲) نحوه تقسیم واحدها و پارکینگ ها و انباری ها ، براساس سهم هر یک از طرفین (بند ۶-۱) و با توجه به نقشه های تأیید شده توسط طرف اول و مطابق پیوست ۲ قرارداد می باشد.

۶-۳) در صورت تامین پارکینگ یا انباری اضافه ، سهم طرف اول برابر ۶۰ درصد و سهم طرف دوم برابر ۴۰ درصد از مجموع متر از پارکینگ ها و انباری ها می باشد .نحوه تسهیم پارکینگ و انباری ها نیز در پیوست ۲ قرارداد مشخص شده است.

ماده ۷- مدت زمان قرارداد و تعهدات آن

۷-۱) طرف اول موظف است حداکثر ۳ روز کاری پس از عقد قرارداد حاضر ، نسبت به تنظیم وکالتنامه کاری به طرف دوم جهت انجام امور اداری و اخذ جواز اقدام نماید.

۷-۲) طرف دوم موظف می باشد در مدت حداکثر ۷ ماه از تاریخ عقد قرارداد حاضر پروانه ساختمان و تخریب و نوسازی را براساس نقشه های مورد توافق طرفین قرارداد اخذ نماید و کلیه عوارض مربوطه را نقدا تسویه کند.

۳-۷) طرف دوم متعهد است کلیه نقشه های اجرایی و نقشه های شهرداری و نقشه ها و رندره های طراحی داخلی را در مدت حداکثر ۶ ماه از تاریخ عقد قرارداد حاضر تهیه و به تایید طرف اول برساند. نهایی سازی نقشه ها باید پیش از شروع عملیات اجرایی صورت گیرد و عملیات اجرایی باید براساس نقشه های تایید شده انجام شود.

۴-۷) طرف اول موظف است در مدت حداکثر ۲ ماه از تاریخ صدور جواز نسبت به تخلیه زمین و تحویل زمین به طرف دوم اقدام نماید. تاریخ تحویل زمین طی صورت جلسه ای به امضای طرفین قرارداد می رسد.

۵-۷) طرف دوم موظف است در مدت ۲۴ ماه از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و تحویل گیری زمین قدیمی (بند ۳-۷) عملیات ساختمانی را مطابق برنامه زمانی زیر تکمیل کرده و سهم طرف اول را تحویل وی نماید (تحویل زمین نوساز طی صورت جلسه ای به امضای طرفین قرارداد می رسد).

۱-۵-۷) طرف دوم متعهد است حداکثر ۱۰ ماه پس از تاریخ تحویل زمین توسط طرف اول ، ملک قدیمی را تخریب و اسکلت بنای جدید را تکمیل نماید.

۲-۵-۷) طرف دوم تعهد می نماید حداکثر ۱۸ ماه پس از تاریخ تحویل زمین توسط طرف اول ، عملیات سفتکاری بنای جدید تکمیل گردد.

۳-۵-۷) طرف دوم متعهد است حداکثر ۲۴ ماه پس از تاریخ تحویل زمین توسط طرف اول ، کلیه عملیات ساختمانی را (مطابق بند ۸-۱۰) تکمیل نماید. و واحدها را براساس سهم طرف اول به وی تحویل نماید.

۶-۷) طرف دوم موظف است در مدت ۵ ماه از تاریخ تکمیل عملیات ساختمانی و تحویل (بند ۳-۵-۷) پایانکار ساختمان و ۵ ماه پس از صدور پایانکار ، صورت مجلس تفکیکی و سند تفکیک شده ساختمان نوساز را اخذ و مدارک مربوط به سهم طرف اول را تحویل وی نماید.

تبصره ۸: در صورت تاخیر طرف دوم و یا طرف اول جرایم مطابق ماده ۱۳ اعمال می گردد.

ماده ۸- نحوه و زمان انتقال قدرالسهم عرصه به طرف دوم

۸-۱) مجموعاً ۲/۴ دانگ از زمین موضوع قرارداد با توجه به مرحله پیشرفت کار و در صورت اجرای تمامی تعهدات طرف دوم طبق قرارداد حاضر و به شرح زیر به نام طرف دوم انتقال می یابد:

۸-۱-۱) ۰/۸ دانگ هم زمان با تسویه کامل عوارض شهرداری ، در ازای ارائه چک تضمین به ارزش ۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ (بیست میلیارد) ریال به طرف اول

۸-۱-۲) ۰/۶ دانگ پس از تکمیل عملیات سفتکاری و شروع عملیات نازک کاری

۸-۱-۳) ۰/۵ دانگ پس از تکمیل کلیه عملیات ساختمانی

۸-۱-۴) ۰/۵ دانگ پس از اخذ پایان کار و تحویل آن به طرف اول

تبصره ۹ : تضمین موضوع بند ۸-۱-۱ پس از صدور پایان کار و تحویل آن به طرف اول ، به طرف دوم عودت داده می شود.

ماده ۹- تعهدات طرف اول

۹-۱) طرف اول متعهد می گردد که حداکثر ۳ روز کاری پس از عقد این قرارداد ، در دفترخانه اسناد رسمی به شماره تهران حضور یافته و نسبت به تنظیم وکالتنامه کاری در خصوص ۶ دانگ زمین مورد مشارکت به طرف دوم جهت مراجعه به شهرداری ، دارایی و کلیه ادارات مربوطه اقدام نماید.

۹-۲) طرف اول متعهد می گردد در صورت انجام تعهدات طرف دوم مطابق ماده ۸ در دفترخانه رسمی شماره حضور یافته و نسبت به انتقال مقادیر ذکر شده از شش دانگ زمین موضوع قرارداد به طرف دوم اقدام نماید.

۹-۳) طرف اول موظف است هر بار درخواست طرف دوم جهت انجام امور اداری و حداکثر در مدت ۳ روز کاری از زمان اعلام طرف دوم ، جهت ارائه سند به سازمان های مربوطه مراجعه نماید. بدیهی است طرف دوم مکلف است پس از انجام کلیه امور مربوطه تمامی مدارک اخذ شده را به رویت طرف اول برساند و در صورت عدم خواست طرف اول به دریافت مدارک ، کلیه مدارک تا اتمام پروژه و دریافت پایانکار ، صورت مجلس تفکیکی و تنظیم تقسیم نامه محضری به صورت امانت نزد طرف دوم باقی می ماند.

۴-۹) پرداخت کلیه بدهی های معوقه زمین از قبیل عوارض شهرداری ، قبوض برق ، آب و گاز ، تلفن و یا فک رهن مورد مشارکت پیش از صورت جلسه تحویل زمین (بند ۷-۳) بر عهده طرف اول می باشد.

ماده ۱۰- تعهدات طرف دوم

۱-۱۰) طرف دوم با صراحت اعلام می دارد که قدرت و توانایی مالی ، اطلاعات فنی و قانونی لازم جهت انجام موضوع قرارداد را دارا می باشد و هیچگونه عذر و بهانه ای قابل قبول نمی باشد و هم چنین متعهد می گردد تا نسبت به استحکام بنا و حفظ زیبایی ظاهر آن به هیچ وجه کوتاهی نکرده و از مصالح مرغوب و درجه یک استفاده نماید و براساس نقشه های معماری و تاسیسات مصوب و مورد توافق طرفین در پروژه عملیات موضوع قرارداد را اجرا و تکمیل نماید. کلیه تغییرات نقشه ای باید به تائید طرف اول برسد.

۲-۱۰) طرف دوم مکلف است بلافاصله پس از اخذ وکالتنامه کاری نسبت به تهیه نقشه های معماری و محاسباتی و پیگیری و دریافت پروانه ساختمان از شهرداری اقدام نماید و طبق نقشه مصوب دریافتی از شهرداری که مورد تائید طرف اول باشد و با استفاده از مصالح مطابق پیوست این قرارداد ، اقدام به اجرای موضوع قرارداد نماید.

۳-۱۰) تشکیل پرونده ، تهیه نقشه های معماری و مهندسی ، اخذ جواز تخریب و نوسازی زمین مورد مشارکت و کلیه عملیات ساختمانی و خرید کلیه انشعابات و اخذ پایان کار، اخذ صورت مجلس تفکیکی و تنظیم و اخذ سند به منظور صدور سند مالکیت اختصاصی و تک برگی از اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه برای هریک از واحدهای احداثی و پیگیری کلیه مراحل آن به طور کلی و تقبل کلیه هزینه ها ، عوارض و مالیات مربوطه از زمان عقد قرارداد تا پایان تحویل و انتقال قدرالسهم طرف اول بر عهده طرف دوم می باشد و طرف دوم متعهد است کلیه هزینه های مربوطه را بدون هیچ گونه قید و شرطی بپردازد.

۴-۱۰) طرف دوم متعهد است پروانه ساختمانی (جواز) و سایر مجوزهای مورد نیاز را ضمن تسویه عوارض آن اخذ نماید. لازم به ذکر است پرداخت و تسویه نقدی کلیه هزینه های جواز ساخت در زمان صدور جواز توسط طرف دوم الزامی می باشد.

۵-۱۰) طرف دوم متعهد است کلیه هزینه های پیش بینی نشده اداری یا اجرایی دیگر در ارتباط با قرارداد و تا زمان صدور پایان کار برعهده بگیرد. این موضوع رافع مسئولیت های طرف دوم در خصوص اخذ سند تفکیکی نمی باشد.

۱۰-۶) طرف دوم متعهد است کلیه اسناد زمین موضوع مشارکت را پس از انجام مراحل درخواست جواز تحویل طرف اول نموده و در صورت نیاز مجدد در قبال رسید به صورت موقت به صورت امانت دریافت نماید.

۱۰-۷) پس از اتمام عملیات ساختمان و قبل از تحویل سهم طرف اول، اخذ عدم خلاقی، پایانکار، اخذ صورت مجلس تفکیکی، تنظیم تقسیم نامه محضری، خرید و نصب اشعابات و پرداخت تمام هزینه های مبط به خدمات شهری (شامل: آب، یک کنتور آب تفکیکی برای واحدهای مسکونی و یک کنتور برای واحد تجاری، برق هر واحد مستقل، برق واحد تجاری مستقل، و یک انشعاب برق سه فاز برای مصارف عمومی و آسانسور، گاز هر واحد با کنتور مجزا، انشعاب فاضلاب شهری و تسویه با کلیه ادارات بر عهده طرف دوم می باشد.

۱۰-۸) طرف دوم متعهد گردید در زمان مقرر مطابق ماده ۷ تمامی ساختمان (اعم از واحدهای مسکونی، واحد تجاری، و کلیه مشاعات) را بدون هیچگونه کم و کاستی تکمیل و سهم طرف اول را تحویل و تسلیم وی نماید. منظور از تکمیل آنست که کل آپارتمان مورد معامله و مشاعات آن از نظر تمام اصول ساختمان سازی و ظاهری و نما و از لحاظ تاسیسات و تجهیزات و لوله کشی و سیم کشی، آب و برق و وسایل گرمایش و سرمایش دایر و نقاشی و نظافت نهایی و اجرای مشاعات مطابق با نقشه های تأیید شده توسط طرف اول و گواهی ساختمان کاملاً اجرا شده باشد و قابل استفاده باشد. در تعریف تکمیل، ساخت و تحویل انباری و پارکینگ هم شامل می شود.

۱۰-۹) طرف دوم متعهد است کلیه نقشه های شهرداری، اجرایی و طراحی داخلی واحدها (با ارائه رندر و ارائه کلیه جزئیات) را به تأیید طرف اول برساند، کلیه تغییرات نیز باید با طرف اول هماهنگ شده و نقشه های تغییر یافته به تأیید طرف اول رسد.

۱۰-۱۰) طرف دوم مکلف بر تجهیز کارگاه و رعایت اصول ایمنی و حفاظتی (ایمنی و حفاظت در حین عملیات ساختمانی) می باشد.

۱۰-۱۱) طرف دوم متعهد گردید هنگام تخریب و خاکبرداری و اجرای عملیات ساختمانی، به منظور جلوگیری از وارد آمدن خسارت به ساختمان های هم جوار، تدابیر امنیتی کافی از قبیل شمع بندی مناسب و در صورت نیاز (براساس مقررات) سازه نگهدارنده را اجرا نماید.

۱۰-۱۲) در صورت بروز هرگونه حادثه یا سانحه از هر حیث (جانی و مالی)، خسارت به همسایه و اموال عمومی و کارگران و عابرین، تاسیسات روبنایی و زیر بنایی و هرگونه اتفاق که از ابتدا تا انتهای ساختمان حادث گردد، مسئولیت آن بر عهده طرف دوم بوده و طرف اول هیچگونه مسئولیتی در این رابطه نداشته و نخواهد داشت.

۱۰-۱۳) طرف دوم ملزم گردید که مورد مشارکت و عملیات ساختمانی مربوطه را در تمامی طول مدت ساخت ، تحت پوشش بیمه های کامل اعم از مسئولیت مدنی در قبال کارکنان و کارگران ، بیمه شخص ثالث در قبال اموال و اشخاص ثالث و سایر بیمه های الزامی ، به هزینه خود قرار دهد و مدارک آن را به رویت طرف اول برساند.

۱۰-۱۴) طرف دوم متعهد گردید که کلیه متریکال مورد نیاز را براساس لیست ضمیمه قرارداد ، تهیه و به مصرف برساند و تغییر متریکال ذکر شده در پیوست تنها با مجوز کتبی طرف اول مجاز است .طرف اول در هر مرحله می تواند کیفیت متریکال را بررسی نماید .در صورت عدم تطابق اجرا با مشخصات فنی و متریکال پیوست قرارداد ، طرف دوم ملزم به اصلاح موارد بده و کلیه زمان هایی که صرف اصلاح عملیات خواهد د برعهده طرف دوم می باشد و به مدت زمان مجاز قرارداد افزوده نخواهد شد و در صورت تاخیر ناشی از این موارد جریمه مطابق با ماده ۱۳ محاسبه خواهد شد.

۱۰-۱۵) طرف دوم متعهد به پرداخت کلیه هزینه های مصرفی اعم از اب و برق و گاز و تلفن پس از تخلیه و تحویل زمین مورد مشارکت به طرف دوم تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل سهم طرف اول می باشد.

۱۰-۱۶) طرف دوم حق دریافت وام از هر نوع و به رهن یا وثیقه سپردن مورد مشارکت را تا اتمام پروژه و تحویل مورد مشارکت نداشته و نخواهد داشت.

۱۰-۱۷) طرف دوم متعهد به رعایت الزامات فنی و ضوابط و مقررات قانونی از جمله مقررات ملی ساختمان خصوصا مبحث ۱۹ آئین نامه ۲۸۰۰ و مقررات شهرداری و شهرسازی می باشد.

۱۰-۱۸) طرف دوم حق استفاده از کارگران خارجی غیر مجاز را نداشته و تعهد و مسئولیت بکارگیری کارگران غیر مجاز و خارجی تماما بر عهده طرف دوم می باشد.

۱۰-۱۹) مسئولیت قانون و جرائم هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده طرف دوم می باشد و در صورت بروز و ایجاد تاخیر و یا خسارت طرف دوم مکلف به جبران می باشد.

۱۰-۲۰) مورد مشارکت به همراه کلیه اسناد مربوط به آن را به رویت کامل طرف دوم رسیده است و از کم و کیف آن اطلاع کامل کسب نموده است و با امضا این قرارداد اقرار به آن دارد.

۱۰-۲۱) طرف دوم مکلف به تهیه دفترچه مشخصات فنی ساختمان شامل نقشه های تاسیساتی همراه با مستندات و تائیدیه ها و جزئیات اجرایی پروژه بوده و باید اسناد ذکر شده ، به انضمام برگه های گارانتی تجهیزات به کار رفته در ساختمان را همزمان با تحویل سهم طرف اول ، به طرف اول تحویل نماید.

۱۰-۲۲) طرف دوم تعهد می نماید که کیفیت مصالح و اجرا در کلیه بنا (سهم طرف اول و سهم طرف دوم) یکسان و مطابق مفاد قرارداد حاضر می باشد.

ماده ۱۱-سایر شرایط

۱۱-۱) هرگونه توافق مابین طرفین قرارداد به غیر مواردی که در متن قرارداد ذکر شده است ، می بایست در قالب متمم قرارداد تهیه شده و به امضای طرفین رسد.

۱۱-۲) طرف دوم حق واگذاری حقوق قانونی قرارداد و حق انتقال عرصه (تمام یا جزئی) را تا پایان پروژه ساختمانی تحت هیچ یک از عناوین حقوقی از قبیل صلح ، رهن ، بیع ، مشارکت ، نمایندگی ، و غیره را به دیگری (ثالث) ندارند. و درخصوص فروش یا پیش فروش واحدها طرف دوم تا تکمیل پروژه و تحویل قدرالسهم طرف اول و مشاعات ، حق فروش یا پیش فروش ندارند.

تبصره ۱: طرف اول می تواند در صورت خواست خود مجوز پیش فروش یک واحد (از سهم طرف دوم) پس از پایان سفتکاری و یک واخذ پس از پایان نازک کاری را به طرف دوم صادر نماید. تاکید می گردد اخذ رضایت کتبی طرف اول جهت پیش فروش واحدها الزامی می باشد و طرف دوم حق فروش سهم خود را بدون کسب مجوز از طرف اول ندارد. (بند ۲-۱۱)

۱۱-۳) نوسانات قیمت شامل هزینه های ساخت و ساز ، مصالح ، تورم ، تغییرات در قوانین و مصوبات ، تعرفه های شهرداری ، عوارض و کلیه ادارات و سازمان ها و یا اشخاص حقیقی یا حقوقی تحت هر عنوان اعم از پیش بینی شده یا نشده در تمامی موارد تا پایان قرارداد و ثبت اسناد تفکیکی واحدهای مشخص شده به نام طرفین از تاریخ عقد این قرارداد تا تحویل واحدها و تسلیم سند تفکیکی هیچگونه تاثیری در مفاد توافق های انجام شده در این قرارداد نخواهد داشتو کلیه هزینه ها و مسئولیت های مربوطه بر عهده طرف دوم می باشد. کاهش یا افزایش قیمت زمین نیز هیچگونه تاثیری در مفاد قرارداد نخواهد داشت.

۱۱-۴) (در صورت بروز هرگونه حادثه که منجر به فوت ، محجوریت و یا ورشکستگی طرفین قرارداد شود مسئولیت اجرای کلیه تعهدات طبق مفاد این قرارداد ، بدون کم و کاست بر عهده وراثت ، قیم و یا قائم مقام قانونی شخص خواهد بود و تمامی مفاد این قرارداد نسبت به وراثت و قائم مقامات طرفین از هر حیث و مرتبه لازم الاجراست.

۱۱-۵) طرفین با امضا این قرارداد کلیه اختیارات از جمله اختیار غبن فاحش را از خود سلب نمودند.

۱۱-۶) طرف اول در رابطه با کلیه هزینه ها و عملیات اجرایی و اداری هیچ گونه مسئولیتی نداشته و این موارد به عهده طرف دوم می باشد.

۱۱-۷) طرفین متعهد می گردند منافع و مصلحت یکدیگر را در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه رعایت کنند.

۱۱-۸) طرف دوم متعهد به پرداخت جریمه های منجر به اضافه بنا به هرمیزان که باشد بوده و خواهد بود.

۱۱-۹) طرف اول در هر مرحله و هر زمان حق حضور در پروژه و نظارت بر پیشرفت پروژه را دارد و طرف دوم موظف است در این خصوص همکاری کامل را داشته باشد و شرایط مورد نیاز را فراهم آورد.

۱۱-۱۰) بام جزو مشاعات ساختمان محسوب شده و استفاده از آن برای طرفین قرارداد امکان پذیر است. در صورت ایجاد کاربری خاص توسط طرف دوم (نظیر رستوران) در بام ، طرفین به صورت ۶۰ به ۴۰ (۶۰ درصد طرف اول و ۴۰ درصد طرف دوم) سهم می باشند.

۱۱-۱۱) طرفین قرارداد توافق نمودند پس از تکمیل عملیات اجرایی ، تحویل واحدها ، اخذ پایان کار و اخذ سند تفکیکی ، ملک تجاری به فروش رسد. در صورت عدم توافق طرفین به فروش واحد تجاری ، حداقل قیمت فروش ، برابر میانگین قیمت روز اعلام شده از سه مشاور املاک نزدیک محل ملک می باشد. چنانچه هریک از طرفین مخالف فروش به قیمت پیشنهاد شده باشند، طرف مخالف ملزم به خرید سهم طرف مقابل به همان قیمت (قیمت میانگین سه مشاور املاک) می باشد. در غیر این صورت ملک به قیمت ذکر شده به شخص ثالث فروخته خواهد شد و هیچ یک از طرفین حق اعتراض در این خصوص را نخواهند داشت.

ماده ۱۲ - دوره تضمین ، خدمات پس از ساخت

۱۲-۱) طرف دوم ملزم و متعهد گردید برای مدت سه ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان ها (مسکونی و تجاری) به انضمام مشاعات ساختمان به طرف اول ، ساختمان و کلیه تجهیزات و منصوبات آن را گارانتی کرده و هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی را متقبل و

بدون اخذ هرگونه وجهی از طرف اول ، تعویض یا تعمیر و خرابی ها را جبران نماید و به شکل سالم و قابل استفاده به طرف اول تحویل دهد.

ماده ۱۳-جرایم

۱۳-۱) طرف دوم ملزم به رعایت برنامه زمانی ارائه شده در ماده ۷ می باشد و در صورت تاخیر در هرمرحله جریمه به شکل زیر اعمال می گردد:

۱۳-۱-۱) جریمه اخذ جواز تا ۱ ماه تاخیر مشمول جریمه نشده ، در صورت تاخیر بیش از یک ماه روزانه معادل ۵/۰۰۰/۰۰۰ (پنج میلیون) ریال جریمه به طرف دوم تعلق می گیرد که می بایست به طرف اول پرداخت نماید.

۱۳-۱-۲) جریمه تکمیل هریک از مراحل بند ۷-۴ و ۷-۵ ، تا ۱ ماه تاخیر مشمول جریمه نشده ، در صورت تاخیر بیش از ۱ ماه ، روزانه معادل ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال جریمه به طرف دوم تعلق می گیرد که می بایست به طرف اول پرداخت نماید.

تبصره ۱۱: کلیه جرایم ذکر شده برای طرف دوم در این قرارداد به عنوان وجه التزام بوده و بدل از اصل تعهد نمی باشد و از محل تضامین و مطالبات طرف دوم قابل برداشت می باشد. لازم به ذکر است با استناد به ماده ۲۲۲ قانون مدنی و در صورت لزوم برای تامین مخارج و جرایم ، طرف اول می تواند نسبت به فروش قدرالسهم اعیانی سهم طرف دوم اقدام نماید.

۱۳-۲) طرف اول ملزم به رعایت تعهدات خود مطابق زمان های اشاره شده در ماده ۷ می باشد و در صورت تاخیر در هر مرحله جریمه به شکل زیر اعمال می گردد:

۱۳-۲-۱) جریمه تاخیر در تحویل زمین : تا ۱ ماه مشمول جریمه نبوده و در صورت تاخیر بیش از ۱ ماه روزانه معادل ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال جریمه به طرف اول تعلق می گیرد که می بایست به طرف دوم پرداخت نماید.

تبصره ۱۲: کلیه جرایم ذکر شده برای طرف اول در این قرارداد به عنوان وجه التزام بوده و بدل از اصل تعهد نمی باشد.

ماده ۱۴- فسخ قرارداد

۱۴-۱) طرف اول می تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی در موارد زیر پیمان را فسخ نماید.

۱۴-۱-۱) تاخیر طرف دوم در اخذ جواز بیش از ۳ ماه (۳ پس از مدت ذکر شده در بند ۷-۲)

۱۴-۱-۲) عدم اخذ جواز برای متراژ تجاری و مسکونی کمتر از مقدار اشاره شده در قرارداد (۷۵۰ متر مسکونی به صورت خالص و ۲۶۰ متر واحد تجاری به صورت خالص)

۱۴-۱-۳) تاخیر طرف دوم در تکمیل هریک از مراحل بند ۷-۴ و ۷-۵ بیش از ۶ ماه (۶ پس از مدت ذکر شده در ماده ۷)

۱۴-۱-۴) واگذاری کل کار یا قسمتی از کار بدون مجوز طرف اول به شخص ثالث توسط طرف دوم.

۱۴-۱-۵) عدم توانایی انجام خدمات موضوع قرارداد با متراژ ، مشخصات و کیفیت تعهد شده توسط طرف دوم.

۱۴-۲) در این موارد طرف اول به صورت یکطرفه پیمان را فسخ می نماید، این فسخ دارای اعتبار بوده و نیازی به تایید و تنفیذ و اعلام آن از طریق مراجع قضایی نمی باشد. و صرفا ابلاغ آن به طرف دوم از طریق دفاتر خدمات قضایی صورت خواهد پذیرفت و فسخ نمودن قرارداد حاضر و با رویه مذکور به منزله اتمام همکاری بوده و برای طرفین لازم الاجراست.

۱۴-۳) در صورت تحقق شرایط بند ۱۴-۱-۱ علاوه بر جرایم ذکر شده در ماده ۱۳ ، مبلغ ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به عنوان خسارت تاخیر از سوی طرف دوم به طرف اول پرداخت می شود.

۱۴-۴) در صورت تحقق شرایط هریک از بندهای ۱۴-۱-۲ الی ۱۴-۱-۴ علاوه بر جرایم ذکر شده در ماده ۱۳ در کلیه این موارد طرف اول می تواند شخصا و یا توسط شخص ثالث عملیات ساختمانی و امور اداری را ادامه دهد و کلیه هزینه های صورت گرفته را به انضمام ۲۰ درصدی بالاسری از طرف دوم اخذ نماید. طرف دوم حق هرگونه اعتراضی را در ان خصوص از خود سلب و ساقط می نماید. این هزینه از محل تضامین ، اموال ، و قدرالسعم طرف دوم قابل برداشت است. لازم به ذکر است در شرایط فسخ طرف دوم هیچ گونه سهمی در زمین جدید التاسیس نخواهد داشت و دانگ انتقال داده شده تا ان تاریخ باید به طرف اول بازگردانده شود. هزینه های صورت گرفته توسط طرف دوم تا تاریخ فسخ قرارداد که توسط کارشناس رسمی دادگستری تعیین می گردد، پس از تکمیل ملک جدید و با در نظر گرفتن جرایم طرف دئم ، توسط طرف اول به طرف دوم پرداخت می گردد.

تبصره ۱۳: حجر طرف دوم نیز موجب ایجاد این حق (بند ۴-۱۴) برای طرف اول می گردد

۱۴-۵) طرف دوم می تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی در موارد زیر پیمان را فسخ نماید:

۱۴-۵-۱) تاخیر طرف اول در دادن وکالت نامه کاری به طرف اول بیش از یک ماه

۱۴-۵-۲) تاخیر طرف اول در تحویل دادن زمین به طرف دوم بیش از ۳ ماه

۱۴-۶) در این موارد، طرف دوم به صورت یکطرفه پیمان را فسخ می نماید، این فسخ دارای اعتبار و نیازی به تأیید و تنفیذ و اعلام آن از طریق مراجع قضایی نمی باشد و صرفا ابلاغ آن به طرف اول از طریق دفاتر خدمات قضایی صورت خواهد پذیرفت و فسخ نمودن قرارداد حاضر و با رویه مذکور به منزله اتمام همکاری بوده و برای طرفین لازم الاجرا است.

۱۴-۷) در صورت تحقق شرایط بند ۱۴-۵ علاوه بر جرایم ذکر شده در ماده ۱۳ مبلغ ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به به عنوان خسارت از سوی طرف اول به طرف دوم پرداخت می شود.

تبصره ۱۴: هریک از طرفین یک فقره چک به مبلغ ۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جهت تضمین عدم انصراف (به دلیلی خارج از موارد اشاره شده در ماده ۱۴ قرارداد) به طرف دیگر تحویل می دهد. طرف دوم ملزم می باشد هم زمان با انتقال اولین بخش از زمین (بند ۱-۸) (۱) چک های تضمین طرف اول را به وی عودت نماید. چک تضمین طرف دوم ، پس از صدور سند تفکیکی و انجام تعهدات طرف دوم ، به طرف دوم عودت داده می شود.

ماده ۱۵-فورس ماژور

۱۵-۱) عدم انجام تعهدات پیمانی توسط هریک از دو طرف به علت بروز شرایط فورس ماژور شامل زلزله ، سیل و فجایع طبیعی به منزله قصور یا نقص پیمان تلقی نمی شود. همچنین هیچ یک از دو طرف مسئول خسارت هایی که طرف دیگر در نتیجه عدم اجرا و یا تاخیر در اجرای تعهدات خود نشای از شریط قهری دیده است، نخواهد بود. منظور از حوادث قهری هرگونه شریطی خارج از اختیار طرف اول . طرف دوم به رغم پیش بینی تمهیدات لازم و معقول توسط دو طرف که ادامه کار را غیر ممکن می کند از قبیل جنگ، شورش، سیل ، زلزله و آتش سوزی ادامه دار و غیر قابل کنترل می باشد.

ماده ۱۶- حل اختلاف

۱-۱۶ در صورت بروز هرگونه اختلاف بین طرفین پیمان ، بدواً کوشش خواهد شد از طریق مذاکره حل و فصل گردد در غیراینصورت مرجع صالح قضایی طبق قوانین جمهوری اسلامی ایران مرجع رسیدگی خواهد بود. در مدت حل اختلاف طرفین ملزم به اجرا تعهدات مربوطه می باشند.

ماده ۱۷- اسناد و مدارک پیمان:

اسناد و مدارک زیر جزء لاینفک این قرارداد می باشد:

۱-۱۷) قرارداد حاضر

۱۷-۲) لیست متریال و حدود مشخصات فنی و عمومی متریال و تجهیزات موضوع قرارداد (پیوست ۱)

۱۷-۳) نقشه های موضوع قرارداد (پیوست ۲)

۱۷-۴) علاوه بر اسناد فوق کلیه صورتجلسات و موافقتنامه هایی که در طول مدت قرارداد تنظیم و به امضاء طرفین می رسد، جزء لاینفک قرارداد می باشد.

ماده ۱۸- نسخ

۱۸-۱) این پیمان در ۱۸ ماده، ۱۴ تبصره و دو نسخه که هرکدام حکم واحد دارد، تنظیم و به امضاء طرفین پیمان رسید و طرفین ملزم به اجرای کلیه مفاد آن می باشند.

پیوست ۱: لیست مصالح پیوست شماره یک موضوع قرارداد مشارکت در ساخت بنا

۱- نوع سازه بتنی با تائید مهندس محاسب و ناظر و نوع سقف در کلیه طبقات سقف یوبوت تولید شرکت ...

۲- نما D ساختمان از نوع درجه ۱ ترکیبی است که می بایست به امضا و تائید طرف اول برسد و با توجه به تائیدیه نقشه نمای مصوب شهرداری می باشد. (با توجه به طرح نهایی مترپال نما به شرح : سنگ تراورتن درجه یک ، آجرساخت کارخانه آذرخش و درجه یک با پوشش نانو می باشد.)

۳- پروفیل پنجره از نوع آلومینیومی

۴- دیوار و محوطه حیاط از نوع سنگ ... مطابق با نمای اصلی

۵- درب پارکینگ کرکره ای ریموت دار با یراق خارجی موجود در بازار (اسپانیا یا ایتالیا)

۶- درب ورودی ساختمان ضد سرقت هماهنگ با نمای ساختمان

۷- کف سالن و آشپزخانه سنگ دهبید یا آراین یا شایان درجه ۵۰ در ۵۰ یا سرامیک گرانیته به انتخاب مالکین و اتاق ها لمینت درجه یک اتریشی یا آلمانی

۸- دیوار سرویس ها و آشپزخانه تا زیر سقف کاشی مرغوب درجه یک اسپانیایی یا ایتالیایی

۹- راه پله طبق ضوابط شهرداری تا سقف سنگ مرمریت (خوی ، دهبید، هرسین ، بیرجند)

۱۰- کف پارکینگ ها سنگ از نوع مرمریت درجه ۱ به ابعاد ۴۰ در ۴۰ (خوی، دهبید، هرسین، بیرجند)

۱۱- کف انباری ها ، دیوار پارکینگ ها و دیوار انباری ها سیمان یا سرامیک

۱۲-ترده راه پله طبق طراحی چوب یا استیل و حداقل تا ارتفاع ۹۰ سانتیمتر

۱۳-آیفون تصویری رنگی با مانیتور درجه ۱ در هرواحد(در صورت تامین نشدن از سیستم(OFFICE AUTOMATION

۱۴-یک دستگاه آسانسور با ظرفیت ۸ نفر برند KONE به صورت پک کامل

۱۵-سیستم OFFICE AUTOMATION برای هر واحد (سامسونگ یا مشابه) سیستم دوربین مدار بسته متصل به آنتن و اینترنت مرکزی جنس پریزها از نوع مرغوب خارجی (اشنایدر یا مشابه)

۱۶-شیرالات گروهه یا مشابه

۱۷-لوله کشی سرد و گرم از نوع سوپرپاپ و کنتور فرعی برای هرواحد به صورت جداگانه ، تاسیسات فاضلاب از نوع پوشفیت

۱۸-درب ورودی ها به صورت ضد سرقت ،چارچوب فلزی با دستگیره های رمزدار و رویه چارچوب قاب چوبی ، جنس درب های اتاق ها تمام چوب روسی یا مشابه

۱۹-سرویس های بهداشتی از نوع چینی و توالت فرنگی TOTO یا مشابه ، سیفون توکار اجرایی روشویی توکار توالت حمام کابین تمام ام دی اف و رویه سنگی

۲۰-استفاده از فلاش تانک توکار جهت توالت ایرانی در کلیه طبقات بجز زیر زمین ها

۲۱-سیستم سرمایشی تجاری به صورت vrf برند

۲۲-کابینت آشپزخانه از نوع high glass ضد خش ۱۶ میلیمتری و سینک دو لنگه برند... و گاز تو کار ... هود کن یا اخوان در هرواحد

۲۳- پشت بام با عایق بندی مناسب (سه لایه قیرگونی) و نصب موزاییک درجه یک یا سنگ مناسب دارای فضای سبز (رووف گاردن)

۲۴- دستگیره ها از نوع مرغوب خارجی با توافق طرفین به صورت پلاک یا دو تیکه با قفل و توپی اسپانیایی (از نوع مرغوب و درجه ۱ ایرانی)

۲۵- نصب صندوق پستی برای هر واحد

۲۶- سیستم نصب لوله کشی فاضلاب به سیستم فاضلاب شهری و سیستم لوله کشی آب باران به چاه نیمه عمق

۲۷- درب انباری تمام فلزی و دارای تهویه هوا

۲۸- کلیه تاسیسات براساس نقشه های تاسیساتی طراحی شده توسط مهندس تاسیسات و تایید طرف اول

۲۹- تاسیسات گرمایشی و سرمایشی پکیج روشن و از نوع ایتالیایی ...

۳۰- لوله برق فشار قوی از نوع نسوز و خرطوم های نسوز

۳۱- سیم کشی از نوع درجه ۱ ایرانی که به تائید مهندس ناظر برق رسیده باشد.

۳۲- لوله کشی گاز با توجه به تائید مهندس ناظر گاز اجرا گردد.

۳۳- طراحی و نورپردازی متناسب در نما

۳۴- محوطه سازی حیاط شامل نورپردازی، گل کاری ، و درختکاری

۳۵-نورپردازی متناسب واحد تجاری

۳۶-سرویس ها و حمام دارای دو لایه قیرگونی تا ارتفاع ۱ متری دیوارها

۳۷-پس از اجرای کف تمامی سطوح باید ساب زده شود.

۳۸-دوربین مداربسته در قسمت تجاری، پارکینگ ها و راه پله ، قابل کنترل در سرایداری از نوع درجه یک ایرانی

۳۹-واحد تجاری دارای آبدارخانه و سرویس بهداشتی ،ایر کاندیشنر مستقل

۴۰-نورمخفی در سالن و راهرو و واحدها

۴۱-عایق بندی صورتی و حرارتی با مصالح و مورد تائید سازمان تحقیقات و مسکن

۴۲-دیوار چینی از نوع بتنی مرغوب

۴۳-اتاق ها رنگ یا کاغذ دیواری درجه یک خارجی با توفق طرفین

۴۴-کمد ها چوبی درجه یک با رنگ پلی استر ضد آب با قفسه بندی ام دی اف و دارای کشو و درب های کشویی

۴۵-دارای راه پله مجهز به کنترل چشمی

۴۶-سقف کاذب راهروها و سرویس ها از جنس کناف

۴۷-نمای تجاری.....

۴۸-کف تجاری.۰۰۰

۴۹-درب تجاری شیشه ای اتوماتیک

مواردی که در قرارداد قید نشده باشد، می بایست مطابق با عرف منطقه و آپارتمان های همان منطقه و توافق کتبی طرفین اجرا گردد. هرگونه تغییر مصالح مصرفی می بایست با هماهنگی طرفین و طی صورت جلسه بین طرف اول و طرف دوم به امضا برسد.