**یا ایهاالذین امنوا اوفوا بالعقود**

**قرارداد مشارکت در ساخت**

**این قرارداد در تجویز ماده «10» قانون مدنی تنظیم شده است و امضاء کنندگان ذیل قرارداد متعهد و ملزم به رعایت تمامی موارد مندرج و پیوستهای منضم که جزء لاینفک قرارداد است شده اند. موارد اجمال و ابهام، حسب مورد قوانین . مقررات مربوط به ثبت، شهرداری، نظام مهندسی ساختمان، تملک آپارتمانها، کار و اموراجتماعی، تامین اجتماعی، مسئولیت مدنی، قوانین کشوری و سایر مصوبات و عرف جاری، ملاک تفسیر و عمل است.**

**ماده «1»- طرفين قرارداد :**

**آقای ........... فرزند ......... به شماره شناسنامه ....... صادره از ......... کدملی ..................... متولد ............... به عنوان مالک ............. دانگ عرصه و اعیان پلاک ثبتی به مساحت .......... واقع در ساكن........................................................... نشاني مذکور كه در اين قرارداد به اختصار مالك ناميده ميشوند.**

**آقای ......................... فرزند .................. به شماره شناسنامه ................ صادره از................. کدملی ........................... متولد ..................... ساکن ......................................................................... به عنوا ن سرمايه گذار و مجري قرارداد كه به اختصار سازنده ناميده ميشوند با رعايت ماده 10 قانون مدني وشرايط و تعهدات آتي منعقد گرديد.**

**ماده «2» - موضوع قرارداد :**

**عبارتست از مشارکت طرفین قرارداد در ساخت و احداث مجتمع آپارتمانی مسکونی در زمین موصوف به سرمايه و مباشرت سازنده در ششدانگ پلاك ثبتي ياد شده در بالا كه متعلق به مالك است به شرح آنچه در ساير قسمتهاي اين قرارداد و ليست مشخصات فني و مصالح مصرفي و نقشه مصوب شهرداري كه تماماً جزء پيوست لاينفك اين قرارداد محسوب ميشوند.**

**1-2- محل انجام قرارداد :..................................................................................................................... .**

**2-2- مدت قرارداد : از تاريخ.......................... لغايت ........................ به مدت .................... خورشيدي مي باشد.**

**الف – تجهیزکارگاه، خاکبرداری و حمل مواد حاصله : .............. روز.**

**ب- عملیات اجرایی فونداسیون و اسکلت : .............. روز.**

**ج- عملیات اجرایی مرحله سفت کاری : .............. روز.**

**د- عملیات اجرایی مرحله نازک کاری : .............. روز.**

**هـ - مراحل اداری پایان کار و صورتجلسه تفکیکی : .............. روز.**

**3-2- محل تنظیم قرارداد : عبارتست از .................................................................**.......................................**.....**

**ماده «3» - سرمايه قرارداد و سهم طرفين :**

**1-3- برآورد ارزش ريالي ششدانگ زمین پلاك ثبتي تماماً در مالكيت و تصرف شرعي و قانوني مالك ( با در نظر گرفتن شرايط و وضعيت حاضر ) در زمان انعقاد قرارداد مي باشد و به رويت سازنده رسيده و از كم و كيف آن اطلاع حاصل كرده، عبارتست از مبلغ ................................................................................................ ريال كه مورد قبول و موافقت مالك و سازنده است و اجرای عملیات ساخت و ساز تا منبع معینه ( سرمایه مالک ) از طرف سازنده لحاظ گردید.**

**2-3- مقرر گردید الباقی هزینه ها تا اتمام کلیه مراحل ساخت و ساز و انجام کلیه مراحل قانونی و اخذ سند مالکیت بر عهده طرفین قرارداد خواهد بود. تقسیم سهم الشرکه از عرصه و اعیانی مستحدثه میان شرکا پس از پایان ساخت و ساز و اخذ سند تفکیکی برای هر واحد آپارتمان، به شرح تقسیم نامه پیوست خواهد بود.**

**ماده «4» - شرایط و تعهدات ضمن قرارداد :**

**1-4- سازنده متعهد گردید همزمان با امضای قرارداد و اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری اقدام به تامین مسکن برای مالک نماید و مبلغ .............................................................................. ریال به عنوان قرض الحسنه جهت رهن یک واحد مسکونی جهت مالک پرداخت گردد. مبلغ یاد شده در زمان اتمام عملیات ساخت و ساز و دریافت گواهی پایان کار از مراجع ذیصلاح عیناً به سازنده مسترد می گردد. سازنده حق مراجعه به مالک یا موجر را در مطالبه این مبلغ پیش از موعد قید شده از خود سلب و ساقط کردند.**

**2-4- مالک متعهد گردید پس از اجرای بند 1-4 توسط سازنده، پلاک ثبتی مذکور دارای اوصاف فوق الذکر و پروانه ساخت به شماره .............. مورخ ...../...../...139 را جهت اجرای عملیات احداث بنا به تصرف سازنده درآورده و انعقاد هرگونه قرارداد اعم تملیکی، شرطی، رهنی و ... بر ملک مزبور بدون اذن و رضای سازنده اجتناب نماید.**

**3-4- مالک متعهد گردید در اجرای عملیات ساخت و ساز در هر مرجعی اعم از اداری، قضایی و ... زیربط و یا پرداخت وجه سهم الشرکه، که حضور وی الزامی است بدون هیچگونه عذر و بهانه ای حاضر شده و یا نماینده و یا وکیل قانونی خود را معرفی نماید.**

**4-4- مالک متعهد گردید در صورت لزوم به استفاده از وام و تسهیلات بانکی برای تامین بودجه با ارایه مستندات از سوی سازنده، پس از اخذ تائیدیه پایان سفتکاری از شهرداری جهت تشریفات انتقال سند مالکیت عرصه به میزان سه (3) دانگ به نام سازنده بدون هیپگونه تعلل در یکی از دفاتر اسناد رسمی حاضر شود.**

**5-4- مالک متعهد گردید به محض اتمام عملیات احداث بنا نسبت به اخذ گواهی پایان کار اقدام نموده و به منظور انجام تشریفات اداری و ثبتی جهت اخذ سند تفکیکی برای هر واحد آپارتمان در اسرع وقت و طی برنامه زمان بندی متعارف در مراجع ذیصلاح حاضر شده و یا نماینده و یا وکیل قانونی خود را معرفی نماید.**

**6-4- مالک متعهد گردید به محض وصول اسناد تفکیک واحدهای آپارتمانی احداثی، بدون هیچگونه عذر و
بهانه ای در یکی از دفاتر اسناد رسمی حاضر شده و اسناد رسمی مالکیت واحدهای آپارتمانی متعلق به سازنده را به شرح تقسیم نامه پیوست به عنوان سهم الشرکه سازنده بنام شخص وی یا هر شخص معرفی شده از سوی سازنده انتقال دهد.**

**7-4- مالک متعهد گردید اختیارات کامل در کلیه مراحل ساخت و عملیات اجرایی را برابر نقشه های مصوب طرفین، شهرداری، نظام مهندسی و مقرارت ملی ساختمان به سازنده تفویض نماید. بدیهی است هرگونه تغییر در نقشه ها و مشخصات ساخت و ساز بنا باید با توافق طرفین باشد.**

**8-4- سازنده اقرار به توانایی مالی و دانش فنی و قانونی ساخت و ساز دارد و مکلف شد کلیه امور اجرایی و احداث بنا را منفرداً انجام دهد و به هیچ وجه حق واگذاری تمام یا جزئی از تعهدات مندرج در قرارداد و حقوق ناشی از آن را تحت هر عنوان از قبیل شراکت، وکالت، نمایندگی، پیمانکاری و ... غیره به شخص یا اشخاص ثالث را ندارد.**

**9-4- سازنده متعهد گردید در کلیه مراحل عملیات احداث بنا ضوابط فنی و مهندسی، قوانین شهرسازی و شهرداری، اصول ایمنی و مقررات سایر مراجع قانونی را تماماً و به نحو احسن اجرا نماید و مالک هیچگونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.**

**10-4- سازنده متعهد گردید پس از تصرف زمین موصوف و پروانه ساختمانی، نسبت به تهیه ابزار، نیروی کارآمد و مصالح مورد نیاز و احداث ساختمان مطابق نقشه های اجرایی مصوب شهرداری و نظام مهندسی ساختمان اقدام نماید.**

**11-4- سازنده متعهد گردید عملیات احداث بنا را با استفاده از مصالح مرغوب، نیروی اجرایی ماهر و کارآمد، مطابق با پروانه ساخت و نقشه های معماری، سازه و تاسیسات با رعایت کلیه اصول فنی، استانداردهای مهندسی سازه، مقررات ملی ساختمان خصوصاً مبحث 19- صرفه جویی در مصرف انرژی- و آیین نامه 2800 زلزله اجرا نماید بطوریکه مورد تائید مهندسین ناظر و محاسب سازمان نظام مهندسی ساختمان باشد.**

**12-4-سازنده متعهد گردید پس از تامین ابزار و نیروی انسانی ماهر به تعداد کافی، ساختمان و کارگران را نزد یکی از شرکتهای بیمه گذار به انضمام حدود مسئولیت خود بیمه نماید. رعایت قوانین و اصول ایمنی مربوطه از جهت به عهده سازنده می باشد و در صورت بروز هرگونه اتفاقی ناشی از قصور وی و ورود خسارت به غیر، سازنده مسئول خواهد بود.**

**13-4- سازنده متعهد گردید کلیه هزینه های مربوط به موضوع قرارداد تحت هر عنوان و به هر شکل که باشد از قبیل تهیه و تامین مصالح، حقوق و دستمزد کارگران، بیمه کارگران، مهندسین معمار،ناظر و محاسب و عوارض قانونی متعلقه از ناحیه شهرداری و سایر ادارات، مالیاتهای متعلقه تحت هر عنوان معوقه یا جاری که باشد را تماماً تا برابر شدن سرمایه طرفین قرارداد مطابق اسناد و مدارک مثبته ارایه شده از سوی سازنده، پرداخت نماید و مالک هیچگونه تعهد و مسئولیتی در قبال هزینه های یاد شده ندارد.**

**14-4- سازنده متعهد گردید کلیه اسناد و مدارک، فیشهای واریزی و پرداختی مربوط به کلیه هزینه های احداث بنا را در پرونده مخصوصی نگهداری و در پایان هر ماه گزارشی از عملکرد مالی و مستندات آنرا در یکماه گذشته جهت اطلاع در اختیار مالک قرار داده و رسید دریافت نماید.**

**15-4- سازنده متعهد گردید در موارد غیر مترقبه و حوادث طبیعی، در صورتیکه عملیات ساخت و احداث بنا را مطابق برنامه زمان بندی به اتمام نرساند، به ازای هر روز تاخیر ملزم به پرداخت کرایه روز هر واحد «نرخ کارشناسی» بابت خسارات در حق مالک می باشد. همچنین می بایست بدون هیچگونه تعلل و بهانه ای با موجر مسکن تامین شده مطابق بند (1-4) جهت مالک به هر نحو توافق نماید که تا زمان اتمام عملیات ساخت و دریافت گواهی پایان کار، مسکن یاد شده در تصرف مالک باشد.**

**تبصره (1) : پرداخت وجوه یاد شده در این بند مسقط انجام تعهدات اصلی و رافع مسئولیت سازنده نمی باشد.**

**16-4- سازنده متعهد گردید در صورت هر گونه تعدی و تعریظ از حدود پروانه ساخت و نقشه های اجرایی پیوست، شخصاً مسئول پرداخت هزینه های ناشی از تخریب و بازسازی، جریمه های موضوع کمیسیون ماده 100 شهردای، مراجع قانونی و سایر هزینه های سربار اعمال شده به پروژه خواهد بود.**

**17-4- سازنده متعهد گردید در موارد تفریط (کاستی) از حدود اصول فنی، استانداردهای روز مهندسی سازه و شرایط کمی و کیفی قرارداد مسئول تخریب و جایگزینی مصالح و در صورتیکه تفریط به عمل به کیفیت وکمیت بهره برداری از بنا صدمه نزند پرداخت مابه التفاوت قیمت کالا(ها)ی شرط شده با کالا(ها)ی بکار رفته در ساخت و بطور کلی پاسخگوی عدول از شرایط مزبور است.**

**تبصره (2) : اما در موارد افراط (زیاده) از اصول فنیف استانداردهای روز مهندسی سازه و شرایط کمی و کیفی قرارداد، حق رجوع به مالک نسبت به مطالبه مابه التفاوت قیمت اقلام یاد شده را در صورتیکه بدون اذن و رضای مالک باشد نخواهد داشت. بدیهی است موارد مذکور در قرارداد الحاقی، لیست مصالح مصرفی پیوست و توافقات ثانوی کتبی از از شمول این بند خارج است.**

**18-4- سازنده متعهد گردید تنها حق پیش فروش ..... درصد از سهم خود آن هم پس از اجرای کامل مرحله سفتکاری را دارد.**

**19-4- سازنده متعهد گردید تا مدت یکسال از تحویل ساختمان، هرگونه عیب و ایرادی در هر قسمت از آن بوجود آمد و ناشی از قصور وی در انجام تعهدات قراردادی و رعایت اصول فنی و مهندسی باشد را بدون هیچگونه تعلل و مطالبه هزینه ای تعمیر و مرمت نماید.**

**تبصره (3) : تعداد دو خط تلفن موجود در ساختمان به شماره های .................... و .................. متعلق به مالک
می باشد و از شمول مشارکت این قرارداد خارج است.**

**ماده «5» - ضمانت نامه انجام تعهدات :**

**1-5- سازنده همزمان با امضای قرارداد، 4 (چهار) فقره چک به شرح لیست زیر در وجه مالک بابت ضمانت انجام تعهدات صادر و تسلیم وی نمود تا در پایان هر یک از مراحل ذیل به شرط انجام صحیح و درست مفاد قرارداد مطابق ضوابط، مقررات و تائید عملیات انجام شده توسط شهرداری، مهندسین ناظر نظام مهندسی و ناظرپروژه، عیناً به سازنده مسترد می گردد و در صورت تخلف در هر مرحله مالک می تواند نسبت به مطالبه وجه چک یا چکها اقدام نماید و سازنده حق هیچگونه اعتراضی را ندارد.**

**مشخصات چک ها :**

1. **شماره چک : ............................ بانک : ...................... شعبه : ................... حساب جاری : .......................... مبلغ چک : ........................................................................ ریال جهت ضمانت انجام مرحله اول.**
2. **شماره چک : ............................ بانک : ...................... شعبه : ................... حساب جاری : .......................... مبلغ چک : ........................................................................ ریال جهت ضمانت انجام مرحله دوم.**
3. **شماره چک : ............................ بانک : ...................... شعبه : ................... حساب جاری : .......................... مبلغ چک : ........................................................................ ریال جهت ضمانت انجام مرحله سوم.**
4. **شماره چک : ............................ بانک : ...................... شعبه : ................... حساب جاری : .......................... مبلغ چک : ........................................................................ ریال جهت ضمانت انجام مرحله چهارم.**

**مرحله اول : اتمام اقدامات اداری و خدمات مهندسی از قبیل تهیه نقشه های اجرایی و اخذ تائیدیه از مراجع ذیصلاح، خاکبرداری و احداث فونداسیون.**

**مرحله دوم : اتمام عملیات اجرای سازه بنا.**

**مرحله سوم : اتمام عملیات سفت کاری بنا.**

**مرحله چهارم : اتمام عملیات نازک کاری و اخذ پایان کار.**

**تبصره (4) : در صورت تخلف سازنده از انجام تعهدات مطابق مفاد قرارداد و یا تفریط در انجام عملیات ساخت و ساز، مالک می تواند نسبت به فسخ قرارداد با تامین دلیل و اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری و نهایتاً رای مراجع قضایی اقدام نماید و جهت تامین مخارج پس از فروش قدرالسهم اعیانی سازنده، عملیات ساخت و ساز را به اتمام برساند.**

**ماده «6» : نظارت بر اجرای عملیات :**

**1-6- نظارت بر اجرای تعهدات سازنده طبق اسناد و مدارک قرارداد، به عهده آقای ............................ فرزند .................. به شماره شناسنامه ..................... صادره از ................. کدملی ................................ متولد ...../...../ ...13 به نشانی .................................................................................................................. تلفن ................................
می باشد.**

**تبصره (5) : طرفین با امضاء ذیل این سطر اقرار و اعتراف نمودند که مبادرت به قرارداد خصوصی شراکت نمودند، لذا این قرارداد تا پایان انجام تمامی مفاد آن برای طرفین لازم اجرا و لازم الاتباع است و هر دو طرف حق رجوع را از خود سلب نمودند.**

**ماده «7» : حل و اختلاف راجع به تفسیر و اجرای قرارداد :**

**1-7- ضمن قرارداد حاضر، آقای .................................... را به عنوان حکم و داور مرضی الطرفین انتخاب نمودند تا در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر و یا انجام مفاد این قرارداد و عدم حصول تفاهم و اتفاق فی مابین طرفین، مبین موضوع اختلاف بطور روشن و مشخص باشد.**

**رای صادره از سوی حکم در چارچوب قوانین و مقررات رسمی کشوری، قطعی و لازم الاجرا خواهد بود. در صورتی که اختلاف حاصله به هر علت از طریق داوری حل و فصل نگردید حق هر کدام از طرفین قرارداد در مراجعه مراجع قضائی صالح محفوظ است.**

**تقسیم نامه**

**پیرو قرارداد مشارکت در ساخت بنا مورخه ..... / ..... / .... 13 فی مابین آقای ...................... (مالک) از یکطرف و آقای .............................(سازنده) از طرف دیگر، این تقسیم نامه که جزء لاینفک قرارداد موصوف می باشد به منظور تعیین و مشخص نمودن سهم الشرکه از شرکاء نسبت به مجتمع آپارتمانی مسکونی در حال ساخت به رشته تحریر درآمده و هر یک از شرکا شهم الشرکه خود را از روی نقشه های مصوب ساختمان تعیین نموده که پس از اتمام عملیات ساخت بنا و به محض وصول اسناد تفکیکی واحدهای آپارتمانی مستحدثه، هر واحد آپارتمانی از سهم الشرکه هر یک از شرکاء که دراین تقسیم نامه معین و مشخص شده است رسماً به شخص وی یا شخص معرفی شده از طرف مشارالیه انتقال می یابد.**

**آقای ................................. به عنوان طرف اول قرارداد مشارکت در ساخت و مالکین فعلی عرصه متعهد انتقال رسمی سهم الشرکه آقای .......................... طرف دوم قراداد (سازنده) و ضامن اجرائی مفاد این تقسیم نامه
می باشند. تقسیم نامه به تفصیل و با توجه به نقشه معماری مصوب ساختمان خواهد بود.**

**این تقسیم نامه فی مابین شرکاء و قائم مقام آنها به لحاظ تعیین و مشخص نمودن سهم الشرکه و تقسیم آن
لازم الرعایه و لازم الاتباع است و شرکاء با تقسیم و معین کردن سهم الشرکه خود نسبت به مجتمع مسکونی آپارتمانی به شرح این تقسیم نامه و امضاء و اثر انگشت نمودن ذیل آن در حضور شهود و داور مرضی الطرفین با علم اجمالی نسبت به کیفیت هر واحد آپارتمان حدود مالکیت خود را به تفکیک مشخص نموده و حق هرگونه ایراد و اعتراض را از خود سلب نموده اند.**

**..........................................................................................................................................................................................
.......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................................................... ..........................................................................................................................................................................................**