بنام خدا

**توافق نامه بین مالک یا مالکین و دفتر املاک ..........**

بدینوسله در تاریخ------------ مالک یا مالکین ملک واقع در---------------------------------------------------------------

که تعداد ما لکین-------نفر است و تعداد نمایندگان--------نفر بنامهای-----------------و-------------------و----------------

و-------------------میباشند، با نماینده دفتر املاک .............. بنام--------------------نسبت به اقدام تنظیم قرارداد مشارکت با

سازنده ای که مالکین در مورد آن تحقیقات لازم را انجام دهند و در ساخت و ساز هیچ گونه کم و کسری نداشته باشد و همچنین

قراردادی کامل که مورد قبول مالکین باشد ، به توافقات بشرح ذیل رسده اند. وچنانچه در وسط کار تعداد حد اقل مالکین به مخالفت مغرضانه بپردازند ، بطوریکه حد اکثرمالکین موافق به ادامه کار و منعقد نمودن قرارداد باشند. مخالفین قبول نموده اند حق الزحمه دفتر را بطور کامل پرداخت نمایند .

**الف :تعهدات نماینده دفتر........**

1. پی گیری کامل جهت به انجام رساندن هرچه سریعتر قرارداد که بیشتر از-----------روز طول نکشد.
2. معرفی سازنده یا سازندگانی که مورد قبول مالکین باشد.
3. تنظیم قراردادی کامل از لحاظ حقوقی و متریال که مورد قبول طرفین باشد.
4. توجیح کامل مالکین که در وقت امضاء قرارداد با دیدی باز و آگاه امضاء نمایند.
5. اقدام به نشست معارفه با سازنده یا سازنده گان وراهنمایی مالکین جهت بازدید سازه ها ی سازنده.
6. از حقوق طرفین در تنظیم قرارداد بطور مساوی دفاع کند.
7. مبلغ بلاعوض حدود-------------تومان و قرض الحسنه حدود--------------تومان تعیین شده که در جلسات احتمال کاهش یا
8. افزایش با توافق طرفین خواهد بود.
9. به پیشنهاد مالکین (سهم بنای نوساز مالکین ازطبقه 1تا5----------درصد )و(سهم سازنده---------------درصد )خواهد بود و

طبقات 5 به بالاسهم مالکین---------درصدو سهم سازنده-------------خواهد بود درصورت کاهش یا افزایش با توافق طرفین

انجام میگردد. درمورد تجاری باتوجه به اینکه ملک دارای موقعیت تجاریست مالکین پیشنهاد نموده اند کلیه هزینه ساخت و عوارض شهرداری به عهده سازنده باشد و سهام بصورت..........درصد مالکین و ............درصد سهم سازنده خواهد بود.در

مورد تجاری ای که قبلا عوارض آن توسط مالکین پرداخت شده است و قصد توسعه ندارند، سازنده میبایست کلیه هزینه ساخت را پرداخت نماید و تجاری را جهت مالکین نوساز نماید.(تا 25مترتجاری) مگر اینکه توافق دیگری صورت گیرد.

**سایرشرایط:**

1. موضوع قرارداد بصورت کامل شرح داده شود که سازنده چه بنایی احداث مینماید و نقشه اجرایی به تایید نماینده گان مالکین برسد در صورت عدم موافقت نقشه اجرایی تغییر یابد.
2. نحوه پرداخت بلاعوض و قرض الحسنه بصورت کامل شرح داده شود.
3. پرداخت مبلغ بلاعوض و قرض الحسنه بر اساس قدرالسهم هر مالک پرداخت گردد مگر اینکه با توافق مالکین بطورمساوی پرداخت گردد
4. بنای نوساز مالکین بر حسب قدرالسهم هر مالک تحویل میگردد.
5. با توجه به اینکه ملک تخریب میگردد کسانی که پارکینگ دارند با آنهایی که ندارند هیچ گونه تفاوتی ندارند مگر اینکه مالکین خود تصمیم دیگری بگیرند که در اینصورت نصف متراژ پارکینگ به متراژ آپارتمان آن مالک اضافه میگردد وبعد قدرالسهم زمین محاسبه میشود و مبلغ بلاعوض و قرض الحسنه بر مبنای قدرالسهم زمین پرداخت میگردد ولی در ساخت نوساز هیچ گونه تاثیری نخواهد داشت.
6. مراحل سند زنی سهم سازنده طبق عرف و یا توافق طرفین در قرارداد قید میگردد.
7. کلیه هزینه های ساخت و ساز و هزینه اخذ جواز به عهده سازنده است ولی خلافی نورگیر به نسبت سهم هر طرف پرداخت میگردد و هزینه های عوارض شهرداری مربوط به دیون گذشته و هزینه انتقال سند سهم سازنده به عهده مالکین است مگر اینکه توافق دیگری صورت گیرد.
8. مدت قرارداد از اخذ جواز(پس از وکالت کاری) تا تحویل ساختمان نوساز----------ماه و جهت دریافت اسناد و تحویل به مالکین

------------ماه تعیین میگردد.

1. تقسیم بندی طبقات و واحدها بین مالکین و سازنده در قرارداد طی جدولی مشخص میگردد .
2. در مورد پیش فروش آپارتمان توسط سازنده در مرحله---------و----------درصد تعیین میگردد.
3. حکمی عادل تعیین میگردد که در صورت بروز مشکل بین طرفین از طریق حکم حل و فصل گردد.
4. در قسمت ابنیه از متریال و مصالح درجه یک که طبق عرف منطقه باشد ، بصورت ریز در قرارداد قید میگردد که درانتخاب متریال درجه یک عرف منطقه مالکین اختیار دارند.
5. درمورد تاسیسات مکانیکی و برقی از محصول درجه یک به انتخاب مالکین و همچنین انشعاب آب و برق و گاز بطور مستقل جهت هر واحد اقدام میگردد مگر اینکه توسط مالکین توافق دیگری صورت گیرد.ضمنا جهت آب به تعداد واحد ها کنتور فرعی نصب میگردد مگر اینکه توافق دیگری صورت گیرد.
6. در مورد سرمایش و گرمایش با توافق طرفین اقذام میگردد.
7. در مورد تضامین سازنده چند فقره چک به ارزش کل ملک که مراحل برگشت آن به سازنده تعیین میشود و درصورت متوقف کردن کار بطوری که قصور از سازنده باشد چکها با صورتجلسه به مالکین تسلیم میگردد و چنانچه چکهای مذکور بلامحل باشند، اختیار تام به مالکین داده شده که ملک خود را بدون مراجعه به مراجع قضایی با آگاه نمودن حکم قرارداد به سازنده دیگری واگذار نمایند و 20 درصد از هزینه های سازنده قبلی را به نفع خودشان بابت ضرر و زیان کسر نمایند و هزینه های سازنده قبلی را پس از آماده شدن ساختمان نوساز به ایشان پرداخت نمایند.
8. در مورد تاخیر تحویل ساختمان بطوریکه قصور از سازنده باشد روزانه مبلغ-------------تومان جریمه میشود.
9. موارد پیش بینی نشده طبق عرف قانون ساخت و ساز اقدام میگردد و قرارداد اصلی حدود 17 تا 25 برگ خواهد بود
10. مالکینی که در روز جلسه نتوانند سوالات خود را طرح نمایند ، میتوانند در آخر جلسه بمانند و توجیح شوند و یا اینکه روز بعد تشریف بیاورند و تا پایان قرارداد و اتمام کار دفتر خانیران موظف است به مشکلات آنها نسبت به ملک مورد مشارکت رسیدگی عاجل نماید..

**ب: تعهدات مالکین :**

1. با توجه به اینکه ملک فوق تنها سرمایه ما مالکین است . متعهد میشویم که در تمام جلسات حاضرو حتی اگر نیاز به گرفتن مرخصی از اداره یا محل کار خود باشیم.
2. نماینده گان خود را در همین توافق نامه مشخص نمایند. بطوریکه نماینده تعیین شده هم پیگیری خوبی داشته باشد و هم از نظر موارد حقوقی و ساخت وساز اطلاعات داشته باشد.
3. بعد از نشست معارفه ظرف مدت-------روز از سازنده معرفی شده تحقیق کرده باشیم و نتیجه را به دفتراملاک اعلام نمایییم که املاک به مراحل بعدی خدمات خود ادامه دهد.
4. نتیجه تحقیقات با اکثریت مالکین خواهد بود. مگر اینکه اقلیت مالکین درعدم تایید سازنده بتوانند ثابت کنند و دیگر مالکین را

قانع نمایند.

1. مالکین میبایست پس از انتخاب نماینده گان ،کارهای هماهنگی با دفتر املاک وسازنده را به عهده نماینده گان بگذارند.
2. چنانچه مالک یا مالکینی قصد فروش ملک خود را داشته باشند، به قیمت روز وبا استعلام از 3 مشاور املاک که یکی از آنها دفترخانیران میباشد، قیمت روز تعیین میشود. که درفروش آپارتمان خود، نحوه پرداخت طبق عرف و قبل از انتقال سند به سازنده ، متعهد میشودبا دیگر مالکین مشارکتی در محضری که در قرارداد ذکر شده برای امضاء وکالت کاری بنام سازنده ،حضور یابد و وکا لت را امضاء نماید تا سازنده بتواند در اسرع وقت اقدام به اخذ جواز نماید.
3. مالکینی که در این توافق نامه مشارکتی هستند پس از امضاء نمیتوانند نظر خود را نسبت به فروش عوض کنند.
4. در مورد بلاعوض و قرض الحسنه پس از امضا ء این توافق نامه مجاز به افزایش آن نیستند مگر اینکه با سازنده به توافق برسند.
5. هرکدام از مالکینی که در جلسات حاضر نشوند با مسئولیت خود و هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط مینمایند.
6. چنانچه مالک یا مالکینی بطور مغرضانه مانع ساخت و ساز ساختمان شوند مالکین اکثریت می توانند طبق ماده 13 قانون تملک آپارتمانها به دادگاه مراجعه نمایند.
7. ما مالکینی که ذیل این توافقنامه را امضاء و گواهی نموده ایم مراتب را قبول داشته و به تعهدات خود عمل خواهیم کرد.

**ج- اسامی مالکین: امضاء و اثر انگشت:(لطفا مشخصات فردی کامل،آدرس محل سکونت و تلفن، متراژآپارتمان، و موقعیت آپارتمان خود را مرقوم فرمایید.)**

1-آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام

امضاء و اثر انگشت

2-آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام

امضاءواثرانگشت

3-آقای/ خانم -----------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام

امضاءواثرانگشت

4-آقای/ خانم ------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام

امضاءواثرانگشت

5-آقای/ خانم ------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام

امضاءواثرانگشت

6-آقای/ خانم ----------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام

امضاءواثرانگشت

7-آقای/ خانم ---------------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام

امضاءواثرانگشت

8-آقای/ خانم ------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

مضاءواثرانگشت

9-آقای/ خانم ------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

10-آقای/ خانم --------------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

11-آقای/ خانم ---------------------------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

12-آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم ---------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم ---------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم ---------------------------------------------------------------------------------------

-----قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

-------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

-------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم --------------------------------------------------------------------------------------------

-------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

-آقای/ خانم --------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم --------------------------------------------------------------------------------------------

-------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

-آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم -------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم --------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

-آقای/ خانم --------------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

--------------------------------------------------------------------------------------------------------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

آقای/ خانم ----------------------------------------------------------------------------------------

----------------------------------------------------------------------------------------------------

---------قصد/ مشارکت // فروش//هیچکدام را دارم

امضاءواثرانگشت

این توافقنامه در ------------صفحه و----------بند که هربند در ---------ایتم و تعداد برگه های امضاء شده------------برگ است که مربوط به ملک به آدرس-----------------------------------------------دارای----------مالک است .