**توجه تمامی اعداد و ارقام این فرم بصورت فرضی بوده و فقط برای نمونه در پکیج آموزشی ملک آموز قرار داده شده است**

**(بنام خدا)**

**مالکین محترم باسلام**

با توجه به پیگیری های صورت گرفته توسط مشاورین این دفتر و موافقت ضمنی کلیه ساکنین آن مجتمع جهت عقد قرارداد مشارکت در ساخت ، با توجه به اینکه شرایط عقد قرارداد نیز تا حدودی مورد توافق ساکنین مجتمع قرار گرفته و توسط نماینده ساختمان به این دفتر اعلام گردیده است ، ملک شما به چندی از بهترین سازنده گان منطقه معرفی و موافقت تعدادی از آنها نیز حاصل تلاش کادر مشاورین این دفتر بوده و لازم به ذکر است پیشنهاداتی نیز از جانب سازندگان مذکور ارائه گردیده است . قابل توجه است لازمه عقد قرارداد مشارکت در ساخت موافقت کلیه مالکین آن مجتمع بوده لذا امیدواریم با همیاری شما و تلاش کادر مشاورین وکارشناسان این دفتر این مهم صورت گرفته و مقدمات انجام مراحل بعدی صورت پذیرد .

لذا لازم دانستیم بدین ترتیب شرایط و محاسن فروش کلی و مشارکت را بیان داشته و مقایسه ای فی مابین هر دو حالت انجام داده تا تصمیم گیری برای شما مالک گرامی آسان تر شود .

از شما هم انتظار داریم پس از مطالعه این نامه و شرایط مذکور در آن در صورت موافقت با عقد قرارداد مشارکت در ساخت فرم ارائه شده به نماینده ساختمان را تکمیل و امضاء نموده و به این دفتر تحویل دهید تا جهت انجام سایر مراحل اقدام گردد.

## [چرا مشارکت در ساخت](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Olive\Desktop\New%20Folder%20(7)\مشارکت%20در%20ساخت%20-%20چرا%20مشارکت%20در%20ساخت_files\مشارکت%20در%20ساخت%20-%20چرا%20مشارکت%20در%20ساخت.htm)

**1-استحکام و مقاومت بنا در مقابل زلزله براساس ضوابط وآیین نامه های زلزله**

**2- استفاده از امکانات روز جهت آسایش خانواده در منازل**

**3- زیبای ساختمان**

**4- رشد سرمایه مالک و ذینفعان**

**5- کاهش چشمگیر هزینه های مصرفی برق ، آب و گاز وهزینه نگهداری وشارژ ساختمان**

**6- افزایش امنیت جانی در مقابل لوازم فرسوده خانه**

**7- تبدیل سریع به نقدینگی**

1. **استحکام و مقاومت بنا در مقابل زلزله براساس ضوابط وآیین نامه های زلزله**

ایران از جمله کشورهای زلزله خیز جهان است. 90 درصد خاک ایران بر روی نوار زلزله واقع شده است، کلانشهر تهران نیز نه تنها از خطر زلزله ایمن نیست بلکه سالهاست در انتظار زلزله ای ویرانگر با قدرت بالای 7 ریشتر به سر می برد. بر اساس مطالعات آماری  و زلزله هایی که پیش از این در ناحیه ری و تهران ثبت شده است با احتمال بیش از 70 درصد به طور متوسط  هر 158 سال زلزله ای ویرانگر در این ناحیه رخ داده است. آخرین زلزله در تهران 172 سال پیش اتفاق افتاد و بر همین اساس وقوع زلزله تهران 14 سال تاخیر زمانی دارد. عامل اصلی وقوع زلزله در تهران وجود 15 گسل در این منطقه  است که سه گسل در این میان هریک به تنهایی پتانسیل ایجاد زلزله ای بیش از 7 ریشتر را دارا هستند.در صورت وقوع زلزله در این منطقه که علاوه بر پایتخت بودن، مرکزیت امکانات فرهنگی، اقتصادی  و همچنین دولتی را دارد و بیش از 7 میلیون نفر در آن سکونت دارند با فاجعه ای بزرگ مواجه خواهیم بود. خوشبختانه  روی مسأله زلزله تهران  بسیار کار شده است.

ا**ز جمله آنها به استاندارد رساندن ساخت وساز در برابر زلزله است**

در نوسازی سازنده ملزم به رعایت ضوابط وآیین نامه های مربوط به طراحی ساختمان در برابر زلزله میباشد.

ساختمانهایی که سن آنها بالای بیست و پنج سال است ، در موقع ساخت ملزم به رعایت قوانین خاصی جهت اجرای ساخت سازه مناسب نبوده اند و اگر هم قوانینی بوده استاندارد های خوبی برای آن در نظر گرفته نشده بود و هم نظارتی مثل نظارتی که هم اکنون رعایت می شود اعمال نمی شد.

برخی از افرادی که مخالف تخریب و نوسازی بنای فرسوده خود می باشند اعتقاد به این دارند که بنای مستحکمی دارند و خود از ابتدای ساخت ناظر بر عملکرد اجرای ساختمان بوده اند و از استحکام آن مطمئن هستند ، حال اینکه می بایست از این افراد پرسید با چه سنگ محکی استحکام ملک خود را محک زدند؟

 طبق آیین نامه های جدید  ساخت بر اساس زلزله به میزان نه ریشتر محاسبه و اجرا می شود

مالکین عزیز هیچگاه نگویید ساختمان ما هنوز قابل استفاده است و ما چند سال دیگر میتوانیم زندگی کنیم آیا در نظر دارید اگر خدای ناکرده زلزله ضعیفی ملک شما را تکان دهد تخریب میشود و امکان تلفات جانی است گناه آن عزیزان به گردن مخالفین میباشد.

**اجرای صحیح فونداسیون ساختمان**

( شما هرچقدر سقف و ستون ساختمان را محکم ساخته باشید وقتی پی ریزی درستی نشده باشد خواسته یا نا خواسته دچار مشکلات فراوانی خواهید شد )

در حال  یکی از ملزمات برای دریافت جواز ساخت تاییدیه مهندسی خاک می باشد که تعیین ضریب پایداری خاک پروژه شما محاسبه می کنند . آیا شما در آن زمان این کار را کرده اید؟ یا فونداسیون مستحکم خود را روی خاک سست بنا کرده اید؟

**2- استفاده از امکانات روز جهت رفاه آسایش خانواده در منازل**

آیا در منزل خود آسانسور دارید ؟ آیا آپارتمان شما دارای سرویس بهداشتی فرنگی می باشد ؟ آیا بوی بد چاه فاضلاب در هنگام بارندگی یا استفاده طبقات فوقانی از فاضلاب شما را نارحت نمی کند ؟ صدای آب در لوله های فاضلاب موجب ناراحتی شما نمی شود ؟ حشرات موذی از قبیل سوسک ، مورچه و حشرات گوناگون شما را به ستوه نیاوردند ؟ صدای اتومبیل ها و صداهایی که از بیرون می آید باعث اذیت خانواده شما نمی شود ؟ وقتی در طبقه بالای آپارتمان شما همسایه شما به آرامی هم قدم بر می دارد صدای پای او را می شنوید ! آیا پریز برق شما سیم ارت دارد؟ و هزار چیز دیگر که در آپارتمان شما وجود ندارد .

**با یک برنامه ریزی درست و با یک تصمیم عاقلانه می توانید با انتخاب سازنده کارآمد ملک خود را ارتقا دهید و بقیه عمر خود را به راحتی سپری کنید ،شاید هم نظر شما  غیر از این باشد .**

**3- زیبایی ساختمان**

شاید زیبایی شهر ونمای ساختمان در نظر شما چندان جدی نباشد اما بررسی کارشناسان علوم اجتماعی نشان میدهد نمای زیبای ساختمان باعث بروز اعتماد به نفس و موفقیت افراد میگردد.

**4- رشد سرمایه مالک و ذینفعان**

ملک کلنگی شما در واقع ملک خام است و با فروش آن در واقع شما از ارزش افزوده یا به معنای ساده تر ، سودی که چندی بعد (پس از ساخت) شامل ملک شما می شود را نادیده گرفته اید

از طرفی شما قطعا بعد از فروش ملک خود قصد خرید یک آپارتمان (که چندی پیش سازنده ای آنرا ساخته و روی آن سود قابل توجهی هم لحاظ کرده ) را دارید ،  در واقع شما ارزش افزوده یا همان سود را باید به مالک آن پرداخت کنید

همانطور که می بینید با فروش ملک کلنگی ، شما یک بار از سود خود صرفنظر کرده اید و یک بار هم  سود ساخت را به شخص دیگری پرداخت می کنید و این رقم ها ، رقم های بالا و غیر قابل چشم پوشی است و شاید با حقوق چندین سال یک کارمند برابری کند.

این دقیقا مثال صنعت نفت ایران را دارد که نفت خام قیمت پائین فروخته میشود و بلا فاصله  مبالغی روی پول حاصل از فروش می گذاریم و محصولات نفتی مثل بنزین و مواد پلیمر را می خریم

در نهایت باید گفت ملکی که شما در آن زندگی می کنید به عنوان سرمایه نمی توان روی آن حساب کرد . ولی شما می توانید با یک حرکت سنجیده این سرمایه راکد خود را به سرمایه پویا و قابل رشد تبدیل کنید .

چه بسا در خیلی مواقع که مالکین با سازندگان مشارکت کرده اند روند ساخت و ساز را ادامه دادند و آینده را برای فرزندان خود تضمین کرده . شما هم می توانید با آشنایی نسبت به امر ساخت و ساز و با مشاوره با مهندسین متخصص و صاحب نظران با مشارکت در ساخت  زمینه سرمایه گذاری خود را در ساخت ، فراهم نمایید

**5- کاهش چشمگیر هزینه های مصرفی برق ، آب و گاز وهزینه نگهداری وشارژ ساختمان**

یکی از دغدغه های امروزه افزایش روز افزون قیمت انرژی فسیلی ، اتمی و حتی سولار ( آفتابی ) می باشد و به غیر از آن مصرف بی رویه آب آشامیدنی که در تمام نقاط دنیا به سختی یافت می شود را باید در نظر بگیریم . بطور کل مصرف ما بالاست و یکی از دلایل مهم مصرف بالا فرسوده بودن تجهیزات ساختمانی می باشد . به عنوان مثال شما یک موتور خانه بنای قدیمی چقدر پرت حرارتی و نشت آب دارد؟

مشعل های جدید به مراتب کم مصرف تر از مشعل های قدیمی می باشند . موضوعی که شخصا بررسی کردم پول گاز یک مجتمع 40 واحده و یک ابنیه سه واحده بود که مبلغ فیش گاز مجتمع 40 واحدی 480 هزار تومان بوده و ساختمان سه واحده 160 هزار تومان پول گاز پرداخت نموده اند . با یک حساب سر انگشتی می توان پی برد که چه اختلاف فاحشی بین این دو مورد وجود دارد.

پنجره های دو جداره ، دیوارهای سفالی ، گرمایش از کف ، لوله های پلی پروپیلن ، عایق های صوتی و حرارتی ، دوش های حمام جدید ، شیرهای روشویی جدید ، لامپ های فوق کم مصرف LED و بسیار موارد دیگر که باعث کم کردن مصرف و پی رو آن کم کردن هزینه های قبوض مختلفی که ماهیانه به سراغ ما می آیند.

**6- افزایش امنیت جانی در مقابل لوازم فرسوده خانه**

شاید برخی از افراد در مورد موارد بالا پاسخی برای گفتن داشته باشند که با یک باز سازی ساده می توان به آنچه که می خواهیم برسیم! در پاسخ به این افراد می توان گفت : آیا از سیم کشی آپارتمان خود مطمئن هستید؟ آیا از لوله کشی زیر کار خود مطمئن هستید . در مورد ایمنی سیستم گرمایش خود چقدر اطلاع دارید؟ آیا لوستری که بالای سر شما از سقف آویخته است به درستی به سقف متصل شده؟ و بسیار موارد دیگر که ممکن است به مرور زمان و طی سالیان سال به علت فرسودگی ممکن است خطراتی برای شما و خانواده محترم شما داشته باشد. آسانسور ، موتورخانه ، لوله های خروجی گازهای سمی حاصل از سوخت گاز ، نرده بالاکن ، لوله های گاز مواردی که به علت فرسوده بودن می توانند خطر آفرین باشند.

**7- تبدیل سریع به نقدینگی**

شاید ملک شما بلافاصله مشتری نداشته باشد

آپارتمان های در حال احداث در هر مرحله ای از ساخت که باشد قابل انتقال ، فروش و تبدیل به نقدینگی میباشد

لازم به ذکر است قراردادهای مشارکت در ساخت باتوجه به ارزش ، وضعیت و موقعیت ملک از یک سو ، و از سوی دیگر ، سازنده و نوع ساخت متفاوت می باشد

**مالکین محترم  لازم به ذکر است برای عقد قرارداد ، تفسیر مفاد  و حصول توافقات و تطبیق شرایط طرفین ، باید از کارشناس متخصص بهره گیری نمایند وقبل از امضا به منظور کاهش ریسک و بروز اختلافات از تمامی بندهای قرارداد آگاه شوید**

**(جدول محاسبات قدرالسهم مالکین مسکونی )**

**متراژ زمین500= متر**

**بنای کلی قدیمی(حدودا") = جمعا" 879 متر مربع**

**( مبنای محاسبه بنای قدیمی 4 واحد 63 متری +3 واحد 67 متری+6واحد 71 متری**

**بنای مفید پس از ساخت=حدودا" 1920 مترمربع**

**بنای نوسازسهم مالکین(60% از بنای کل 5 طبقه )=960متر مربع**

**بنای نوساز سهم مالکین از طبقه ششم بر مبنای( 40%)128 متر مربع**

**جمع کل بنای نوساز سهم مالکین1088 متر مربع**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **متراژ آپارتمان کنونی** | **قدر السهم زمین** | **متراژ آپارتمان نوساز** |
| **71متر** | **40متر** | **87متر** |
| **67 متر** | **38متر** | **83 متر** |
| **63 متر** | **35متر** | **78 متر** |

**توضیحات:**

1-متراژهای مذکور حدودا بیان شده امکان افزایش یا کاهش جزیی آن میباشد.

2- مبلغ 500 میلیون تومان به عنوان بلا عوض به مالکین پرداخت خواهد شد که با توجه به قدر السهم هر مالک فی مابین مالکین تقسیم خواهد شد .(هر متر سهم زمین 1000000 تومان)

4- متراژهای مذکور قدرالسهم مالکین بوده و تعداد واحد مجتمع با نظر طرفین (سازنده\_ مالک) تعیین خواهد شد .

5- بعضی از مالکین اظهار میدارند که در ملک قدیمی خود دارای پارکینگ و انباری هستند و میبایست از امتیاز بهتری بر خوردار باشند در صورتی که اینطور نیست و ملک فعلی شما میبایست تخریب شود و تبدیل به یک زمین میشود و تفاوتی با دیگر واحد های بدون پارکینگ ندارد ولی اغلب به جهت اینکه کار صورت پذیرد فقط از محل بلاعوض 5 متر به قدرالسهم آپارتمانهایی که پارکینگ و انباری دارند اضافه میشود لازم به ذکر است که در متراژ نوساز هیچگونه تاثیری نخواهد داشت و فقط مربوط به پرداخت بلاعوض یا قرض الحسنه میباشد.

مثال: آپارتمان های 71 متری که 40 متر قدرالسم دارند، دریافت بلاعوض 45 متر محاسبه میشود.

**مقایسه فروش با مشارکت :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **مساحت کنونی/قدرالسهم** | **قدرالسهم از فروش (تومان)** | **قدرالسهم از مشارکت** | **فروش آپارتمان نوساز (تومان)** | **فروش آپارتمان نوساز +سهم بلاعوض** |
| **41** | **451000000** | **87** | **478500000** | **519500000** |
| **38** | **418000000** | **83** | **456500000** | **494500000** |
| **35** | **385000000** | **78** | **429000000** | **464000000** |

**توضیحات :**

**1: قیمت ها برای فروش زمین به مبلغ هر متر 11000000تومان و برای فروش آپارتمان نوساز هر متر 5.500.000 حساب شده است .**

**لازم به ذکر است چنانچه مالکین قصد مشارکت نداشته باشند می بایست آپارتمانی بفروشند که متری 4 میلیون برآورد میشود. (ذر صورت مشارکت میتوانند قدرالسهمی بفروشند)**

**2: مبالغ مذکور به صورت رند و حدودا" ذکر شده است .**

**3: در موارد مشارکت گرانی و تورم لحاظ نگردیده و قیمت ها بدون تغییر تصور شده است .**

**4- اغلب مالکینی که مایل به مشارکت نمی باشند و استرس دارند ، این سوال را طرح میکنند. اگر سازنده چک ضمانت بگذارد و چک او بلامحل باشد و ساختمان ما را نیمه کاره بگذارد تکلیف ما چیست ؟آیا باید چندین سال درگیر کار قضایی باشیم؟**

**جواب= در تنظیم قرارداد مشارکت سعی شده طوری محکم و حقوقی باشد که جای هیچ گونه نگرانی برای مالکین عزیز نباشد و باید برای تنظیم قرارداد به املاکهایی مراجعه کنید که دارای سابقه بالایی باشد و تمام نواقص قرارداد را تجربه کرده باشند و توانای تنظیم محکمترین قرارداد باشد . اگر چک سازنده بلامحل باشد ،در قرارداد قید شده است که در صورتی که سازنده به ادامه ساخت و ساز نپردازد و کار را توقف نماید مالکین مختارند با نظر حکم قرارداد بدون مراجعه به دادگاه ملک خود را به سازنده دیگری واگذار نمایند و هر زمان که سازنده ساختمان را تمام کرد از محل فروش آپارتمانها هزینه کرد سازنده اول را بپردازد و 20 درصد از هزینه ها را به نفع مالکین کسر نماید.**

**همانطور که واضح است در صورت مشارکت حداقل به میزان 30 درصد افزایش سرمایه ریالی و سود برای مالکین قابل پیش بینی خواهد بود و قابل توجه است در صورت اخذ تجاری سود حاصل از فروش تجاری نیز به مبالغ بالا اضافه خواهد شد .**

لطفا درصورت موافقت با مشارکت در ساخت با شرایط فوق جهت انجام مراحل بعدی فرم تعهد نامه را پس از تکمیل به دفتر املاک تحویل نمایید .

ضمنا" فرم مذکور صرفا" جهت اطلاع از آمادگی مالکین و تعهد به یکدیگر به منظور عقد قرارداد مشارکت در ساخت ارائه گردیده و شرایط و مبالغ مذکور حدودا" بیان شده که پس انجام مذاکره با سازنده و توافق فی مابین مالکین و سازنده قطعیت می یابد و سپس منجر به عقد قرارداد خواهد شد .

لازم به ذکر است در صورت موافقت مالکین گرامی جهت عقد قرارداد مشارکت در ساخت در تلاشیم هیچگونه حقی فی مابین مالکین ضایع نگردیده و از حقوق تک تک مالکین در مقابل سازنده و فی مابین دیگر مالکین دفاع خواهیم نمود تا همگی با رضایت کامل و آرامش خاطر اقدام به امضا قرارداد نمایند

جهت کسب اطلاعات بیشتر یا هرگونه سوال با مشاوره رایگان درخدمتتان هستیم .

1. **آیا شما موافق به مشارکت هستید؟**
2. **پیشنهادات خود را در مورد مشارکت قید فرمایید؟**
3. **مبلغ پیشنهادی شما در مورد بلاعوض و قرض الحسنه با در نظر گرفتن یک سازه خوب با متریال در حد منطقه و سازنده خوب و خوش نام منطقه چیست؟**
4. **چنانچه مایل به مشارکت نباشید آیا قصد فروش دارید؟با توجه به عرف قیمت منطقه لطفا قیمت پیشنهادی را بیان کنید؟**
5. **چنانچه مایل به مشارکت یا فروش نیستید لطفا علت را شرح دهید؟**