

تاریخ : .....

شماره : .....

بسمه تعالی

### نمونه قرارداد مشارکت در ساخت و ساز و بنای احداثی

طرفین قرارداد : قرارداد حاضر بمنظور احداث بنا و شراکت در عرصه و اعیان آن فی مابین نامبردگان زیر

آقای/ خانم ..... فرزند ..... به شناسنامه ..... صادره از ..... به نشانی :

..... تلفن : ..... بعنوان مالك

ششدانگ عرصه و اعیان پلاك ثبتی... به مساحت... واقع در... ساکن نشانی فوق که در این قرارداد به اختصار مالك

نامیده میشود از یکطرف آقای/ خانم ..... فرزند ..... به شناسنامه ..... صادره از

..... به نشانی

..... تلفن :

..... به عنوان سرمایه گذار و مجري قرارداد که به اختصار عامل نامیده میشوند با رعایت ماده 10 قانون

مدنی و شرایط و تعهدات آتی به تاریخ فوق منعقد گردید .

موضوع قرارداد : عبارتست از احداث آپارتمان به سرمایه و مباشرت عامل در ششدانگ پلاك ثبتی یاد شده در بالا که

متعلق به مالك است به شرح آنچه در سایر قسمتهای این قرارداد و لیست مشخصات فنی و مصالح مصرفی و نقشه

مصوب شهرداری که تماماً جزء پیوست لاینفک این قرارداد محسوب میشوند.

محل انجام قرارداد : عبارتست از .....

مدت قرارداد : از تاریخ..... لغایت ..... به مدت دو سال کامل خورشیدی میباشد.

سرمایه قرارداد و سهم طرفین : برآورد ارزش ریالی ششدانگ عرصه و اعیان پلاك ثبتی و مصالح موجود در آن تماماً در

مالکیت و تصرف شرعی و قانونی مالك ( با در نظر گرفتن شرایط و وضعیت حاضر ) در زمان انعقاد قرارداد میباشد و به

رویت عامل رسیده و از کم و کیف آن اطلاع حاصل کرده، عبارتست از مبلغ... ریال ، معادل... تومان که مورد

قبول و موافقت مالك و عامل است و عامل مکلف است با صرف هزینه ای برابر .....

معادل ..... تومان آپارتمانهایی با شرایط مذکور در این قرارداد و مشخصات فنی و مصالح پیوست

قرارداد در پلاك ثبتی فوق احداث نماید.

تاریخ :

شماره :

.....  
محل تنظیم قرارداد : عبارتست از .....

#### شرایط و تعهدات

بند 1 - مالك متعهد شد ظرف مدت..... پس از امضاي قرارداد حاضر در يکي از دفاتر اسناد رسمي ... وکالت رسمي کاري قابل عزل با اختيارات تام کاري و اداري بنام عامل به عنوان وکیل در خصوص مراجعه به ادارات ذيربط و شهرداری تنظیم نماید و همزمان کلید محل اجرای قرارداد را تحویل نامبرده بدهد.

بند 2- منظور از احداث آپارتمان مندرج در قسمت موضوع قرارداد که در تعهد عامل میباشد که عبارتست از: الف - کلیه اقدامات اداري و اجرائي جهت ساخت و ساز از قبیل اخذ مجوزهای قانوني ، تهیه نقشه و غیره.  
ب - تخریب و خاک برداري کامل .

ج - احداث ساختمان ، شامل زیر زمین مشتمل بر تاسیسات مركزي ، حمام سونا ، جكوزي ، انبارها ، يك طبقه پیلوت مشتمل بر پارکینگ ، سرویس بهداشتي و هر آنچه عرفاً و مطابق ضوابط شهرداری لازم است. پنج طبقه با هر طبقه دو واحد آپارتمان مسكوني مستقل و مجزا از هم.

د- اقدامات لازم اداري و ثبتي جهت ، اخذ صورتمجلس تفكيكي ، تفكيك آپارتمانها و اخذ پایان کار.  
بند 3 - تمامی مجموعه ساختماني میبایست مطابق ضوابط فني و مهندسي و ضوابط شهرداری و اصول ایمني و مقررات سایر مراجع قانوني ساخته شود و تعداد 10 واحد آپارتمان مسكوني هر کدام دارای يك پارکینگ و يك انباري مجزا و متحد الشکل باشند.

بند 4 - طرفین توافق نمودند کلیه مصالح ساختماني مستهلك که در زمان تخریب بدست میآید با صلاحدید عامل در ساخت و ساز بنا استفاده شود.

بند 5- کلیه هزینه هاي مربوط به موضوع قرارداد تحت هر عنوان و به هر شکل که باشد از قبیل تهیه و تامین مصالح ، حقوق و دستمزد کارگران ، مهندسین معمار و ناظر و محاسب ، بیمه کارگران و عوارض قانوني متعلقه از ناحیه شهرداری و سایر ادارات ، مالیاتهای متعلقه تحت هر عنوان معوقه یا جاری که باشد ، خرید انشعابات آب ، برق ، گاز ، هزینه هاي مربوط به تفكيك آپارتمانها ، پایان کار و غیره تماماً بعهده عامل میباشد و مالك هیچگونه تعهد و مسؤوليتي در قبال هزینه هاي یاد شده ندارد.

تاریخ :

شماره :

بند 6 – عامل اقرار به توانایی مالی و اطلاعات فنی و قانونی ساخت و ساز دارد فلذا مکلف شد کلیه امور اداری یا اجرایی و ساخت و ساز را منفرداً به انجام رساند و به هیچوجه حق واگذاری تمام یا جزئی تعهدات مندرج در قرارداد و حقوق ناشی از آنرا تحت هر عنوان از قبیل شراکت ، وکالت ، نمایندگی ، پیمانکاری و غیره به شخص یا اشخاص ثالث ندارد. هرگونه انتقالی از درجه اعتبار ساقط و مسئولیت قانونی آن بعهده نامبرده میباشد.

بند 7 – عامل نسبت به اجرای مفاد قرارداد و عوارض قانونی و احتمالی آن در مقابل مالک و اشخاص ثالث متعهد و مسئول میباشد.

بند 8 – مبلغ..... ریال ، معادل..... تومان همزمان با امضای قرارداد ، جهت تامین مسکن برای مالک توسط عامل به عنوان قرض الحسنه پرداخت شد و مالک متعهد گردید مبلغ یادشده را در زمان تحویل آپارتمانهای سهم خود عیناً به عامل مسترد دارد. عامل حق مراجعه به مالک را در مطالبه این مبلغ زودتر از موعد یاد شده از خود سلب و ساقط کردند.

بند 9 – عامل مکلف است کلیه اسناد و مدارک و فیشهای واریزی مربوط به هزینه ها 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 قرارداد و رسید دریافت نماید.

بند 10 – عامل همزمان با امضای قرارداد... فقره چک هر کدام به مبلغ...ریال به شماره های..... و ..... بانک..... شعبه ..... از حساب جاری..... در وجه مالک بابت ضمانت حسن انجام کار صادر و تسلیم وی نمود تا در پایان هر یک از مراحل زیر به شرط انجام صحیح و درست مفاد قرارداد مطابق ضوابط و مقررات شهرداری و آنچه که در لیست پیوست این قرارداد آمده است تطبیق نمود ، عیناً به عامل مسترد

نماید و در صورت تخلف در هر مرحله بدون حق اعتراض عامل نسبت به مطالبه وجه چک یا چکها اقدام نماید. مراحل مزبور عبارتند از :

مرحله اول – اتمام اقدامات اداری و خدمات مهندسی از قبیل تهیه نقشه ، خاکبرداری و تکمیل فونداسیون.

مرحله دوم – پایان عملیات اسکلت ساختمان .

تاریخ :

.....

شماره :

.....

مرحله سوم – اتمام عملیات سفت کاری .

مرحله چهارم – اتمام نازک کاری و اخذ پایان کار.

بند 12 – در صورت اختلاف در حسن انجام کار یا تخلف از قرارداد ، ملاک تامین دلیل و اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری و نهایتاً رای مراجع قضایی خواهد بود.

بند 13 – مالک موظف گردید نسبت به واگذاری رسمی سه دانگ مشاع از پلاک ثبتی ملک موضوع قرارداد و مستحقات آن با تمامی توابع و لواحق و منصوبات موجود بنام عامل از طریق تنظیم مبایعنامه رسمی یا صلحنامه رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی در سه مرحله (هر مرحله یک دانگ) بنحو زیر اقدام کند:

مرحله اول – پس از انجام اقدامات اداری و قانونی و اخذ جواز ساختمان ، یک دانگ .

مرحله دوم – پس از پایان سفت کاری ساختمان ، یک دانگ .

مرحله سوم – در پایان نازک کاری و زمانی که آپارتمانها آماده تحویل میباشد یک دانگ .

بند 14 - در صورت تخلف و امتناع مالک از تنظیم سند انتقال ، موظف میباشد چک مندرج در بند 10 را نسبت به مرحله ای که تعهد عامل انجام پذیرفته عیناً به ایشان مسترد دارد و عامل حق خواهد داشت الزام مالک را از طریق مراجع قضایی به انجام تعهد مطالبه کند.

بند 15 – عامل مکلف است تمام آپارتمانهای موضوع قرارداد و ملحقات و منصوبات آنرا در پایان مدت قرارداد عیناً ، از هر جهت کمأ و کیفأ تکمیل و آماده بهره برداری نماید و سهم مالک را به ایشان تحویل دهد. در صورت تاخیر در انجام تعهدات مزبور میبایست خسارت مقطوع زیر را به مالک پرداخت نماید :

الف – تا دو ماه بعد از اتمام زمان قرارداد ، روزانه مبلغ... تومان.

ب-پس از گذشت دو ماه فوق و تاخیر در انجام تعهد ، روزانه مبلغ... تومان.

ج – بعد از گذشت دوماه دیگر و تاخیر در انجام تعهد تا زمانیکه قرارداد بطور کامل توسط عامل یا به حکم دادگاه توسط مالک اجرا شود، روزانه مبلغ... تومان.

بند 16- پرداخت وجوه یادشده در این بند مسقط انجام تعهد اصلی و رافع مسئولیت عامل نمیشد.

تاریخ :

شماره :

بند 17 - تاخیر ناشی از فورس مازور و حوادث و تصمیمات قانونی غیر قابل پیش بینی از حکم بند خارج است. در صورت اختلاف، رای مراجع قضایی ملاک می باشد.

بند 18 - مالك حق مداخله در اقدامات عامل و ایجاد مزاحمت و ممانعت در حین اجرای قرارداد را نخواهد داشت. این ممنوعیت نافی حق نظارت و ورود ایشان در بازدید از پروژه و اطلاع از كم و كيف جریان امور نخواهد بود.

بند 19 - عامل مكلف است ساختمان و كارگران را طبق ضوابط نسبت به حوادث احتمالي بیمه كنند. رعایت قوانین و اصول ایمنی مربوطه از هر جهت به عهده عامل می باشد و در صورت بروز هرگونه اتفاقی ناشی از تقصیر و ورود خسارت به غیر ، نامبرده مسؤول خواهد بود.

بند 20 - پس از انجام كامل موضوع قرارداد و تكمیل واحدها، بمنظور تفكیک و صدور سند رسمي ، طرفین متعهد و ملزم شدند تا با تشكيل جلسه ای مشابه آنچه در امروز صورت گرفت نسبت به انجام تقسیم آپارتمانها بدین نحو عمل كنند كه طبقه اول مشترك بین طرفین و واحدهای طبقات دوم تا پنجم با توافق طرفین و حق اولویت مالك در انتخاب واحد ها بعمل آید و مراتب صورتجلسه گردد.

بند 21 - چنانچه شهرداری مجوز قانونی لازم برای ساخت طبقه ششم با دو واحد را با خرید تراکم و غیره صادر نمود ، این طبقه مشترك بین طرفین خواهد بود.

بند 22- تعداد .....خط تلفن موجود در ساختمان به شماره های.....و.....متعلق به مالك می باشد و از شمول مالکیت مشاعی قرارداد حاضر خارج است.

بند 23 - پس از احداث و تکمیل آپارتمانها ، نحوه استفاده و بهره برداری از آنها مطابق عرف و قوانین و مقررات جاری بخصوص قانون تملك آپارتمانها خواهد بود.

بند 24 - طرفین هرگونه ادعا و اعتراض احتمالی در مورد تفاوت ارزشی و برتری احتمالی آورده دیگری و برآورد آنرا از خود سلب و ساقط کردند.

بند 25 - اسقاط كافیه اختیارات خصوصاً خیار غبن فاحش بغیر از آنچه در برخی مواد فوق مذکور است از طرفین بعمل آمد . - این قرارداد در شش صفحه با 25 بند و لیست مشخصات فنی و مصالح مصرفی و کلیه اسناد و مدارك مربوطه شامل اسناد مالکیت ، نقشه ها ، قبوض ، قراردادهای بین اشخاص و ادارات و مكاتبات تماماً جزء لاینفك این قرارداد محسوب

تاریخ :

.....

شماره :

.....

میشود همگی در دو نسخه به اعتبار واحد تنظیم که طرفین با امضاء خود ذیل کلیه نسخ و پیوسته‌های آن ، ملزم به رعایت

شرایط و اجرای کامل توافقات مشروحه گردیدند.

توضیحات:.....

عامل :

مالك :

شاهد 2 :

شاهد 1 :