

## قرارداد مشارکت در ساخت

قرارداد مشارکت در ساخت و نکات حقوقی مرتبط با آن، از دشوارترین و پیچیده ترین مباحث در دعاوی موجود در دادگاه‌های دادگستری است و بعضاً بین قضات دادگستری نیز در نکات حقوقی قراردادهای مشارکت در ساخت اختلاف نظرهای جدی مشاهده می‌شود. بنابراین انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت و مدیریت حقوقی آن تا خاتمه پروژه از اهمیت ویژه ای برخوردار است. هرگونه اشتباه در این مسیر می‌تواند باعث بروز خسارات کلان و غیرقابل جبران شود.

از جمله مواردی که در این مقاله مورد بحث قرار خواهد گرفت می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

نمونه قرارداد مشارکت در ساخت، همراه با تشریح بند به بند

ویدئوی توضیحات و اهمیت تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت

انواع تیپ قراردادهای مشارکت در ساخت

نکات مهم و تاثیرگذار در قرارداد مشارکت در ساخت

ماده ۱: طرفین قرارداد

این قرارداد مابین مالک و مجری مطابق با شرایط و مشخصات ذیل منعقد و لازم الاجراء می‌باشد.

طرف اول: مالک

آقا / خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه .....  
و کد ملی ..... صادره از .....  
..... تابعیت ..... متولد ..... نسبت به .....  
..... دانگ مورد مشارکت در ساخت، اقامتگاه: شهر ..... خیابان / کوچه / بن .....  
پست ..... / پلاک ..... / کد پستی ..... تلفن: .....  
..... موبایل: .....

طرف دوم: مجری (سازنده، شریک)

آقا / خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه .....  
..... با کد ملی ..... صادره از .....  
..... اقامتگاه: شهر ..... خیابان / کوچه / بن بست ..... / پلاک .....  
..... / کد پستی ..... تلفن: ..... موبایل: .....

بسیار پیش آمده که افراد با جعل هویت نسبت به عقد قراردادهای مختلفی اقدام نموده اند. با توجه به اهمیت این موضوع توصیه می‌گردد که حتماً از اطلاعات هویتی و مالکیتی فرد یا افرادی که ادعای مالکیت دارند، اطمینان حاصل کنید.

ماده ۲: موضوع قرارداد

موضوع این قرارداد عبارت است از مشارکت در ساخت ۱۰۰ سهم / ۶ دانگ مورد مشارکت در ساخت (به شرح ماده ۲) که سازنده متعهد است در قبال ثمن مشارکت در ساخت، ملک فوق را طبق ضوابط با حداکثر بنای مجاز و با متراژ پروانه صادره از شهرداری و جزئیات آتی این قرارداد ساخته و از هر حیث آماده نماید.

موضوعی که در این قسمت بیان گردید به صورت نمونه بود و موضوع مشارکت در ساخت شما ممکن است که متفاوت با موضوع بیان شده در این قسمت باشد.

ماده ۳: مشخصات ملک

تمامی ..... سهم / دانگ مشاع از ۱۰۰ سهم / ۶ دانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن دارای سند مالکیت به شماره چاپی ..... به پلاک ثبتی ..... / ..... مفرز از ..... / ..... اصل بخش ..... به متراژ ..... واقع در ..... دارای ..... عدد کنتور برق و ..... واحد آب و ..... کنتور گاز که توسط مالک به رؤیت سازنده رسیده و از کم و کیف آن کاملاً اطلاع حاصل نموده و مورد قبول و تأیید سازنده واقع شده است.

هر گونه مشخصات دیگری که برای ملک ممکن است وجود داشته باشد لازم است تا در این قسمت دقیق بیان گردد.

ماده ۴: ارزش ملک

ارزش عرصه در تاریخ عقد قرارداد معادل ..... ریال (..... تومان) برآورد شده و مورد قبول طرفین است.

اولین نکته در قرارداد مشارکت در ساخت تعیین متراژ و قیمت زمین است. اگر متراژ و قیمت زمین درست برآورد نشود احتمالاً در حین انجام کار مالک یا مالکین اعتراض خواهند داشت و می‌تواند شروع اختلافات سنگینی باشد. به منظور تعیین سود هر یک از طرفین (مالک یا مالکین) و (سازنده یا سازندگان) ابتدا باید میزان آورده هر دو طرف تعیین گردد. و مشخص است که آورده مالک همان زمین است.

اگر مالکین جهت ساخت ملک بیشتر از یک نفر باشند در تعیین قدرالسهم می‌توانند از منظر قانونی عمل کرده و براساس متراژ هر یک از مالکین که در سند وی ثبت شده میزان قدرالسهم را تعیین نمایند و یا با روش دوستانه میزان قدرالسهم هر یک از مالکین را تعیین نمایند. به منظور تعیین قدرالسهم می‌توانید با مجموعه "تهران کارشناس" تماس حاصل کنید.

در این قسمت می‌توانید تعیین کنید که نوسان قیمتی در مفاد قرارداد اثرگذار خواهد بود و یا خیر.

ماده ۵: مشخصات کلی سازه جدید التاسیس

تعداد ..... طبقه بر اساس دستور نقشه و ضوابط شهرداری که شامل ..... طبقه با کاربری مسکونی / اداری در تعداد ..... واحد به متر اژ حدود ..... متر، همکف با کاربری ..... باب پارکینگ / و ..... باب تجاری حدود ..... متر ..... طبقه زیر همکف با کاربری پارکینگ به تعداد ..... باب ..... ، باب انباری به متر اژ .....

### دیگر فضاهای مورد توافق (فضاهای ویژه)

ماده ۶: محل انجام قرارداد

این قرارداد در دفتر کار ..... به آدرس ..... و تلفن ..... تنظیم گردیده است.

ماده ۷: وظایف طرف اول قرارداد (مالک)

پرداخت هزینه‌ها بر اساس ماده ۱۰ (هزینه‌های پروژه)

تسلیم زمین به شریک به منظور تجهیز کارگاه و شروع عملیات ساختمانی تا تاریخ .....

مالک متعهد گردید مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان طی سه فقره چک به شرح زیر معادل ارزش مورد مشارکت در ساخت (به شرح ماده ۲) جهت انجام کار، تحویل ..... داده که هر یک هم‌زمان با مواعید مقرر در ماده ۱۱ عودت می‌گردد.

چک شماره ..... بانک ..... شعبه ..... مبلغ .....

چک شماره ..... بانک ..... شعبه ..... مبلغ .....

چک شماره ..... بانک ..... شعبه ..... مبلغ .....

تبصره ۱: چنانچه مالک به تعهدات خود مندرج در این قرارداد عمل ننماید، سازنده حق استفاده از مزایای قانونی چک فوق‌الذکر را بر اساس رأی داور / مرجع قضایی را دارا می‌باشد.

مالک اقرار می‌نماید که هیچ محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در زمین مذکور نبوده و مورد مشارکت در ساخت فاقد هرگونه ایراد و اشکال قانونی است.

مالک متعهد گردید پس از امضای قرارداد با حضور در دفترخانه ..... به نشانی .....

..... نسبت به تنظیم وکالت جامع کاری بنام سازنده تنظیم نمایند، وکالت فوق می‌بایست به مدت ..... ماه تنظیم گردد. در صورت فوت حجر هریک از افراد طرفین اول در مدت وکالت، ورثه ایشان موظف‌اند ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اعطاء عقد وکالت جدید به نام سازنده با شرایط حاضر اقدام نمایند. در غیر این صورت مشمول ..... می‌گردند. وکالت فوق می‌بایست همواره مستمر بوده تا اختلالی در مواعید و تعهدات سازنده ایجاد ننماید.

مالک متعهد گردیده ملک موضوع قرارداد را در زمان مقرر در ماده ۱۱ این قرارداد تخلیه و تحویل سازنده نماید. ملاک محاسبه شروع زمان این بند اعلام زمان به صورت کتبی کتبی سازنده به طرف اول مبنی بر دریافت جواز ساخت می- باشد.

مالک اقرار می- نماید از افراد ممنوع-ال معامله نبوده و اقرار بر عدم توقیف ملک از طرف مراجع قضایی دارد و مورد مشارکت در ساخت و در قید بازداشت یا مشمول مصادره اموال نیست و یا در طرح-های کلی سازمان-های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری و ..... نمی-باشد.

بنابر اظهار مالک مورد مشارکت در ساخت رهن و وثیقه شخصی / بانک ..... بابت  
..... می-باشد / نمی-باشد (در صورت در رهن بودن) و مکلف می-باشد قبل از انتقال سند بر اساس ماده ۱۳ این قرارداد به نام سازنده از پلاک ثبتی فوق -الذکر فک رهن به عمل آورد.

مالک تعهد می-نماید کلیه بدهی های ملک از جمله هزینه های دارایی، مفاصا حساب شهرداری و بدهی-های دیگر ملک موضوع قرارداد را تا قبل از تحویل ملک پرداخت نماید.

مالک متعهد گردید نسبت به پرداخت حق و حقوق و کسب رضایت مستاجرین (صاحب سرقفلی) و خلع ید واحد تجاری اقدام نموده و مورد مشارکت به صورت بلااشکال و بلاعارض در تاریخ مقرر به سازنده تحویل نماید. شرح توافق نامه با صاحب سرقفلی پیوست این قرارداد می-باشد.

مالک متعهد گردید نسبت مورد مشارکت (کلاً، جزئاً و منفعتاً) به غیر واگذار نگردیده و در صورت هرگونه ادعا از سوی معارضین و بروز عارضه احتمالی در آینده نیز ، شخصاً آن را مرتفع و مسئولیت و خسارت ناشی از آن را به عهده خواهد گرفت.

مالک متعهد گردید کلیه اسناد ملک (بنچاق و سایر مدارک موردنیاز) را هم زمان با وکالت کاری جهت انجام امور مربوطه، پس از دریافت رسید به صورت امانت در اختیار سازنده قرار دهد.

مالک متعهد گردید به پرداخت هزینه انتقال سند قدرالسهم مالک به سازنده به صورت بالمناصفه از سوی طرفین (توافقی)

مالک متعهد به انتقال عرصه به نام سازنده بر اساس ماده ۱۳ این قرارداد است.

مالک مکلف است ۴۸ ساعت قبل از تنظیم سند رسمی کلیه اسناد و مدارک لازم جهت انتقال قطعی پلاک ثبتی مذکور را تهیه و به دفتر اسناد رسمی شماره ..... تحویل دهد. ملاک عدم حضور طرفین گواهی دفترخانه مزبور است.

تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک قبل از تحویل ملک و به نوعی که با این قرارداد مرتبط نباشد بر عهده مالک می-باشد.

مالک متعهد گردید هنگام پرداخت فیش خلافی و عوارض ذکرشده در ماده ۱۴ قرارداد را هزینه به میزان سهم خود را پرداخت نماید.

مالک متعهد گردید کلیه مبلغ دریافتی قرض- الحسنه بابت اسکان را هنگام تحویل واحدهای نوساز به صورت تمام و کمال و بدون قید و شرط پرداخت نماید مگر در مواردی که در همین قرارداد ذکر گردیده.

مالک در خصوص سازنده تحقیقات لازم را نموده است و اطلاع کامل از کم و کیف او کسب نموده و با امضاء این قرارداد اقرار به آن دارد.

در طول مدت قرارداد، مالکین حق فروش کامل یا بخشی از عرصه ملک را نخواهند داشت.

مالکین حق واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از عملیات ساختمانی به غیر را نخواهند داشت.

در مورد مالک زمین بارزترین موضوعی که در نگاه اول به چشم می‌آید این است که به نظر نمی‌رسد وی تعهدی اصلی تر و مهم تر از تسلیم و اقباض زمین به مجری طرح داشته باشد و در واقع با توجه به ذات این عقد می‌توان گفت نه تنها هیچ شرطی که بر خلاف این موضوع باشد، صحیح نیست بلکه مبطل عقد نیز می‌باشد.

در این شرایط و با در نظر گرفتن موضوعات فوق اگر مالکی به تعهد خود عمل نکند باید ابتدائاً به قرارداد فی ما بین طرفین رجوع کرده و بررسی کرد که در مفاد آن چه موضعی برای عدم انجام چنین تعهدی پیش بینی شده و اگر چنین حالتی در داخل قرارداد به عنوان یکی از شروط ضمن عقد درج شده باشد باید به آن عمل شود که در حال حاضر معمولاً چنین شرطی به صورت لحاظ کردن وجه التزامی بابت تخلف از شروط قراردادها در کلیه قراردادها به صورت عام گنجانده می‌شود. این موضوع دقیقاً در ماده ۲۳۰ قانون مدنی پیش بینی شده که بر اساس آن قاضی نمی‌تواند متخلف را به بیش یا کمتر از آنچه مقرر شده محکوم نماید. شایان ذکر است که در این حالت ورود ضرر به عنوان یک فرض قانونی متصور و مفروض است و خلاف آن قابل اثبات نمی‌باشد.

ماده ۸: وظایف طرف دوم قرارداد (مجری طرح و شریک)

سازنده متعهد گردید مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان  
..... چک بانک ..... شعبه ..... به شماره

..... معادل ارزش مورد مشارکت (به شرح ماده ۲) جهت حسن انجام کار تحویل ..... داده که هم‌زمان با تحویل سند تک‌برگ به سازنده عودت می‌گردد. چنانچه سازنده به تعهدات خود مندرج در این قرارداد عمل ننماید، مالک حق استفاده از مزایای قانونی چک فوق‌الذکر را بر اساس رأی داور / مرجع قضایی را دارا می‌باشد.

سازنده متعهد گردید پس از دریافت و کالت نسبت به تهیه نقشه‌های معماری و محاسباتی توسط آرشیتکت مورد توافق / دارای صلاحیت در حداکثر بنای مفید طبق مجوز ساخت و ضوابط شهرداری منطقه، بر اساس توافقات انجام گرفته اقدام نماید.

سازنده متعهد گردید مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان در آستانه تحویل ملک و بر اساس عرف به صورت قرض‌الحسنه جهت اسکان مالک در طول مدت ساخت نقداً، طی صورت جلسه پرداخت قرض‌الحسنه اسکان به مالک پرداخت نماید.

سازنده متعهد است پروانه ساخت (جواز) و سایر مجوزهای موردنیاز را اخذ نماید.

سازنده متعهد گردید کلیه اسناد ملک مورد مشارکت در ساخت (بنچاق و سایر مدارک موردنیاز) را پس از انجام مراحل اخذ جواز تحویل ..... نموده و در صورت نیاز مجدد دریافت نماید.

سازنده متعهد به پرداخت کلیه هزینه‌های جواز ساخت می‌باشد مگر در مورد ذکر شده در ماده ۱۰ قرارداد.

سازنده متعهد گردید در زمان مقرر تمامی آپارتمان‌ها را کامل و بدون هیچ‌گونه کم و کسری تکمیل و قابل سکونت و تحویل نماید. چنانچه در قسمتی از بنا یا کل آن ایراد و مشکلی مشاهده گردد سازنده مکلف به رفع نقص به هزینه خود می‌باشد و در تمامی مراحل ساخت می‌بایست خداوند متعال را مدنظر قرار دهند.

سازنده متعهد است در زمان مقرر در ماده ۱۱ سند تفکیک شده واحد-های احداث شده را دریافت و تحویل نماید.

هزینه و مسئولیت انجام امور مربوط به تفکیک ساختمان و صورت جلسه تفکیکی و تنظیم سند به منظور صدور سند مالکیت اختصاصی از اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه برای هر یک از واحدهای احداثی بر عهده سازنده است و متعهد به پرداخت و انجام آن می‌باشد.

سازنده متعهد به پرداخت هزینه‌های مصرفی اعم از آب و برق و گاز و تلفن پس از تخلیه و تحویل ملک مورد مشارکت به سازنده تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمان‌ها می‌باشد.

سازنده حق دریافت وام از هر نوع، را روی این پلاک ثبتی ندارد مگر با اطلاع و رضایت مالکین که شرح توافقات متمم قرارداد می‌گردد.

سازنده متعهد گردیده که مورد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث ناشی از انجام عملیات ساختمانی شرکت بیمه ..... در آورده و مدارک آن را متمم قرارداد نماید.

سازنده متعهد بر تجهیز کارگاه و رعایت اصول ایمنی و حفاظتی (ایمنی و حفاظت در حین عملیات ساختمانی) می‌باشد.

تعهد و مسئولیت حقوقی و کیفری و مالی و غیرمالی و مادی و معنوی و جانی ناشی از عدم رعایت اصول ایمنی برای کارکنان و کارگران شاغل در موضوع قرارداد و همسایگان مجاور و یا اشخاص ثالث و یا رهگذرها و عابرین پیاده و یا وسایل نقلیه بر عهده طرف دوم قرارداد می‌باشد و می‌بایست کلیه خسارات وارده در موارد ذکر شده را شخصاً جبران نماید. در خصوص موارد ذکر شده در این بند طرف اول هیچگونه مسئولیتی اعم از مالی و یا غیرمالی و یا کیفری، مادی و معنوی ندارد.

سازنده متعهد است کلیه هزینه‌های پیش‌بینی نشده اداری یا اجرایی دیگر در ارتباط با قرارداد که در عرف ساختمان‌سازی و به عهده پیمانکار بوده و احیاناً در این قرارداد فراموش شده است را به عهده بگیرد.

سازنده متعهد است با نماینده معرفی شده از طرف مالک همکاری نماید.

سازنده متعهد به رعایت الزامات فنی و ضوابط و مقررات قانونی از جمله مقررات ملی ساختمان خصوصاً مبحث ۱۹ می‌باشد.

سازنده متعهد به رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله می‌باشد.

سازنده متعهد به رعایت مقررات شهرداری شهرسازی می‌باشد.

تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک بعد از تحویل ملک جهت تخریب به سازنده بر عهده سازنده می‌باشد.

سازنده متعهد به اجرای نقشه‌های مصوب بوده مگر موارد مستثنا شده در ماده ۲۳ این قرارداد.

سازنده اقرار به توانایی مالی و اطلاعات فنی و قانونی لازم جهت انجام پروژه را دارد.

سازنده متعهد است کلیه هزینه‌های ساخت و ساز از ابتدای تقاضای پروانه ساخت تا دریافت پایان کار صورت مجلس تفکیکی، تقسیم‌نامه و اخذ سند تک‌برگ را بدون هیچ‌گونه قید و شرطی بپردازد.

سازنده متعهد گردید نسبت به خرید و نصب انشعاب و پرداخت تمام هزینه‌های مربوط به خدمات شهری شامل: آب کنتور آب تفکیکی / غیر تصاعدی، برق هر واحد مستقل و یک انشعاب برق مصارف عمومی تک فاز / سه فاز (در صورت آسانسور)، گاز هر واحد با کنتور مجزا، انشعاب فاضلاب شهری، تلفن قبل از تحویل اقدام نماید.

مورد مشارکت در ساخت به همراه کلیه اسناد مربوطه به آن را به رؤیت کامل سازنده رسیده است و از کم و کیف آن اطلاع کامل کسب نموده است با امضاء این قرارداد اقرار به آن دارد.

سازنده مکلف به تهیه دفترچه مشخصات فنی ساختمان برای هر واحد شامل نقشه‌های تأسیساتی همراه با مستندات و تائیدیه‌ها عکس‌ها و جزئیات اجرایی پروژه می‌باشد.

سازنده مجاز به انتقال تمام یا بخشی از تعهدات قراردادی به غیر را ندارد و در غیر این صورت به محض انتقال تعهدات و حقوق به شخص دیگر قرارداد منفسخ خواهد شد، ولی طرف دوم برای اجرای بخشهای مختلف قرارداد می‌تواند با اشخاص حقیقی یا حقوقی قراردادهای پیمانکاری لازم را منعقد نمایند. کلیه مسئولیت‌های حقوق کیفری، مدنی و غیره ناشی از این قراردادها صرفاً برعهده سازنده است.

مسئولیت قانونی و جرائم هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل‌های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده سازنده می‌باشد. غیر از موارد قیدشده در ماده ۲۳ این قرارداد.

طرف دوم مکلف است فتوکپی کلیه اسناد هزینه را اعم از اسناد خرید اجناس یا دستمزدها امضا کرده در پایان هر هفته در اختیار طرف اول قرار دهد.

طرف دوم مکلف است صورتحسابی در دو نسخه ترتیب دهد و در پایان هر هفته نسخه ثانی صورتحساب را امضا کرده در اختیار طرف اول بگذارد. مدارک و صورتحسابهای مذکور ملاک محاسبات و روابط مالی طرفین خواهد بود.

شریک متعهد است نتایج حاصل از آزمایش خاک پروژه را به صورت کتبی به اطلاع طرف اول (مالک) برساند.

ماده ۹: آثار قرارداد

ارزش ملک تحت احداث با کل هزینه‌های ساخت و ساز و .... به انضمام مبلغ بلاعوض ذکرشده در ماده ۳ در تاریخ عقد قرارداد حاضر محاسبه و با یکدیگر پایاپای تلقی گردیده.

نوسانات قیمت ملک و هزینه‌های ساخت شامل: مصالح و دستمزد و نیز تغییر در نرخ بهره و غیره در آینده (از زمان قرارداد تا تحویل نهایی) هیچ‌گونه تأثیری در مفاد توافق‌های انجام‌شده در این قرارداد نخواهد داشت.

طرفین با امضاء این قرارداد کلیه خیارات از جمله خیار غبن فاحش را از خود سلب نمودند.

مالک در رابطه با کلیه هزینه‌ها و عملیات اجرایی و اداری هیچ‌گونه مسئولیتی نداشته و به عهده سازنده می‌باشد.

تلفن شماره ..... موجود متعلق به ..... بوده و سازنده تنها در زمان عملیات ساخت و ساز حق استفاده و بهره‌برداری از آن را خواهد داشت کلیه هزینه‌ها و مسئولیت قانونی در زمان استفاده از آن بر عهده سازنده است و هیچ‌گونه دخل و تصرفی نسبت به آن نخواهد داشت.

مالکین هیچ‌گونه وجهی تحت هیچ عنوان به سازنده پرداخت نخواهد کرد مگر موارد قیدشده در قرارداد.

چنانچه پلاک‌های هم‌جوار شرایط و رضایت بر تجمیع با ملک مورد مشارکت را دارند سازنده با در نظر گرفتن مصالح و منافع طرفین و به‌عنوان نماینده مالکین، مجاز به اتخاذ تصمیمات لازم است. توافق با مالکین هم‌جوار به همراه رضایت مالکین نسبت به شرایط تجمیع و توافقات حاصله همان زمان متمم قرارداد می‌گردد.

کلیه مصالح موجود در ساختمان فعلی، پس از تخریب متعلق به سازنده خواهد بود. لذا مالکین حق تخلیه‌ی ملک را به هر نحوی که تمایل داشته باشند دارند ولی نمی‌توانند پس از تحویل ملک نسبت به مصالح و اجناس باقیمانده هیچ ادعایی داشته باشند.

ملک مورد مشارکت دارای ..... سری کابینت آشپزخانه، ..... عدد کولرآبی، ..... دستگاه  
آبگرمکن گازی شیرآلات کامل و ..... پره رادیاتور شوفاژ و ..... می‌باشد که بعد از تخریب متعلق به سازنده می‌باشد.  
طرفین حق واگذاری حقوق قانونی قرارداد و حق انتقال عرصه را تحت هیچ عنوان، از قبیل وکالت، نمایندگی، صلح، رهن، بیع، مشارکت و ...  
را کلاً و جزئاً به غیر ندارند و با امضاء این قرارداد از طرفین سلب اختیار می‌گردد.  
طرفین متعهد می‌گردند در همه حال اساس کار را بر صداقت قرار داده و خداوند متعال را مدنظر قرار داده.  
طرفین متعهد می‌گردند منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه را رعایت کنند.  
مبلغ قرض -الحسنه اسکان با رای داور به‌عنوان ضمانت اجرایی سازنده و تأمین ماده ۱۸ و ۱۹ قرارداد قابل استفاده است.  
طرفین موظف هستند هرگونه تغییر آدرس و شماره تلفن را کتباً به ..... اعلام نمایند.  
مالکین متعهد می‌باشند تا مدارک مربوط به ملک از جمله: سند، پروانه و ... را هر موقع که سازنده بخواهد در اختیار ایشان قرار دهند و  
سازنده متعهد می‌باشد که در صورت بروز اختلاف تمامی مدارک را به مالکین تحویل نماید. اگر به هر علتی سازنده از تحویل مدارک خودداری  
نماید از مصادیق خیانت در امانت محسوب خواهد شد.  
طرفین متعهد به پرداخت جریمه‌های منجر به اضافه بنا به میزان قدرالسهم خود می‌باشند.

ماده ۱۰: هزینه‌های پروژه

حالت اول: قرارداد ۵۰-۵۰ (ساخت در مقابل زمین)

پس از آنکه هزینه‌های انجام شده از جانب طرف دوم طبق مدارک (وظایف مجری) به ارزش عرصه (طبق ماده ۴) بالغ شده، مابقی هزینه  
ساختمان تا اتمام بنا بالمناصفه پرداخت خواهد شد. به این منظور طرفین حساب جاری مشترکی در بانک ..... افتتاح  
کرده‌اند که برداشت از آن با دو امضا انجام می‌شود. طرفین مکلفند کلیه وجوهی را که برای مصرف در ساختمان لازم است به این حساب واریز  
کنند و کلیه پرداخت‌ها را نیز از این حساب انجام دهند.

حالت دوم: پرداخت هزینه ماهانه به مالک بابت اجاره بها در زمان ساخت

مجری متعهد می‌گردد که تا زمان (اتمام پروژه/ یا تاریخ خاصی) به صورت ماهیانه هزینه ای برابر با ..... را به عنوان اجاره بها به طرف اول  
پرداخت کند.

قیمت ملک در مناطق مختلف متغیر است در حالی که هزینه‌های ساخت آپارتمان جدید هر چند ثابت نیست و تعدادی از اقلام آن بنا به  
موقعیت ملک تغییر می‌کند اما در مقابل تغییرات ارزش ملک مورد نظر می‌توان آن را ثابت نامید. و این موضوع به آنجا منتهی می‌شود که  
طرفین در هر منطقه سعی می‌کنند با اضافه یا کم کردن تعهدات مجری و مالک، ارزش قراردادی این عقد را متناسب سازند و در حالت توازن  
نگاه دارند. بنابراین، تعهداتی که طرفین در قبال هم می‌نمایند با توجه به عرف محل مورد بررسی قرار خواهد گرفت.



نمونه این دسته از تعهدات عرفی، پرداخت هزینه‌های اداری از قبیل اخذ پایان کار و جرائم مربوط به شهرداری و همچنین پرداخت هزینه‌های ساختمانی اعم از هزینه‌های خاک برداری، تهیه نقشه و خرید مصالح و همچنین پرداخت مبلغی از سوی مجری به مالک بابت اجاره بها در ایام ساخت است. که البته دو مورد اول عموماً در اکثر نقاط شایع هستند و می‌توان از آنها به عنوان عرف عام نام برد اما از مورد سوم صرفاً به عنوان یک عرف محلی یاد می‌شود که از محلی به محل دیگر متغیر است.

عرفی بودن یا نبودن، یک امر موضوعی است و ممکن است موردی خاص در مکانی عرفی باشد و در نقطه ای دیگر نباشد.

هزینه‌های اداری و دریافت مجوز:

تمامی هزینه‌های اخذ مجوزهای اداری بر عهده ..... خواهد بود.

جریمه‌ها و پرداختی‌های تا قبل از تاریخ عقد قرارداد که مربوط به سازه پیشین بوده است، همچون جریمه‌های حذف پارکینگ، مالیات، عوارض سالیانه و ..... تماماً بر عهده مالک خواهد بود.

مسئولیت هزینه‌های تنظیم سند و صورتجلسه تفکیکی بر عهده ..... خواهد بود.

و بابت مابه‌التفاوت هزینه ساخت ..... سهم / دانگ سهم مالک و قیمت ..... سهم / دانگ مورد مشارکت در ساخت مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان به صورت بلاعوض پرداخت نماید، که به شرح ذیل پرداخت می‌گردد:

ضمن‌العقد مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان طی ..... فقره چک بانک ..... شعبه ..... به شماره ..... تاریخ ..... مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان به آقا / خانم.....

مابقی مبلغ ..... ریال معادل ..... تومان هم‌زمان با ..... ، نقداً طی رسید که ضمیمه قرارداد می‌گردد، از طرف سازنده به مالک پرداخت می‌گردد.

ماده ۱۱: زمان بندی و مدت قرارداد

این قرارداد در تاریخ ..... / ..... به حروف ..... انجام گردیده و مدت این قرارداد ..... / ..... به حروف ..... ماه شمسی از تاریخ عقد قرارداد تا تاریخ ..... / ..... به حروف ..... می‌باشد.

طرف دوم مکلف است بنا را مبنای برنامه زمان‌بندی شده‌ای که به عنوان ضمیمه شماره ۲ این قرارداد به امضای طرفین رسیده احداث کند.

برنامه زمان بندی

..... روز پس از عقد قرارداد مشارکت، تنظیم وکالت‌نامه جامع کاری از طرف مالکین به سازنده جهت انجام امور اداری و دریافت جواز

..... روز پس از وکالت کاری دریافت جواز و مجوزهای لازم توسط سازنده

..... روز پس از دریافت جواز تخلیه و تحویل ملک کلنگی توسط مالک به سازنده

..... روز پس از تحویل ملک خاتمه عملیات ساختمانی و تحویل ملک نوساز توسط سازنده به مالک

..... روز پس از تحویل ملک نوساز دریافت پایانکار، صورت مجلس تفکیکی و سند تک برگ توسط سازنده

تعیین زمان آغاز و به پایان رسیدن ساخت ملک یکی دیگر از موارد مهمی است که باید توسط سازنده یا سازندگان در قرارداد منعقد شده ثبت شود. جهت آغاز عملیات ابتدا ملک باید توسط مالک یا مالکین تخلیه شده و در اختیار سازنده قرار گیرد، جهت دریافت مجوز تخریب و ساخت ملک. سازنده موظف است در تاریخ تعیین شده ضمن قرارداد جهت تحویل ملک عمل نماید.

ماده ۱۲: میزان سود هر یک از طرفین

طبق توافق انجام شده سهم مالکیت هر یک از طرفین از عرصه و اعیان و همچنین حقوق مربوط به فضاها (اعم از تجاری، انباری، پارکینگ و مسکونی) بر اساس آورده‌ها و تعهدات ساختمان جدید به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

سهم -الشراکه طرف اول ..... درصد.

سهم -الشراکه طرف دوم ..... درصد.

شرح کامل تقسیم‌نامه عادی به پیوست می - باشد و جزلاینگف این قرارداد است.

تعیین قدرالسهم شرکاء با توجه به نوع سند ، محله ، سازنده و ... بسیار متفاوت و متغیر است. این قدرالسهم در هنگام شراکت با سازندگان تجربی کفه قدرالسهم به نفع مالک توافق می‌شود ولی در مشارکت با مهندسیین و آرشیتکت ، کفه قدرالسهم به نفع سازندگان است ، اگر چه در واقع هر دو طرف در این نوع مشارکت بسیار راضی خواهند بود .

به طور معمول شرکت‌های پیمانکار یا سازنده از میزان ارزش واحدهای مختلف در آپارتمان آگاه‌تر هستند و ممکن است مالک در این مورد اطلاعی نداشته باشد و واحدهای کم‌ارزش‌تر به او برسد. به عنوان مثال در یک آپارتمان پنج طبقه معمولاً واحدهای طبقه اول و آخر نسبت به دیگر طبقات ارزش کمتری دارند که باید در تقسیم آنها به صورت عادلانه در قرارداد توجه شود .

سعی کنید که کیفیت سهم دو طرف قرارداد به یک اندازه باشد تا از بروز اختلافات جدی جلوگیری شود .

ماده ۱۳: تنظیم سند

طبق توافق طرفین در سه مرحله، مالکین اقدام به انتقال سند به نام طرف دوم قرارداد می - نمایند:

پس از پرداخت فیش جواز ساخت و اخذ جواز و تخریب ملک، ..... دانگ از عرصه ملک موضوع قرارداد

اتمام سفت‌کاری و قبل از شروع گچ کاری مطابق عرف زمانی مهندسی، ..... دانگ از باقی‌مانده‌ی سهم سازنده از عرصه ملک موضوع قرارداد

پس از اتمام کامل عملیات ساختمانی و تحویل ملک به مالکین، ..... دانگ از باقی مانده ی سهم سازنده (که با قدر السهم های فوق مجموعاً ... دانگ می باشد) از عرصه ملک موضوع قرارداد.

#### توضیحات:

بسته به آورده طرفین این میزان می تواند متغییر باشد. به طور مثال ۴ دانگ از ۶ دانگ انتقال پیدا کند.

برنامه زمان بندی در این قسمت می تواند ذکر شود. به طور مثال هر یک از این ۳ دانگ در مراحل مختلفی مثل پیشروی درصدی از کار اعمال گردد. به طور مثال پس از پیشروی ۳۰ درصد از کار ۱ دانگ انتقال سند انجام شود، پس از پیشروی ۳۰ درصد دیگر (مجموعاً ۶۰ درصد) ۱ دانگ دیگر انتقال پیدا کند و در نهایت پس از اتمام کار ۱ دانگ باقی مانده انتقال پیدا کند.

استقرار مالکیت سازنده و استیفای وی از حقوق مالکانه مشروط به ایفای تعهدات کامل وی در مواعد مقرره موضوع این ماده است.

کلید هزینه های لازم برای تنظیم سند رسمی انتقال (اعم از مالیات ها و عوارض و جرایم و هزینه تفکیک و غیره) بالمنصفه پرداخت خواهد شد.

توضیحات: طرفین می توانند در این بند توافق خود را ذکر کنند که پرداخت به هر شکلی غیر از این مورد انجام شود.

انتقال رسمی ظرف هفتاد و پنج روز از تاریخ صدور گواهی پایان ساختمان باید انجام شود.

#### توضیحات:

این مدت زمان و مهلت می تواند بسته به توافق طرفیت تغییر کند.

مالک یا مالکین بر اساس نوع قرارداد مؤظف هستند که جهت انتقال سند به نام سازنده یا سازندگان اقدام نمایند. در برخی از مواقع سازنده اقدام به دریافت چک

تضمینی از مالک مینماید که مالک به تعهد خود جهت انتقال سند بایبند باشد.

ماده ۱۴: جریمه تاخیر

مستندا به مواد ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۸، ۲۳۰ قانون مدنی، در صورت استکاف هر یک از طرفین در ابتدای قرارداد (بند ۱ و ۲ ماده ۱۰؟؟؟) بیشتر از ..... ماه، حق فسخ ایجاد می - گردد و طرفین بابت انجام تعهد، علاوه بر الزام به پرداخت وجوه هزینه شده، ملزم به پرداخت ۳۰ درصد از ارزش ملک به عنوان خسارت به طرف مقابل می - باشد.

در صورت تأخیر هر طرف بدون عذر موجه در انجام تعهدات خویش مواعد مقرر در بند ۳ و ۴ و ۵ ماده ۱۰؟؟؟ و بند ۱ و ۲ و ۳ ؟؟؟ ماده ۱۱، به میزان هرروز تأخیر مبلغ ..... معادل ..... می - بایست در حق طرف مقابل پرداخت نماید به استثنای آنچه که به موجب عرف یا قانون انجامش غیرمقدور یا غیرممکن باشد.

اگر پرداخت این جریمه از طرف مالکین باشد کل هزینه بر عهده ی مالکی است که به تعهدات خویش عمل نکرده است.

طرفین متعهد هستند علاوه بر جریمه تأخیر بر اساس مدارک و مستندات لازم خسارت وارده به طرف مقابل را پرداخت نمایند.

در بند ۱ و ۲ ماده ۴۴-۱۸ در صورتی که تأخیر به وجود آمده بیش از ۴۵ روز باشد حق فسخ قرارداد به صورت یک طرفه برای طرفی که متضرر شده است ایجاد خواهد شد، تصمیم‌گیری جهت دریافت یا عدم دریافت خسارت به عهده‌ی متضرر می‌باشد.

در صورت عدم وصول هریک از چک‌های سازنده در بند ۱ و ۲ ماده-۸ در تاریخ مقرر شده در متن چک، حق فسخ برای مالکین ایجاد می‌گردد و مالکین می‌توانند ۵٪ از مبلغ هریک از چک‌های وصول نشده را بابت خسارت از سازنده دریافت نمایند.

در هریک از موارد فوق در صورت بروز اختلاف نظر طبق ماده-۲۷ این قرارداد نظر داور مرضی-الطرفین انتخاب شده از سوی طرفین لازم-الاجرا می‌باشد.

ماده ۱۵: ضمانت اجرایی قرارداد مشارکت در ساخت

سازنده ملزم و متعهد شد که در طول مدت ۳ ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان‌ها به مالکین، در صورت بروز هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور مالکین در این مدت نباشد و طبق نظر کارشناس خبره تأیید گردد و کلیه خسارات ناشی از استفاده از لوازم غیراستاندارد و یا محول کردن امور اجرایی به افراد ناوارد یا مبتدی و ... را متقبل و بدون اخذ هرگونه وجهی از مالک تعویض یا تعمیر و خرابی‌ها را جبران نماید و به شکل سالم و قابل استفاده به مالکین تحویل دهد.

پرداخت خسارت خرابی‌هایی اعم از خرابی در سیستم حرارتی و برودتی، برق و لوله‌کشی آب سرد و گرم شوفاژ و سیستم فاضلاب و سیستم عایق‌کاری سرویس‌ها و پشت‌بام و ... و آسانسور، سیم‌کشی‌های تلفن، آیفون تصویری و آنتن مرکزی و آنتن جداگانه و کلید و پریزها و خرابی شیرآلات و ... و به‌طور کلی منصوبات و لوازم و منصوبات ساختمانی مصرفی پروژه بر عهده طرف دوم قرارداد بوده و تا ۳ ماه پس از تحویل واحد‌ها قابل دریافت است.

ضمانت اجرایی قرارداد مشارکت در ساخت از مهمترین قسمت‌های این قرارداد هستش و لازمه که به درستی و در کمال انصاف و دقت تنظیم بشه تا هر دو طرف در این رابطه خیالی آسوده داشته باشند.

*از آنجا که قرارداد مشارکت در ساخت یکی از مهم ترین قراردادهای ملکی است تعهد و ضمانت در آن الویت بالایی دارد، تضمین در قرارداد مشارکت در ساخت از سازنده ملک گرفته می‌شود و این تعهد در قالب وثیقه، وجه نقد، ضمانت نامه بانکی و غیره می‌باشد. برای اطلاعات بیشتر از جزئیات این موضوع مقاله تضمین در قرارداد مشارکت در ساخت را مطالعه کنید.*

*به طور مثال می‌تواند ذکر کرد که: شریک متعهد می‌شود که مقدار ... تومان وجه نقد را نزد مالک و در حساب ... به امانت قرار دهد تا در صورتی که شریک به تعهدات خود پایبند نبوده یا کیفیت مورد انتظار را اجرا ننماید، خسارت وارده به مالک از طریق این وجه پرداخت گردد. بدیهی است در صورت انجام کار بر اساس قرارداد فی مابین وجه ضمانت به شریک عودت داده خواهد شد.*

ماده ۱۶: لیست مصالح مورد استفاده

حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی به پیوست می‌باشد

چنانچه هر یک از مصالح فوق در بازار موجود نباشد معادل ریالی آن با توافق طرفین ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

دیگر موارد ذکر نشده، بنابر خواست مالک، توافق سازنده و نظر کارشناس مشاور و توافقات طرفین قابل بررسی و ملاحظه می‌باشد.

تغییر مشخصات و مصالح ساختمانی با تراضی طرفین و انعکاس و اصلاح صورت جامع بلامانع می- باشد.

چنانچه طرف اول خواهان مصالح غیر از مصالح مندرج در لیست نازک کاری در این قرارداد برای واحد خود باشند با احتساب مابه التفاوت در زمان کار قابل انجام می- باشد. حدود تغییرات از طرف مالک به شرح ..... می- باشد.

ماده ۱۷: کیفیت و زمان پیش فروش

پیش فروش ..... درصد از سهم هریک از طرفین پس از اجرای ..... و ..... درصد از سهم هریک از طرفین پس از ..... ، بین طرفین و یا به شخص ثالث بر اساس کد رهگیری و فقط در محل آژانس مسکن ..... و با حضور الزامی طرفین امکان پذیر است.

تبصره ۱: هرگونه قرارداد فروش که بدون رعایت شرایط قید شده در بند بالا تنظیم شود، از درجه اعتبار ساقط بوده و برای انتقال گیرنده آن، هیچ-گونه حقی ایجاد نمی- نماید.

تبصره ۲: طرفین متعهد بر رعایت منافع و مصلحت یکدیگر در فروش واحدها و به قیمت روز و عادلانه می- باشند.

تبصره ۳: واحدهای پیش فروش شده هیچ تعهدی غیر از این قرارداد برای سازنده به وجود نمی- آورد.

تبصره ۴: فروش مابقی سهم هر یک از طرفین در آستانه تحویل بدون حضور طرف مقابل بلامانع است.

ماده ۱۸: حدود اختیارات و مداخله یا مشارکت مالک در اجرا

در صورت تعطیلی و تأخیر غیرموجه یا غیبت شریک سازنده در حین انجام پروژه بیش از ..... روز، مالک می-تواند پس از اعلام کتبی و الزام به انجام تعهد به سازنده و تنظیم صورت جلسه وضعیت موجود جهت ادامه عملیات ساختمانی توسط خود و یا شخص ثالث دارای صلاحیت و با تنظیم گزارشات دقیق به همراه مستندات کامل مداخله نماید و با استناد به ماده ۲۲۲ قانون مدنی در صورت لزوم برای تأمین مخارج نسبت به فروش قدرالسهم اعیانی سهم سازنده با رای داور / مرجع قضایی اقدام نماید.

در این صورت علاوه بر پرداخت جریمه تأخیر، خسارت وارده به مالک بر اساس مدارک و مستندات بر عهده سازنده می- باشد.

تبصره: فوت یا حجر سازنده نیز موجب ایجاد این حق برای مالک می- گردد.

ماده ۱۹: مسئولیت دعاوی حقوقی

مسئولیت و همچنین رسیدگی تمامی دعاوی حقوقی و کیفری و سایر ادعاها که در حین انجام کار ایجاد گردد بر عهده شریک سازنده خواهد بود.

ماده ۲۰: بیمه ساختمان و حوادث

بیمه ساختمان و حوادث و همچنین بیمه تمامی کارگران مشغول به کار در مجموعه بر عهده ..... بوده و تبعات ناشی از عدم توجه به بیمه ساختمان، حوادث و کارگران بر عهده ایشان خواهد بود.

ماده ۲۱: مصالح حاصل از تخریب (ملک کلنگی)

تمامی مصالح حاصله از تخریب ملک قدیمی متعلق به ..... بوده و طرف دیگر حق هیچگونه دخل و تصرفی در آن را ندارد.

ماده ۲۲: نظارت بر پروژه

نظارت بر اجرای تیروژه طبق مفاد قرارداد به عهده ..... که دستگاه نظارت نامیده می‌شود، خواهد بود.

**در پروژه‌های بزرگتر دستگاه نظارت به صورت مقیم در محل پروژه حضور خواهد داشت .**

شریک موظف است که تمامی نکات پروژه را به صورت کتبی به اطلاع دستگاه نظارت رسانده و تایید کتبی از ایشان اخذ نماید.

ماده ۲۳: اضافه بنا

در صورتی که سازنده اقدام به احداث بنای مسکونی یا تجاری، مزاد بر گواهی پروانه ساختمان نمود، هزینه احداث بنا به عهده سازنده است. لیکن پرداخت هزینه خلاف و عوارض تراکم مزاد شهرداری یا توسعه تجاری مربوط به آن به عهده طرفین به نسبت سهم تعیین شده خواهد بود. در این خصوص قبل از انجام هرگونه اقدامی توافق نامه کتبی طرفین الزامی بوده و باید متمم قرارداد گردد. در غیر این صورت متراژ اضافه ساخته شده به همان نسبت تقسیم مقرر در ماده ۱۲ خواهد بود.

در صورت کسب مجوز اضافه طبقات مزاد بر ماده ۵، کلیه هزینه‌ها، از جمله هزینه تراکم، عوارض، صدور پروانه، و هزینه‌های ساخت و دیگر هزینه‌ها بر عهده سازنده است و سهم هریک از طرفین از طبقه / طبقات حاصله به نسبت ..... / مالک و ..... / سازنده تقسیم خواهد شد.

ماده ۲۴: شروط ضمن قرارداد

در این ماده شما می‌توانید هرگونه شرطی که خارج از قراردادهای عرف بوده و بنابر توافق فی مابین مورد تایید است را ذکر کنید.

شریک سازنده نمی‌تواند قبل از اینکه ۶۰ درصد از حجم پروژه به اتمام رسیده باشد اقدام به پیش فروش واحدهای مربوط به خود نماید. ملاک تعیین درصد ذکر شده توافق طرفین و یا نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا داور می‌باشد.

ماده ۲۵: موارد فسخ قرارداد

حق دخل و تصرف برای مالک حفظ شود تا در صورت تأخیر و تعطیلی پروژه توسط شریک سازنده، مالک بتواند برای تأمین مخارج پس از فروش قدرالسهم اعیانی با مجوز قضایی دخالت نماید.

این قرارداد غیر از ماده ۲۵، تحت هیچ شرط و با هیچ عنوانی قابل فسخ نبوده مگر به تراضی طرفین (اقاله) و اگر استنباط و یا تفسیری به اجازه فسخ برای طرفین است بدین وسیله اصلاح می-گردد و بر قطعی و لازم-الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تأکید می-گردد.

ماده ۲۶: حوادث غیر مترقبه

طرفین در مورد حوادث قهری مانند: زلزله سیل و سایر بلایای طبیعی و ... مسئولیتی نخواهند داشت و قرارداد به حالت تعلیق درمی آید. ادامه عملیات اجرایی حداکثر یک ماه از پایان وضعیت فورس ماژور و پس از مذاکره مجدد و توافقات حاصله و با رای داور و پس از تنظیم صورت جلسه کتبی انجام می-گردد و مدت تعطیلی پروژه در این حالت به مدت اجرای قرارداد افزوده می-شود.

در صورت بروز بیماری صعب-العلاج و .... برای سازنده.....

تبصره ۱: در صورت پیشنهاد مذاکره مجدد طرفین رای داور مبنی بر انجام مذاکره و یا جاری بودن قرارداد برای طرفین لازم الاجراست.

ماده ۲۷: مرجع حل اختلاف

شرط داوری - شرکت ..... به شماره ثبت ..... / یا آقای امیرامیدی (داور / داوران منتخب از سوی آنکه مورد قبول طرفین است) به نشانی تهران، مجیدیه جنوبی - کرمان شمالی به عنوان داور مرضی-الطرفین انتخاب شد، که در صورت حدوث اختلاف، هریک از طرفین حق دارند حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز از زمان تخلف طرف دیگر نسبت به هریک از شرایط قرارداد، درخواست رسیدگی به اختلاف را به ایشان کتباً اعلام و ثبت نمایند. رای صادره از طرف داور منتخب، برای طرفین لازم-الاجرا است ابلاغ اوراق و کلیه مراسلات داوری به طرفین با پست سفارشی / اظهارنامه به نشانی قراردادی، معتبر است؛ بدیهی است عدم ثبت به موقع درخواست موضوع این ماده، موجب اسقاط حق رجوع به داوری است مگر به تراضی کتبی مجدد طرفین.

تبصره: اگر داور فوت نموده یا از قبول داوری سرباز زند شرط داوری کان لم یکن گردیده حق مراجعه به مراجع قضایی برای طرفین محفوظ می-باشد.

طبق مواد ۴۴۵ و ۴۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی در جهت حل اختلاف بین طرفین قرارداد به شرح فوق اقدام خواهد شد.

به جز نام مهندس امیرامیدی به شماره ملی ۲۱۶۱۵۰۵۶۵۳ و شماره تماس ۰۹۱۲۱۳۱۸۵۹۸ هر فرد معتمد دیگری را نیز می‌توانید به عنوان داور مشخص کنید. اما توجه داشته باشید که تعیین داور بسیار حیاطی بوده و از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است. پس ترجیحا فردی متخصص و با تجربه را در نظر بگیرید.

*اگر از مواد قانونی و روش نوشتن قرارداد اطلاع کافی نداشته باشید ممکن است در این معامله متضرر شوید، ابتدا بهتر است در قرارداد مشارکت در ساخت، شخصی را به عنوان داور انتخاب کنید و نام او باید در عقد قید شود و اختیارات او باید در قرارداد به صورت روشن، مشخص گردد، اما همیشه جانب اعتدال باید در دادن اختیار به داور رعایت شود.*

ماده ۲۸: اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد

حدود مشخصات فنی عمومی و مصالح مصرفی پیوست می - باشد.

شرح کامل تقسیم‌نامه عادی پیوست می‌باشد.

شرح موارد قانونی مورد اشاره در قرارداد پیوست می - باشد.

کلیه توافقات بعدی متمم این قرارداد می - گردد.

رونوشت مدارک بعدی و مرتبط با این قرارداد ضمیمه قرارداد می - گردد.

کلیه مدارک و اسناد ناظر بر قرارداد به تأیید طرفین می - رسد.

این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین قرارداد تنظیم و صیغه صحیح و شرعی مشارکت و عقد بیع جاری شد و اسقاط کافه اختیارات حتی خیار غبن فاحش از متعاملین به عمل آمده و متعاملین با علم و اطلاع و با رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضاء آن نموده‌اند.

این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم‌مقام قهری و قانونی و ورثه ایشان مؤثر می - باشد و بر قطعی و لازم‌الاجرا و غیرقابل عدول بودن آن تأکید می - گردد.

چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین خلاف و فسادی کشف شود مسئولیت جبران خسارت وارده و جوابگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات صالحه قضایی به‌عهده متخلف می - باشد.

این قرارداد به اسناد مواد ۱۰ و ۳۲ و ۱۸۵ و ۱۹۰ و ۲۱۹ و ۲۲۱ و ۲۲۲ و ۲۲۸ و ۳۳۹ و ۳۶۲ و ۴۵۷ و ۶۷۴ قانون مدنی و با استناد به مواد ۳۳۵ و ۳۴۳ و ۳۴۴ و ۳۵۲ قانون تجارت مشتمل بر ..... ماده و ..... بند  
..... و تبصره در ..... نسخه در ..... صفحه متحدالمتن و متحدالاعتبار  
در تاریخ..... بین طرفین قرارداد حاضر، امضاء و تنظیم گردید که  
..... نسخه نزد طرف اول قرارداد و یک نسخه نزد طرف دوم و یک نسخه نزد ..... نگهداری شود.



اسناد و مدارک ملک مورد مشارکت شامل ..... نزد ..... نگهداری می- گردد و در صورت نیاز هریک از طرفین طی صورت جلسه ارائه و ایشان مکلف به عودت پس از رفع نیاز می- باشند.

ماده ۲۹: نسخ قرارداد

این قرارداد که مشتمل بر ده ماده و چهار تبصره است در تاریخ ..... در ..... بین طرفین امضا و مبادله شد. تعداد نسخ سه نسخه هر نسخه در ..... صفحه و با اعتبار واحد است.

امضا

با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک اسناد، تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی می-رسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تأیید، گواهی و امضا و اثر انگشت طرفین برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تأیید، گواهی و امضا ..... برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تأیید، گواهی و امضا شهود طرفین برسد.

کلیه صفحات قرارداد و پیوست-ها به تأیید، گواهی و امضا امضای داور و نماینده مالک برسد.

امضای طرفین قرارداد

*نکات بسیار مهم در قرارداد مشارکت در ساخت*

*نکاتی که در ادامه بیان می گردد حتما بایستی در هنگام عقد قرارداد مورد توجه قرار گیرد .*

*اعتبار سازنده*

*اساس مشارکت در ساخت باید بر تجربه، خوش نامی، توانایی مالی وفنی، وفاداری و پیمان داری، دانش و تخصص باشد. مطمئنا تمامی مالکین به دنبال کسب سود از انجام فعالیت ساختمانی هستند. وجود هرگونه مشکلی می تواند شرایط سختی را برای طرفین ایجاد کند. از این رو حتما نسبت به سازنده به طور کامل تحقیقات انجام دهید و در صورت امکان با ساکنین و مالکین پروژه های پیشین صحبت و مشورت داشته باشید .*

*عنوان قرارداد*

*ابتدایی ترین موردی که در قراردادهای مشارکت بایستی در نظر گرفته شود این است که نوع قرارداد مشخص گردد. به طور مثال: قرارداد مدیریت، قرارداد ساخت و تحویل، قرارداد تعمیر و نگهداری، قرارداد مشارکت در ساخت و ....*

## رسمی بودن قرارداد

قرارداد مشارکت در ساخت بهتر است در مکانی همچون دفاتر اسناد رسمی به مرحله انعقاد برسد چراکه در اکثر مواقع مالک یا مالکین زمین در طول عمر خود فقط یک بار اقدام به انعقاد این قرارداد می‌نمایند. اما سازندگان تعداد دفعات زیادی اقدام به عقد چنین قراردادی نموده‌اند. بنابراین مالک یا مالکین باید توجه داشته باشند که بهتر است این قرارداد در یک مکان قابل اعتماد به مرحله انعقاد برسد.

## آورده طرفین

قیمت و متراژ زمین آورده از سوی مالک یا مالکین است و انجام تعهدات و تهیه هزینه لازم در راستای قرارداد آورده سازنده یا سازندگان است.

مالکین باید توجه داشته باشند این عمل به جهت آن صورت می‌گیرد که ممکن است سازنده و مالک در راستای قرارداد به اختلاف برخورد نمایند و ساخت پروژه به صورت نیمه کاره رها شود. در این مواقع با تعیین موارد فوق مالک می‌تواند جهت فسخ قرارداد به دلیل عدم انجام تعهدات از سوی سازنده اقدام کند.

طرفین قرارداد بایستی به هم اعتماد کافی را داشته باشند و وجود یک قرارداد مطمئن می‌تواند به این اعتماد اضافه کند. مطمئناً طی انجام مراحل ساخت مشکلاتی وجود خواهد داشت که با همکاری یکدیگر طرفین می‌توانند از پس این موانع عبور کرده و سود خوبی را به دست بی‌آورند. علاوه بر این موضوع وجود یک قرارداد منسجم و قدرتمند می‌تواند هرگونه اختلافی را در ادامه انجام کار برطرف نماید. قبل از شروع به نگارش قرارداد به موارد زیر حتماً توجه کنید.

## تعیین شرایط وام

نکته آخر اینکه نباید در قرارداد حق دریافت وام و واگذاری به غیر قید شود، همچنین اعطای وکالت‌نامه به طرف سازنده برای انجام کارهای اداری باید مدت‌زمان کوتاهی داشته باشد و به صورت محدود برای انجام همان کار مورد نظر باشد.

## سایر نکات مهم قرارداد مشارکت در ساخت

نکته دیگری که باید به آن توجه داشته باشید این است که هرگز پس از امضای قرارداد وکالت غیرضروری به سازنده ندهید. توجه داشته باشید که در صورت نیاز تنها به جهت انجام امور اداری به صورت محدود و مدت‌دار به سازنده وکالت کاری بدهید و در سایر موارد از وکالت دادن خودداری کنید.

به جای فسخ و اقاله قرارداد مشارکت در ساخت، قراردادی مطمئن و اصولی تنظیم شود. فسخ و اقاله قرارداد، پس از شروع عملیات تخریب و یا گود برداری دیگر معنا و مفهومی ندارد.

برای انتخاب نقشه معماری و سازه به عنوان مالک و شریک حتماً فعالانه مشارکت داشته باشید.

حقوق مازادی از قبیل حق پیش‌فروش، وکالت فروش بلاعزل یا به نام زدن سهم سازنده در همان ابتدای کار ممکن است برای مالک مشکلات جبران‌ناپذیری داشته باشد که هنگام تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت باید به آنها توجه داشت.

علاوه بر این همواره توجه داشته باشید که در قسمت بالایی همه صفحات قرارداد عبارت قرارداد مشارکت در ساخت را بنویسید. به هیچ عنوان از عبارتهای دیگر مانند قرارداد مشارکت مدنی، مباحثه نامه و یا معامله و بیع استفاده نکنید. همچنین حق دریافت وام و واگذاری قرارداد به غیر را سلب کنید.

مبنای تعیین قدرالسهم برای طرفین براساس قیمت عرصه و میزان هزینه ساخت و... می باشد.

پس از اتمام هر مرحله از ساخت و ساز، به مالک تحویل شود و از وی اقرار گرفته شود. برای این منظور از شرکت های متخصص گواهی تأیید نامه اخذ و یک نسخه به مالک تحویل شود.

قبل از فک رهن ملک توسط مالک، هیچ گونه اقدامات اجرایی و اداری انجام ندهید.

تکلیف خطوط تلفن دایر فی مابین طرفین مشخص شود.

در خصوص اجازه اعمال تغییرات توسط پیش خریداران و مالک و نحوه تأمین هزینه و مسئولیت اجرایی آن را صراحتاً مشخص نمائید.

تعیین تکلیف هزینه های شارژ و نگهداری ساختمان پس از تحویل ملک و نحوه تعیین هیئت مدیره ساختمان و... مشخص شود.

تنظیم جدول گانت چارت (سی. پی. ام) CPM فراموش نشود.

هزینه های جانبی اعم از عوارض تراکم اضافی، مالیات، هزینه بیمه، هزینه های انشعاب آب، برق، گاز و... مشخصاً و صراحتاً توافق شود.

از تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت با شخصیت های حقوقی اجتناب شود. تجربه ثابت کرده که عموم اشخاص حقوقی همچون شهرداری های پایبندی مناسبی به قراردادها نداشته و با توجه به قدرت در اختیار ایشان، اغلب افرادی کاری را از پیش نمی برند.

محل نگهداری اسناد و مدارک ملک مورد مشارکت و هم چنین کیفیت وکالت نامه به نام شریک سازنده توافق شود.

در بالای هر صفحه از قرارداد باید عبارت «قرارداد مشارکت در ساخت» قید شود و از به کار بردن عباراتی مانند مباحثه نامه و... پرهیز شود.

انواع تیپ قرارداد مشارکت در ساخت

برای این نوع از قرارداد، طبق قانون و عرف انواع مختلفی وجود دارد که در ادامه آنها را می خوانید:

در نوع اول، طرف نخست زمینی را ارائه می دهد و طرف دوم هزینه های ساخت بنا را قبول می کند؛ در این نوع می تواند قیمت زمین و امثالهم در قرارداد ذکر نشود و فقط طرف مجری طرح تعهد می کند که ساختمان را با کیفیتی مشخص و در زمان معین تحویل دهد و پس از آن هر دو طرف در کل ملک شریک می شوند.

در نوع دوم قرارداد مشارکت در ساخت، عقد به صورت مرحله ای تنظیم می شود، یعنی پس از اتمام هر مرحله از ساخت سهمی به طرف سازنده منتقل شود؛ مثلاً ممکن است توافق شود که پس از اتمام زیرسازی و اسکلت بندی، یک دانگ به طرف سازنده منتقل گردد.

سومین حالت این است که طرفین قرار بگذارند که اگر پروژه به مرحله مشخصی رسید، صاحب زمین وکالت بلاعزلی برای اقدام در جهت تنظیم سند انتقال رسمی به میزان سهم خود به فرد سازنده که طرف دوم است بدهد. گاهی ممکن است توافق شود که سه دانگ از ملک در آغاز به سازنده انتقال داده شود.

نوع دیگری نیز وجود دارد که در آن ممکن است از ابتدا سه دانگ از ملک به سازنده واگذار شود تا کار ساخت را آغاز کند.

انواع قراردادهای مشارکت در ساخت

منشأ تفاوت هایی که در قراردادهای مشارکت در ساخت وجود دارد را می‌تواند به دو دسته کلی تقسیم بندی نمود.

یکی از حیث موضوع ساخت و ساز و به بیان دیگر آنچه ساخته می‌شود؛ و دیگری، از حیث متعاقدين. اغلب این تفاوتها، بعضی از آثار و شرایط قرارداد مشارکت در ساخت و ساز را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد؛ که سعی می‌شود در خلال بحث‌های آتی بدان اشاره گردد.

#### انواع قراردادهای مشارکت در ساخت و ساز از حیث موضوع ساخت

قرارداد مشارکت در ساخت بسته به اینکه موضوع ساخت و ساز چیست، گونه‌های مختلفی دارد:

##### قرارداد مشارکت در ساخت بنا

موضوع این گونهی قرارداد، ساخت و ساز و احداث بنا و ساختمان - مسکونی، تجاری و ... چه به صورت انفرادی (تک ساختمان) و چه به صورت انبوه در قالب مجتمع سازی گسترده می‌باشد. لازم به ذکر است که طرفین قرارداد بر حسب مورد، می‌تواند شخص حقیقی و یا حقوقی (خصوصی و عمومی) باشد.

##### قرارداد واگذاری زمین به منظور انبوه سازی

موضوع قرارداد واگذاری زمین برای انبوه سازی مضیق تر از قرارداد پیشین است؛ چرا که در این قرارداد که بیشتر از سوی دولت و به منظور اجرای وظایف خود در اسکان افراد جامعه انجام می‌گیرد، این نهاد عمومی با انعقاد قرارداد با اشخاص صاحب فن و سرمایه، اقدام به واگذاری زمین به منظور ساخت و ساز انبوه و کلان می‌نماید.

##### قرارداد مشارکت در اجرای طرح آماده سازی

قرارداد مشارکت در اجرای طرح آماده سازی، به منظور تعیین معابر، شبکه‌های خیابان کشی؛ «به طور مستقل» از سوی مراجع ذیربط (دولت و شهرداری در اجرای وظایف خود؛ و برای آماده سازی زمین به منظور ساخت و ساز، به عنوان مقدمه اجرای عملیات ساخت و ساز منعقد می‌گردد.

##### قرارداد مشارکت پیمان - مدیریت

در گونه ای از قرارداد مشارکت در ساخت، سازنده فقط مدیریت اجرا را به عهده می‌گیرد و صاحب زمین، علاوه بر زمین، هزینه ها، دستمزدها و مصالح را نیز تأمین می‌کند. در این نوع از انواع قرارداد مشارکت در ساخت، مجموعه هادی ساخت و ساز، به عنوان حق الزحمه، درصدی از مستحقات را می‌برند. این نوع، «مشارکت پیمان - مدیریت» نام دارد. درصدی از رقم کل هزینه‌های اجرا و دستمزدها را پیمان - مدیریت دریافت می‌کند.

##### نمونه قرارداد مشارکت در ساخت زمین

قراردادی که در این نوشته در رابطه با اون بحث شد میتونه برای مشارکت در ساخت زمین ها هم مورد استفاده قرار بگیره و تنها به این مورد ختم نمیشه که در مواجهه با ساختمان های کلنگی این قرارداد مناسب باشه .