

به نام خدا

قرارداد مشارکت در ساخت

قرارداد مشارکت در ساخت و احداث بنا در زمین

ماده ۱ - قواعد تفسیری

۱-۱ عناوین و سرفصل‌های به کار رفته برای مواد این قرارداد، فقط به منظور تسهیل در مراجعه بوده و تأثیری بر معنا و تفسیر مفاد این مقررات نخواهند داشت.

۱-۲ واژه‌های مفرد به کار رفته در قرارداد حاضر مفهوم واژه‌های جمع را نیز در بر می‌گیرند

۱-۳ هیچ یک از شرایط یا مفاد این قرارداد نباید به این دلیل که توسط یکی از طرفین تدوین یا طراحی شده است به ضرر او تفسیر گردد.

ماده ۲: مشخصات طرفین قرارداد

۱-۲: مشخصات مالکین (طرفین اول)

. آدرس هر کدام از مالکین که نباید آدرس ملک حاضر باشد (ترجیحا آدرس محل کار و یا یکی از

معمدین که ابلاغ‌های دادگستری را به دست مالکین می‌رساند) در این قسمت نوشته شود.

آقای.....به سمت نماینده مالکین انتخاب گردید.

۲-۲: مشخصات سازندگان (طرفین دوم)

.....

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

تبصره: تخلف هر یک از سازندگان از مفاد این قرارداد، تخلف طرف دوم محسوب شده و مسوولیت ایشان در انجام تعهد و جبران خسارت تضامنی و محض (بدون تقصیر) است.

آقای ..... به سمت نماینده سازندگان انتخاب می‌شود و تا پایان مدت قرارداد حق استعفاء ندارد.

### ماده ۳: موضوع قرارداد

تخریب بنای موجود و مشارکت در سرمایه گذاری از طریق احداث مجموعه مسکونی، در زمینی به مساحت..... مترمربع به پلاک ثبتی ..... واقع در بخش ..... تهران. به آدرس..... به شرح بندهای آتی توسط طرف دوم.

تبصره: موضوع این قرارداد عقد شرکت موجود در قانون مدنی نبوده و ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی جای میگیرد.

### ماده ۴ آورده طرفین

۴-۱: آورده مالک: عبارت است از ۶ دانگ عرصه و اعیانی یک قطعه زمین به مساحت..... مترمربع به پلاک ثبتی شماره ..... فرعی..... واقع در بخش ..... تهران با برق، آب، گاز منصوبه و کلیه متعلقات موجود در ملک که کلاً و صرفاً جهت انجام تعهدات طرف دوم در اختیار سازنده قرار خواهد گرفت به آدرس.....

زمین مذکور به رویت طرف دوم رسیده است. تصویر کلیه اسناد زمین پیوست قرارداد شده است و به امضای طرفین رسیده و به رویت طرفین نیز رسیده است.

۴-۲: آورده سازنده: آورده طرف دوم عبارت است از صورت دادن کلیه اقدامات اداری، قانونی و اخذ مجوزهای لازم در جهت انجام موضوع قرارداد منعقد و نیز تأمین کلیه هزینه های مرتبط با اجرای موضوع قرارداد اعم از هزینه های مربوط به معماری، اخذ جواز ساخت، پایان کار، احداث بنا و اجرای کامل پروژه تا اتمام عملیات ساختمانی و تحویل نهایی ملک، دریافت صورتجلس تفکیکی و فراهم ساختن زمینه انتقال رسمی واحدهای

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

احدائی به نام اشخاص اعم از مالک، اشخاص ثالث تعرفه شده از سوی وی یا طرف دوم یا دیگری و پرداخت مبلغ .....ریال معادل .....تومان به صورت بلاعوض به مالکین حداکثر پس از .....روز از تاریخ اخذ جواز به شرح زیر:

### نام مالکین و مبلغ هرکدام به تفکیک نوشته شود

تبصره: وجه التزام عدم پرداخت مبلغ بلاعوض فوق روزانه .....می باشد.

### ماده ۵: تقسیم نهایی و تقسیم نامه

۱-۵ میزان مالکیت طرفین در ساختمانی که احداث خواهد شد به شرح زیر است:

- تا طبقه .....: طرف اول ..... درصد و طرف دوم ..... درصد
- طبقه .....: طرف اول .....درصد و طرف دوم ..... درصد
- بیش از طبقه .....: در صورتی که مالکین هزینه های مربوط را پرداخت کنند به نسبت .....و در غیر این صورت به نسبت.....

تبصره: توافق مربوط به پرداخت یا عدم پرداخت هزینه های قسمت سوم فوق میبایست در صورتجلسه ای مکتوب شود. عدم وجود این صورتجلسه دلیل بر این است که از جانب سازنده به مالکین اطلاع رسانی لازم صورت نگرفته است.

۲-۵: از تاریخ صدور صورت جلسه تفکیکی(که به صورت مکتوب توسط پست سفارشی به نماینده طرف اول توسط طرف دوم اعلام میگردد) ظرف مدت ..... روز، طرفین موظف به تنظیم سند تقسیم نامه محضری- بر طبق بند پیشین یا بر طبق تقسیم نامه عادی که تنظیم کرده اند- در دفتر خانه می باشند.در صورت عدم انجام این تعهد، مستنکف متعهد به پرداخت روزانه ..... ریال به طرف مقابل می باشد.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۳-۵ تقسیم انباری‌ها متناسب با متراژ آپارتمان‌هایی که ساخته خواهد شد انجام می‌شود.

۴-۵ احداث انباری در صورت امکان و تایید شهرداری می‌باشد لیکن تامین پارکینگ اولویت دارد.

۵-۵ برای واحد‌های بالای ..... متر دو پارکینگ احداث می‌شود.

۶-۵ تقسیم پارکینگ بین مالکین با قرعه کشی انجام می‌شود.

۷-۵ در تقسیم پارکینگ و انباری در هر طبقه نسبت شصت درصد مالک، چهل درصد سازنده حتی المقدور رعایت می‌شود.

۸-۵ پارکینگ‌ها و انباری‌های اضافی در یک مزایده اختصاصی بین سازندگان و مالکین فروخته شده و رقم حاصل به نسبت سهم الشرکه کلیه مالکین و سازندگان بین ایشان تقسیم می‌شود.

۹-۵ در صورت بروز هر گونه اختلاف در تقسیم واحدها و مشاعات نظر داور که طبق سازو کار موجود در بند داوری بیان شده، لازم‌الاتباع است.

#### ماده ۶: انتقال مالکیت

۶-۱ پس از پرداخت مبلغ بلا عوض و اخذ جواز، حداکثر ظرف .....روز مالکین به سازندگان وکالت‌نامه بلا عزلی برای انتقال مالکیت آپارتمان‌هایی که ساخته خواهد شد و مطابق با تقسیم‌نامه عادی یا رسمی بین طرفین متعلق به سازنده خواهد بود اعطا می‌کنند. نفوذ وکالت‌نامه، معلق بر انجام کلیه تعهدات سازنده و اخذ پایان کار است. حق انجام عمل مورد وکالت از موکلین سلب می‌شود. چنانچه قرارداد منحل شود وکالت‌نامه بلاعزل مذکور هم منحل خواهد شد. پس از انجام کلیه تعهدات و انجام موضوع قرارداد، طرف دوم حق دارد با استفاده از این وکالت‌نامه نسبت به انتقال سهم خود به هر شخص حقیقی یا حقوقی اقدام نماید.

وجه التزام تخلف مالکین از تنظیم وکالت‌نامه فوق‌روزانه .....ریال است.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۶-۲ از آنجا که مالکیت طرف دوم بر سهم خود از عرصه و اعیان معلق بر انجام کلیه تعهدات وی به موجب این قرارداد است، تامین یا توقیف کل یا قسمتی از کارگاه ساختمانی به نفع طلبکاران سازندگان تا انجام کلیه تعهدات این قرارداد امکان پذیر نیست. مالکیت سازندگان بر حصه خود به صورت شرط نتیجه معلق بر انجام کلیه تعهدات در این قرارداد لحاظ شده و برای تحقق آن نیاز به عمل حقوقی جداگانه نمی باشد. چنانچه پس از تحقق انتقال مالکیت، مالکان عملی انجام دهند که منافی حقوق مالکانه طرف دوم باشد موظف به پرداخت.....ریال به عنوان خسارت می باشند.

#### ماده ۷: مدت زمان قرارداد

۷-۱ مدت زمان پیش بینی شده جهت ایفای تعهد طرف دوم مبنی بر تصویب نقشه ها و اخذ پروانه احداث بنا از شهرداری مربوطه و کلیه اقدامات اداری مقدم بر شروع عملیات اجرایی ..... روز از تاریخ امضاء این قرارداد می باشد.

۷-۲ مدت تکمیل عملیات اجرایی و اجرای کامل پروژه و تحویل آن ..... ماه از تاریخ تخلیه و تحویل ملک به مجری تعیین گردیده است. به شرح زیر:

(۱) یک ماه تخریب

(۲) ۴ ماه گودبرداری و نیلینگ

(۳) ۸ ماه فونداسیون و اسکلت سقفها

(۴) ۵ ماه تیغه چینی و سفت کاری

(۵) ۷ ماه تاسیسات و گازکشی و برق کاری

(۶) ۶ ماه سنگ کاری

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۷) ۵ ماه گچ کاری و نقاشی و سایر عملیات ساختمانی تا اتمام

۳-۷ مدت زمان دریافت مفاصا حساب ها و پایان کار و اسناد مالکیت و انجام امور اداری پس از ساخت ..... روز از تاریخ انقضای مواعد فوق می باشد..

تبصره ۱: در مرحله سوم طرفین مکلف به تنظیم تقسیم‌نامه محضری مطابق بند ۲ از ماده ۴ می‌باشند.

تبصره ۲: اتمام هر مرحله از مراحل این ماده در صورتجلسه ای و با ذکر تاریخ به امضای طرفین قرارداد می‌رسد.

### ماده ۸ : تعهدات طرفین اول

۸-۱ : طرف اول متعهد می‌گردد حداکثر به مدت ..... روز پس از انعقاد این قرارداد نسبت به ۶ دانگ پلاک ثبتی مندرج در ماده ۲ این قرارداد، وکالت کاری در جهت انجام کلیه کارهای اداری و اجرایی ساختمان اعم از اخذ پروانه ساختمان، تهیه نقشه‌های مربوطه، اداره برق، آب، گاز، دارایی، ثبت اسناد و مدارک، درخواست پایان کار، شهرداری، اخذ مصالح ساختمانی از ادارات و امضای قرارداد پیمانکاری در ضمن اجرای ساختمان، خرید تراکم از شهرداری و مهندس ناظر به طرف دوم بدهد. جریمه تخلف از این تعهد روزانه.....می‌باشد.

۸-۲ : طرف اول متعهد می‌گردد ملک را جهت شروع عملیات ساختمانی حداکثر ۵۰ روز پس از دریافت پروانه ساخت و پرداخت مبلغ بلاعوض به کلیه مالکین، با تنظیم صورت جلسه ای در اختیار طرف دوم قرار دهد. بدیهی است کلیه اسناد و مدارک اجرایی، نقشه‌ها (همراه با فایل کامپیوتری) و مجوزهای دریافتی از مراجع مربوطه را نیز بطور کامل در اختیار طرف دوم قرار دهد. جریمه تخلف از این تعهد روزانه.....می‌باشد.

۸-۳ : طرف اول می‌بایست همکاری‌های لازمه جهت تحویل ملک به طرف دوم در زمان تعیین شده، حضور در محضر جهت انتقال سند در زمان تعیین شده و غیره را انجام دهد.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۴-۸ : تسویه حساب کامل عوارض شهرداری، دارایی، نوسازی و سایر بدهی‌ها به ادارات دولتی و غیردولتی و همچنین پرداخت هزینه آب، برق، گاز و تلفن قبل از تحویل ملک به طرف دوم، بر عهده طرف اول می‌باشد. هزینه حق التحریر دفترخانه به عهده طرفین می‌باشد.

نماینده تام الاختیار کلیه مالکین جهت نظارت بر حسن اجرای مفاد قرارداد ساخت، جناب آقای ..... می‌باشند. نماینده با امضای ذیل این قرارداد قبول سمت می‌نماید و تا پایان قرارداد حق کناره گیری از سمت خود را ندارد. امضای نماینده، اصیل را متعهد می‌کند و این امر سالب اختیارات منوب عنهم می‌باشد. نماینده در همه حال می‌بایست مصلحت و غبطه منوب عنه را رعایت بنماید و عملی که خارج از حیطة اذن اعطا شده و یا بر خلاف غبطه اصیل انجام دهد غیر نافذ بوده و منوط به تنفیذ اصیل است.

۵-۸ : طرف اول اقرار نمود که ملک پلاک ثبتی مندرج در ماده ۳ توقیف نبوده و ممنوع المعامله و در رهن بانک نمی‌باشد. چنانچه ملک مورد نظر در رهن بانک باشد می‌بایست قبل از انعقاد قرار داد فک رهن شود.

۶-۸ طرف اول حق انتقال زمین موضوع مشارکت به غیر را ندارد.

#### ماده ۹: تعهدات طرفین دوم

۱-۹ : طرف دوم تعهد نمود ساختمان را طبق نقشه مصوب شهرداری منطقه یک و لیست مصالح مندرج پیوست بصورت ..... طبقه مسکونی ..... واحدی، ..... طبقه مشاعات، و پارکینگ و انباری برای تمام واحدها و احداث روف گاردن در قسمت بام تماما با هزینه خود بنا نماید و در این راستا حداکثر بنای مفید را تامین کند.

۲-۹ طرف دوم مکلف است کلیه نقشه های اولیه معماری را قبل از تحویل به شهرداری جهت بررسی در اختیار نماینده طرف اول قرار دهد و پس از اخذ جواز و تأیید نقشه ها توسط شهرداری نیز نقشه های موصوف را جهت اطلاع مالک به ایشان ارائه نماید.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۳-۹: کلیه هزینه‌های مربوط به اجرای قرارداد، از جمله کلیه ی هزینه های مربوط به استفاده از خدمات مشاوره بابت طراحی و نظارت سازمان نظام مهندسی و برگه های مجری و مهندس ناظر ، آماده سازی ، هزینه انجام آزمایش خاک، هزینه اخذ مجوزهای شهرداری، هزینه تهیه نقشه شهرداری، هزینه تهیه نقشه مهندسی، هزینه تامین تراکم و خرید آن از شهرداری، هزینه ساخت سازه، تاسیسات (مکانیکی و برقی)، نصب تاسیسات زیر بنایی ، محوطه سازی، هزینه خرید و تفکیک آب، برق و گاز و تلفن، هزینه اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و هرگونه هزینه اعم از اداری ، ساختمانی ، تشکیلاتی ، قانونی ، اجرایی و قراردادی و هزینه های بالاسری پروژه که در ارتباط مستقیم و غیر مستقیم با ساخت و احداث پروژه موضوع قرارداد از ابتدا تا پایان یافتن عملیات اجرایی و ساختمانی موضوع قرارداد و صدور پایان کار و تهیه صورتمجلس تفکیکی و اخذ اسناد تفکیکی می باشد کلاً بعهده طرف دوم بوده و طرف اول هیچگونه مسئولیتی در خصوص موارد مذکور نخواهند داشت.

۴-۹ مدیریت اجرای پروژه ساخت، عقد قرارداد با پیمانکارهای دیگر ، ایجاد هماهنگی در اجرای دقیق و صحیح موضوع قرار داد ، تکمیل پروژه مطابق با قوانین و مقررات ملی ساختمان و مقررات عمومی کشور در امور ساخت و ساز استانداردهای ساخت تا خاتمه عملیات ساختمانی بر عهده طرف دوم می باشد .

۵-۹ طرف دوم موظف است که به طور کامل نقشه های مورد تأیید شهرداری و پروانه ساخت صادره را رعایت نماید. لذا مسئولیت عدول و تخلف از پروانه ساخت و نقشه ها و پرداخت جرائم احتمالی و نیز عواقب ناشی از آن کلاً برعهده طرف دوم است و می بایست در صورت تخلف، مراتب را سریعاً و به طور مشروح به طرف اول اطلاع دهد. در صورت بروز خلاف، مفاد این قرارداد در تقسیم ساختمان و نسبت های مربوطه کماکان معتبر است و اگر خلاف باعث ضرر یا کسر قیمتی گردد، سازندگان مسئولیت دارند.

۶-۹: پرداخت هزینه آب، برق، گاز، تلفن و تسویه حساب کامل عوارض شهرداری، دارایی، نوسازی و سایر بدهی ها به ادارات دولتی و غیر دولتی از زمان تحویل ملک به طرف دوم تا تاریخ تحویل بنای جدید الاحداث به طرف اول بر عهده طرف دوم می باشد.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)



تاریخ: .../.../...

۷-۹ : مسئولیت مالی، حقوقی و جزایی کلیه حوادث احتمالی، در حین کار، پرداخت حقوق کلیه عوامل و کارگران، بیمه‌های تامین اجتماعی، حفاظت، خسارت و بروز هرگونه حادثه و اتفاق برای اشخاص ثالث و همچنین خسارت و آسیب‌های کلی و جزئی به ساختمان‌های مجاور بر عهده طرف دوم می‌باشد و هیچ‌گونه مسئولیتی در خصوص حوادث مذکور بر عهده طرف اول نخواهد بود و طرف دوم ضمن عقد لازم، وجود هرگونه مسئولیتی که مربوط به عملیات عمرانی زمین اعم از حقوقی، جزایی و غیره را در آینده نسبت به طرف اول سلب و ساقط می‌نماید و شخصاً در مقابل ادعاهای احتمالی در آینده، مسئولیت پاسخگویی و احیاناً جبران را خواهد داشت. طرف دوم مکلف به بیمه نمودن کار اعم از بیمه مسئولیت مدنی و آتش سوزی با بالاترین میزان پوشش و بیمه کلیه عوامل و کارگران می‌باشد.

۸-۹ : در صورتیکه طرف دوم از برنامه زمان بندی پیش‌بینی شده در ماده ۷ تخلف نماید می‌بایستی در ازای هر روز تاخیر، روزانه مبلغ ..... ریال به طرف اول قرارداد به عنوان خسارت ضرر و زیان دیرکرد در تحویل بنا پرداخت نماید. ادامه همکاری طرفین مسقط این خسارت نمی‌باشد. تاخیر در اتمام هرمرحله مذکور در ماده ۷ بیش از ..... درصد زمان اولیه پیش بینی شده باعث ایجاد حق فسخ برای مالک می‌گردد.

۹-۹ : تهیه و تامین کلیه مصالح مورد نیاز در قسمت ابنیه و تجهیزات برقی و مکانیکی مورد نیاز جهت احداث و تکمیل بنا که در لیست مصالح قید نگردیده با توجه به عرف منطقه و پس از تایید کتبی نماینده طرف اول در تعهد طرف دوم می‌باشد.

۱۰-۹ : طرف دوم بایستی نمونه کلیه سنگ‌های مورد استفاده در قسمت‌های مختلف ساختمان را تا قبل از خرید و اجرا به تایید طرف اول برساند.

۱۱-۹ : طرف دوم حق استفاده از مصالح دست دوم جهت ساخت و ساز در مورد مشارکت را ندارد.

۱۲-۹ : کلیه واحدها در طبقات تماماً از نظر مصالح استفاده شده شبیه به هم و مطابق لیست مصالح مندرج در پیوست می‌باشد.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۹-۱۳: با توجه به شرایط کنونی اقتصادی کشور در صورتیکه در زمان ساخت، بعثت تغییر قوانین و سیاستهای اقتصادی برخی اقلام مورد نیاز ذکر شده در لیست مصالح کمیاب و یا نایاب گردند طرف دوم می تواند با توافق کتبی نماینده طرف اول از مصالح معادل لیست مصالح پیوست قرارداد با همان درجه کیفیت و کارایی استفاده کند.

۹-۱۴: حسب توافق حاصله طرف اول حق خواهد داشت که از روند اجرای پروژه و حسن انجام موضوع قرارداد و رعایت کامل مشخصات فنی مورد توافق اطلاع و آگاهی پیدا کند و طرف دوم لازم است که در این زمینه با نماینده طرف اول همکاری نماید.

۹-۱۵: طرف دوم حق انتقال حقوق ناشی از این قرارداد را به صورت کلی و جزئی به دیگری ندارد. تغییر درجه مشارکت سازندگان در ایفای تعهدات این قرارداد نیاز به توافق مالکین دارد. وجه التزام تخلف از این بند معادل .....درصد ارزش ریالی پروژه اعم از عرصه و اعیان در هنگام انتقال است.

۹-۱۶: سازنده تا .....ماه پس از تحویل ساختمان مسوول برطرف کردن هر عیب و نقصی است که در اثر تقصیر وی به وجود آمده. در عیوب کلی و اساسی تقصیرسازنده مفروض است. در صورت اختلاف، نظر کارشناس مرضی الطرفین لازم الاجراست.

#### ماده ۱۰: تعهدات مشترک طرفین

۱۰-۱: طرفین متعهد گردیدند از انجام هرگونه عمل و یا اقدام غیر قانونی یا خلاف قرارداد یا حسن نیت که به نحوی از انحاء موجبات خسارت و ضرر و زیان و یا کاهش ارزش افزوده برای هر دو طرف یا طرف مقابل شود، خودداری نمایند. در صورت تخلف از مفاد این بند، طرف متخلف ضامن ضرر و زیان طرف مقابل حتی در قالب عدم النفع قطعی الحصول طرف زیان دیده می باشد.

۱۰-۲: طرف دوم برابر مفاد و موارد این قرارداد و قرارداد مصالح مصرفی اقدام به ساخت بنا می نماید بنابراین اگر طرف اول بخواهد در واحدهای سهم خود تغییراتی انجام دهد می بایست تفاوت بهای آن را به طرف دوم

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

پرداخت نماید. در این صورت سازنده ملزم به اعمال این تغییرات است مشروط بر آنکه در زمان مناسب به اطلاع سازنده رسیده باشد.

۳-۱۰ : اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که در ماده یک این قرارداد قید شده است. این اقامتگاه، اقامتگاه انتخابی طرفین بوده و برای ابلاغ کلیه اوراق قضایی مرتبط با این پرونده معتبر است. در صورت تغییر آدرس طرفین موظفند ظرف مدت یک هفته مراتب را به وسیله پست سفارشی به طرف دیگر و داور مرضی الطرفین اعلام نمایند.

۴-۱۰ تمامی تعهدات طرفین تعهد به نتیجه است و در صورت بروز اختلاف، بار اثبات انجام تعهد به عهده متعهد است.

۵-۱۰ تمامی تعهدات زماندار طرفین به صورت وحدت مطلوب در نظر گرفته شده اند.

#### ماده ۱۱: فورس ماژور

در صورت بروز هر گونه حادثه خارجی غیر منتظره، غیر قابل پیش بینی، خارج از اراده طرفین و غیر قابل مقاومت، وفق مقررات و اصول کلی حقوقی مسوولیتی در اجرای اصل تعهد و خسارات ناشی از عدم ایفای تعهد متوجه طرفین نخواهد بود. چنانچه فورس ماژور حداکثر ظرف مدت ..... پایان پذیرد، پس از رفع حادثه خارجی اجرای تعهدات طرفین بر اساس شرایط این قرارداد ادامه خواهد و در غیر این صورت (ادامه فورس ماژور بیش از مدت فوق) قرارداد منفسخ می شود مگر اینکه طرفین به نحو دیگری توافق کنند. در صورت ادامه قرارداد، مدت زمان فورس ماژور به زمان قرارداد حاضر اضافه خواهد شد. انفساخ در این حالت لزوم پرداخت خسارتی برای طرفین در پی نخواهد داشت و فورس ماژور رافع مسوولیت است.

#### ماده ۱۲: تغییر اوضاع و احوال و تعدیل

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

طرفین قبول نمودند هر گونه افزایش و یا کاهش در قیمت‌ها شامل قیمت ملک، قیمت مصالح ساختمانی، دستمزدها و سایر هزینه‌های مربوط به شهرداری، دارایی و غیره هیچگونه تاثیری در مفاد این قرارداد نداشته و طرفین حق هرگونه اعتراضی و ادعایی را از خود سلب و ساقط می‌نمایند. هرگونه تعدیل مفاد این قرارداد صرفاً با توافق کتبی کلیه امضا کنندگان قرارداد حاضر معتبر است.

### ماده ۱۳: حل اختلاف

کلیه اختلافات ناشی از این قرارداد به داوری آقای ..... فرزند ..... به آدرس ..... حل و فصل می‌شود. داور از تاریخ ابلاغ اختلاف و طرفین آن به وی موظف است که ظرف ۷ روز با میانجگری زمینه حل اختلاف طرفین را فراهم کند. صورت جلسه ای که به این نحو بین طرفین به امضا می‌رسد برای ایشان و قائم مقام قانونی ایشان لازم الاتباع است. اگر ظرف ۷ روز این نتیجه حاصل نشد، داور ظرف مدت ..... روز مبادرت به صدور و ابلاغ رای می‌نماید. رای داور برای طرفین لازم الاجرا است. داور، وکیل طرفین برای صلح و سازش نیست مگر به موجب توافق جداگانه طرفین دعوا. کلیه ابلاغ‌های لازم در روند داوری و نیز ابلاغ رای داوری به اصحاب دعوا از طریق اظهارنامه انجام می‌شود، مگر این که توافق موخر مکتوبی بین طرفین اختلاف حاصل شود. داور حق استفاده از کارشناس فنی مرضی الطرفین را دارد. کارشناس فنی مرضی الطرفین آقای ..... فرزند ..... به آدرس ..... می‌باشد. داوری در این قرارداد تابع باب داوری در قانون آیین دادرسی مدنی است.

### ماده ۱۴: فوت یا محجور شدن طرفین

۱۴-۱ فوت یا محجور شدن هر یک از مالکین تاثیری در انحلال قرارداد حاضر ندارد و وراثت وی قائم مقام مورث خود در انجام تعهدات این قرارداد می‌باشند.

۱۴-۲ در صورت فوت یا محجور شدن یکی از سازندگان، فرد باقیمانده مسوول انجام کلیه تعهدات قراردادی در برابر مالکین خواهد بود.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۱۴-۳ در صورت فوت یا محجور شدن همه سازندگان، قرارداد منحل می‌شود و خود مالکین به تنهایی یا با

همکاری سازنده دیگر ساختمان را به پایان رسانیده و هزینه هایی که سازندگان نموده اند به

اضافه.....درصد به تناسب درجه مشارکتشان به وراثت پرداخت می‌کنند.

### ماده ۱۵: فسخ، انفساخ، تفاسخ و ابطال

۱-۱۵ نقض تعهد هر طرف قرارداد در مفاد این قرارداد، به طرف مقابل حق فسخ خواهد داد. ورشکستگی هریک

از سازندگان نیز موجب خیار فسخ برای مالکین است.

۱۵-۲: در صورتیکه طرف دوم کار را نیمه کاره رها نماید و یا به هر نحو معلوم شود ادامه عملیات موضوع

قرارداد از طرف ایشان از جهت توان مالی یا تخصصی یا هر علت دیگر مقدور نیست و یا کارگاه را بدون دلیل

موجه بیش از..... به گونه ای اداره نماید که پیشرفت کار عملاً یا در واقع متوقف شود ( به استثنای ۳ ماه

زمستان) طرف اول حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. در این حالت و در سایر مواردی که مالک به موجب قانون

قرارداد را فسخ کند، هزینه های پرداخت شده توسط طرف دوم با کسر چهل درصد به ایشان مسترد می‌شود.

طبق اصول قانون مدنی اعمال حق فسخ منوط به پرداخت این هزینه ها نمی‌باشد.

۱۵-۳ در صورت فسخ قرارداد، طرف دوم موظف است ظرف ....روز از تاریخ ابلاغ فسخ، کارگاه را بدون اینکه آسیبی

به آن وارد آید ترک نموده و کلیه تجهیزات خود را خارج نماید و عدم اقدام لازم در این خصوص به منزله اذن در

انتفاع تجهیزات از سوی مالکین خواهد بود و طرف دوم حق مطالبه هیچگونه مبلغی به عنوان اجاره یا... را در

رابطه با استفاده از تجهیزات فوق نخواهد داشت. خسارت عدم تخلیه در این حالت روزی.....تعیین می‌گردد.

۱۵-۴ در صورتی که طرف دوم با وجود اینکه نهایت تلاش خود را مبذول نموده است، ظرف ۱۵۰ روز از تاریخ

امضای این قرارداد موفق به اخذ پروانه ساختمانی به صورت.... طبقه مسکونی و .... طبقه مشاعات زیر آن نگردد

قرارداد بدون پرداخت ضرر و زیان به اطراف آن خود به خود منفسخ می‌شود. چنانچه عدم اخذ پروانه ساختمانی

در زمان فوق مستند به تقصیر طرف دوم باشد، مورد از موارد خیار فسخ از جانب طرف اول خواهد بود.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۱۵-۵ چنانچه یکی از سازندگان به تنهایی با استفاده از اختیارات قانونی از حق فسخ خود استفاده نماید، سازنده باقیمانده مسوول انجام کلیه تعهدات وی می‌باشد لیکن مالکین، خیار تبعض صفقه دارند.

۱۵-۶ در صورتی که طرف اول حق فسخ پیدا کند، فسخ قرارداد تنها با اعمال این حق از جانب تمامی مالکان امکان پذیر است اما حق دریافت خسارت یا الزام به ایفای تعهدی که برای طرف اول بوجود می‌آید مستقلاً نیز از جانب هریک از مالکان قابل اعمال و مطالبه است.

۱۵-۷ اقاله یا تفاسخ این قرارداد یا قسمتی از آن صرفاً با توافق مکتوب تمامی طرفین قرارداد حاضر امکان پذیر است. اختلافات ناشی از اقاله یا مربوط به آن ذیل بند داوری این قرارداد حل و فصل می‌شود.

۱۵-۸ فسخ یا انفساخ قرارداد در هیچ حال باعث انحلال یا بطلان شروط مربوط به داوری و خسارات موجود در قرارداد نخواهد شد.

۱۵-۹ اعمال حق فسخ و اسقاط آن می‌بایست کتبا به اطلاع طرف مقابل برسد و بعد از ابلاغ دارای اثر خواهد بود.

۱۵-۱۰ بطلان این قرارداد، طرفین را طبق قواعد عام مسوولیت مدنی ضامن قرار می‌دهد و از تاریخ اطلاع از بطلان تمام طرفین می‌بایست نهایت تلاش خود را در کوتاهترین زمان ممکن در بازگرداندن وضع به حالت سابق به عمل آورند.

#### ماده ۱۶ حفظ محرمانگی

۱۶-۱ طرفین تعهد می‌نمایند که اطلاعات محرمانه طرف مقابل راجع به این قرارداد را به صورت دقیق و مانند اطلاعات خود محافظت نموده و آنها را بدون رضایت طرف مقابل در اختیار و معرض استفاده هیچ شخص ثالثی قرار ندهند.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۱۶-۲ طرفین تعهد می نمایند که اطلاعات محرمانه طرف مقابل راجع به این قرارداد را فقط در اختیار آن دسته از کارکنان خود قرار دهند که برای انجام خدمات موضوع قرارداد نیاز به دانستن این اطلاعات دارند.

۱۶-۳ طرفین تعهد می نمایند که اطلاعات محرمانه طرف مقابل را جز در راستای اهداف ذکر شده در این قرارداد مورد استفاده قرار ندهند.

### ماده ۱۷ سایر موارد

۱۷-۱ تمامی وجه التزام های مذکور در این قرارداد رافع لزوم ایفای اصل تعهد از جانب متعهد نبوده و تا زمان انجام تعهد یا اعمال حق فسخ از جانب زیان دیده پرداخت وجه التزام های روزانه باید ادامه پیدا کند.

۱۷-۲ در تمام مواردی که در اجرای این قرارداد مراجعه به دفتر اسناد رسمی لازم است منظور دفتر اسناد رسمی شماره.....تهران به آدرس.....است.

۱۷-۳ : سازندگان حق پیش فروش ..... واحد از آپارتمان های مختص به ایشان را که در تقسیم نامه عادی مشخص می شود با رعایت مفاد قانون پیش فروش مصوب ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی آن را خواهند داشت. این پیش فروش صرفا پس از اتمام سقف آخر مجاز است. وجه التزام تخلف از این تعهد و تخلف از الزامات مذکور قانون پیش فروش .....ریال در نظر گرفته می شود. (این خسارت می تواند مثلا دو برابر ارزش ملک مورد معامله باشد). پیش خریدار حق فروش مجدد موضوع معامله به غیر را قبل از اجرای کامل این قرارداد و صدور سند تفکیکی ندارد و این موضوع می بایست در قرارداد پیش فروش بین سازنده و پیش خریدار اول ذکر شود. در این فرض قرارداد فروش دوم باطل بوده و متخلفان متضامنا مسوول پرداخت.....ریال وجه التزام قراردادی به مالکین می باشد. از نظر اجرای مفاد این قرارداد و بنا بر اصل خصوصی بودن قراردادها حتی در صورتی که پیش فروشی انجام شود مالکین صرفا با سازندگان در تعامل خواهند بود.

تبصره ۱: حق تقدم پیش خرید و خرید واحدهای طرف دوم ، به قیمت روز با طرف اول می باشد.

تبصره ۲ : معاوضه یا فروش واحدها بین طرفین این قرارداد مجاز بوده و مشمول این بند نمی شود.

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)

تاریخ: .../.../...

۱۷-۴ در هر موردی که سندی اعم از عادی یا رسمی یا تجاری نزد یکی از امضا کنندگان این قرارداد به صورت امانت باشد یا این که قانون او را در حفظ سند امین دانسته باشد اگر مدتی برای امانت سند پیش بینی شده باشد پس از انقضای مدت و مطالبه صاحب سند و اگر مدتی پیش بینی نشده باشد پس از آنکه عرفاً وجود سند نزد متصرف وجهی نداشته باشد، با وجود مطالبه صاحب سند، متصرف سند از عودت سند به مالک آن بدون عذر موجه خودداری کند، می‌بایست در اسناد تجاری روزانه مبلغی معادل.....درصد از مبلغ سند تجاری به صاحب سند و در سایر اسناد روزانه مبلغ.....ریال به صاحبان سند به عنوان خسارت بپردازد.

## ماده ۱۸

این قرارداد تابع ماده ۱۰ قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران است و از زمان امضای طرفین قرارداد نافذ و معتبر است. کلیه مفاد این قرارداد ضمن عقد خارج لازم با ایجاب و قبول شرعی جاری گردید. اسقاط کافه خیارات ولو خیار غبن فاحش بجز خیار تدلیس یا خیاراتی که خودشان یا منشا ان ها تا زمان امضای این قرارداد به وجود نیامده‌اند به عمل آمد.

قرارداد در ۱۸ بند و .....نسخه تنظیم شده است.

"خداوند به طرفین قرارداد خیر دهد"

امضا و اثر انگشت سازنده (طرف دوم)

امضا و اثر انگشت مالک (طرف اول)

امضای نماینده طرف دوم

امضای داور

امضای شاهدین

امضای نماینده مالکین

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)



تاریخ: .../.../...

امضای کارشناس مرضی الطرفین

امضای شاهدین

امضای داور

امضای سازندگان (طرف دوم)

امضای مالکین (طرف اول)