

نمونه قرارداد مشارکت در ساخت املاک

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱ آقایان/خانمها فرزند به شماره شناسنامه صادره از کد ملی
..... متولد ساکن تلفن

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت فرزند به شماره شناسنامه متولد به موجب

۱-۲ آقایان/خانمها فرزند به شماره شناسنامه صادره از کد ملی
..... متولد ساکن تلفن

با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت فرزند به شماره شناسنامه متولد به موجب

که از این پس طرف دوم قرارداد نامیده می شود .

ماده ۲ - موضوع قرارداد

مشارکت در جهت احداث بنا

ماده ۳ - آورده های دو طرف

۳-۱ آورده طرف اول عبارتست از
شماره فرعی از
ثبتي که سند مالکیت به شماره سریال
نام صادر و طبق سند رهنی شماره
بانک در تاریخ عقد قرارداد به مبلغ به عدد (..... ریال)
(..... ریال) توسط کارشناس رسمی / خبره محلی مورد توافق و تراضی طرفین تقویم شده و گزارش ممضی شده آن
پیوست و جزء لاینکف این قرارداد است .

۳-۲ آورده طرف دوم عبارتست از آورده نقدی به میزان مجموع هزینه های به شرح ذیل که طرف دوم پرداخت آن را در طول مدت قرارداد ،
تضمین نموده و این امر مورد پذیرش طرف اول قرار گرفت .

الف) کلیه هزینه های مربوط به شهرداری بابت صدور پروانه و پایان کار احداث ساختمان و سایر عوارض متعلقه و همچنین حق بیمه تامین
اجتماعی و غیره به مبلغ ریال .

ب) کلیه هزینه های مربوط به احداث موضوع قرارداد تحت هر عنوان که باشد . اعم از هزینه های مهندسی ، معماری ، بنایی ، کارگری و
همچنین هزینه های ترسیم نقشه ، تامین مصالح ، اجرا و نظارت تا پایان مهلت قرارداد به مبلغ ریال .

پ) کلیه هزینه های مربوط به خرید و نصب انشعابات آب ، فاضلاب ، برق ، گاز ، تلفن به مبلغ ریال .

ت) هزینه تخریب کلیه مستحدثات موجود برای اجرای طرح (چنانچه آورده طرف اول زمین مشتمل بر ساختمان باشد) به
مبلغ ریال .

ماده ۴ - نسبت سهم الشرکه طرفین

طبق توافق فیما بین قبلی ، سهم الشرکه هر یک از دو طرف اعم از عرصه و اعیان و همچنین حقوق مربوط به فضاها (اعم از تجاری ، انباری ، پارکینگ و مسکونی) بر اساس آورده ها و تعهدات آنها به شرح ذیل تعیین می گردد :

الف (سهم الشرکه طرف اول درصد .

ب (سهم الشرکه طرف دوم (مجری طرح) درصد . نحوه افراز سهم الشرکه طرفین در بند ۲ فراز الف ماده ۶ مشخص گردیده است .

ماده ۵ - مدت قرارداد

مدت زمان شروع مشارکت و اجرای طرح از تاریخ با حروف لغایت تاریخ با حروف می باشد .

ماده ۶ - شرایط قرارداد و تعهدات طرفین و ضمانت عدم اجرای آنها

الف (شرایط قرارداد :

۱ (صورت جامعی از مصالح ، لوازم و منصوبات با ذکر تمام جزئیات (اندازه ، نوع ، ویژگیهای ساخت و غیره) که توسط طرف دوم در احداث موضوع قرارداد بکار خواهد رفت و در تاریخ / / به امضای طرفین رسیده ، به پیوست این قرارداد می باشد که جزء لاینکف آن خواهد بود .

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

۲ (افراز سهم الشرکه طرفین به نسبت سهم آنان با در نظر گرفتن مرغوبیت و ارزش فضاها و احداث شده خواهد بود و افراز ، ابتدا از طریق توافق و در صورت عدم دستیابی به توافق ، با انتخاب داور مرضی الطرفین صورت خواهد گرفت و رای داور قطعی است . مگر به صورت تقلب و تدلیس که در اینصورت متضرر می تواند در مراجع قضایی صالحه اقامه دعوی نماید .

۳ (کلیه هزینه های لازم جهت تنظیم سند رسمی ، مالیات نقل و انتقال به تناسب سهم الشرکه هر یک از طرفین خواهد بود . مگر اینکه طور دیگری توافق شده باشد و در صورت اخیر ، سهم هر یک مشخص و تصریح می شود .

۴ (مدت زمان تنظیم سند و انتقال رسمی پس از صدور پایان کار ساختمانی و اخذ گواهی های قانونی مربوطه از مراجع ذی صلاح ظرف حداکثر روز می باشد و شروع آن از تاریخ اخذ آخرین گواهی است .

۵ (عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند توسط هر یک از طرفین در حکم عدم حضور است و سردفتر در موارد مذکور بنا به تقاضای طرف حاضر وفق مقررات موضوعه مجاز به صدور گواهی عدم حضور با ذکر مورد می باشد .

۶ (فروش یا پیش فروش سهم الشرکه از سوی شریک با توافق طرف مقابل و قبل از افراز سهم الشرکه امکانپذیر خواهد بود .

۷ (در صورتیکه در اثر حوادث قهری (اعم از سیل ، زلزله ، طوفان و ...) ادامه کار برای شریک غیر ممکن گردد و یا در رویه اجرای طرح اختلال قانونی ایجاد می شود . تاخیرات بوجود آمده ناشی از این حوادث ، مجاز شمرده می شود و هیچ یک از دو طرف در مقابل خسارتهایی که از این جهت به طرف دیگر وارد می شود مسئولیتی نخواهد داشت .

۸ (در صورت بروز اختلاف بین طرفین باستثناء موضوع بند ۲ فراز الف در خصوص مشخصات و مفاد و شرایط قرارداد ، مشاور املاک به عنوان داور مرضی الطرفین اعلام نظر خواهد کرد .

۹ (کلیه اختیارات قانونی با توافق طرفین در این قرارداد ساقط گردید ، حتی اختیار غبن فاحش ، مگر در صورت ثبوت تقلب و تدلیس موضوع بند ۲ فراز الف در دادگاه صلاحیتدار .

ب (تعهدات طرفین

۱) تعهدات طرف اول :

۱-۱- پس از اتمام بنا به شرح قرارداد حاضر ، طرف اول قرارداد مکلف است نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال مشاعی ملک اعم از عرصه و اعیان به نسبت سهم الشرکه طرف دوم به نامبرده اقدام کند .

۱-۲- طرف اول متعهد است که ضمن در اختیار قراردادن ملک ، اسناد لازم مربوطه از قبیل سند مالکیت ، وکالتنامه کاری را جهت اجرای طرح ، تنظیم و به طرف دوم قرارداد تسلیم نماید . بطوریکه مانعی برای شروع طرح پیش نیاید

۱-۳- طرف اول در صورت تأخیر در ایفای تعهد مبنی بر تنظیم سند انتقال ، مکلف است به ازای هر روز تأخیر در ایفای تعهد انتقال، مبلغ ریال بعنوان وجه التزام عدم ایفای تعهد به طرف دوم بپردازد و پرداخت وجه التزام فوق مسقط حق طرف دوم نبوده و رافع مسئولیت انتقال از طرف اول نیز نخواهد بود .

۲) تعهدات طرف دوم :

۲-۱- در صورتیکه اجرای طرح مورد توافق در موعد مقرر به شرح ماده ۵ تکمیل نشود طرف دوم می بایست به ازای هر روز تأخیر در ایفای تعهد روزانه به مبلغ ریال بعنوان خسارت و ضرر و زیان دیرکرد و تکمیل بنا به طرف مقابل بپردازد .

۲-۲- طرف دوم قرارداد مکلف به بیمه نمودن کارگران و کارکنان در قبال حوادث کارگاهی خواهد بود .

۲-۳- طرف دوم در مقابل حوادث احتمالی ناشی از کار ، بیمه های تامین اجتماعی و خسارت و آسیب به املاک مجاور مسئول بوده و در صورت تخلف متعهد به جبران آن خواهد بود ، و هیچگونه مسئولیتی از جهت بروز حوادث و ورود ضرر و زیان اعم از جانی و مالی متوجه طرف اول قرارداد نخواهد بود .

ماده ۷ -

حق الزحمه مشاور املاک طبق تعرفه کمیسیون نظارت شهرستان
با امضاء این قرارداد مبلغ
الزحمه نخواهد داشت .
به طور جداگانه به عهده طرفین است که همزمان
ریال پرداخت شده و رسید دریافت نمایند . فسخ یا اقاله قرارداد تأثیری در میزان حق

ماده ۸ -

این قرارداد بر اساس مقررات و قوانین جاری در تاریخ با حروف
نشانی
در سه نسخه بین طرفین
تنظیم ، امضاء و مبادله گردید و مشاور املاک مکلف است ضمن مهیور نمودن نسخ قرارداد به مهر مخصوص مشاور ، نسخه اول و دوم را
به طرف اول و دوم تسلیم و نسخه سوم را در دفتر مخصوص بایگانی نماید و هر سه نسخه دارای اعتبار یکسان می باشند که با تنظیم سند
رسمی از درجه اعتبار ساقط خواهد شد .

ماده ۹-

موضوع این قرارداد از لحاظ حقوقی و فنی تأیید می گردد .

کارشناس حقوقی - فنی

امضاء

نام و نام خانوادگی