

اداره کل امور اسناد و سر دفتران

خلاصه این قرارداد در صفحه دفتر
ثبت مشاور، جلد به شماره
در تاریخ / / ۱۳۰۳ ثبت شده است.

با ایبا الدین آموفا اوفوا بالعقود

(ای کسانی که ایمان آورده آید به عهد و پیمانی که می بندید وفا کنید.)
قرآن مجید آیه یک سوره مبارکه مائده

مشارکت در ساخت

دفتر مشاورین املاک مسکن

وزارت بازرگانی

مجمع امور صنفی توزیعی - خدماتی

اتحادیه صنف مشاورین املاک

شماره: ۰۳۱۲۶۱

مشاوره املاک شماره:

حوزه ثبتی:

ماده اطرفین قرارداد

۱- آقای / خانم	فرزند	به شماره شناسنامه	صادر از	کد ملی	متولد
ساکن			تلفن	با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت	
فرزند		به شماره شناسنامه	به موجب	کد ملی	متولد
۱- آقای / خانم	فرزند	به شماره شناسنامه	صادر از	کد ملی	متولد
ساکن			تلفن	با وکالت / قیومیت / ولایت / وصایت	
فرزند		به شماره شناسنامه	به موجب	کد ملی	متولد

ماده ۲- موضوع قرارداد

مشارکت در جهت احداث بنا

ماده ۳- آورده های دوطرف

۱- آورده طرف اول عبارتست از: قطعه زمینی به مساحت شش دانگ متر مربع دارای پلاک ثبتی شماره فرعی از اصلی، قطعه واقع در بخش حوزة ثبتی که سند مالکیت به شماره سریال در صفحه دفتر به نام صادر و طبق سند رهنی شماره دفتر اسناد رسمی مورد رهن بانک در تاریخ عقد قرارداد به مبلغ به عدد) ریال) و به حروف) ریال) توسط کارشناس رسمی / خبره محلی مورد توافق و تراضی ظرفیت تقویم شده و گزارش ممضی شده آن پیوست و جزء لاینفک این قرارداد است.

۲- آورده طرف دوم عبارتست از آورده نقدی به میزان مجموع هزینه های ساخت به شرح ذیل که طرف دوم پرداخت آنرا در طول مدت قرارداد تضمین نموده و این امر مورد پذیرش طرف قرار گرفته است.

الف کلیه هزینه های مربوط به شهرداری بابت صدور پروانه و پایان کار احداث ساختمان 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 مستحقات موجود برای اجرای طرح (چنانچه آورده طرف اول زمین مشتمل بر ساختمان باشد) به مبلغ ریال.

ماده ۴- نسبت سهم شرکت طرفین

طبق توافق فیما بین قبلی، سهم شرکتی که 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 آن ها به شرح ذیل تعیین می گردد.

الف) سهم شرکتی که طرف اول درصد

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

ماده ۵- مدت قرارداد

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

ماده ۶- شرایط قرارداد و تعهدات طرفین و ضمانت عدم اجرای آن ها

الف) شرایط قرارداد
۱) صورت جامعی از مصالح، لوازم منصوبات با ذکر تمام جزئیات (اندازه، نوع، ویژگی های ساخت و غیره) که توسط طرف دوم در احداث موضوع قرارداد بکار خواهد رفت و در تاریخ / / ۱۳۰۳ به امضای طرفین رسیده، به پیوست این قرارداد می باشد که جزء لاینفک آن خواهد بود.

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

۲) افراز سهم شرکتی که طرفین به نسبت سهم آنان با در نظر گرفتن مرغوبیت و ارزش فضاهای 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 تقبل 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 شرکتی که هر یک از طرفین خواهد بود. مگر اینکه طور دیگری توافق شده باشد و در صورت اخیر، سهم هر یک تصریح شود.

۴) مدت زمان تنظیم سند و انتقال رسمی پس از صدور پایان کار ساختمانی و اخذ گواهی های قانونی مربوطه از مراجع ذیصلاح 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 سر دفتر در موارد مذکور و بنا به تقاضای طرف حاضر وفق مقررات موضوعه مجاز به صدور گواهی عدم حضور یا ذکر مورد می باشد.

۶) فروش یا پیش فروش سهم شرکتی که از سوی شریک یا توافق طرف مقابل و قبل از افراز سهم شرکتی که امکان پذیر 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 شود، تاخیرات به وجود آمده ناشی از این حوادث، مجاز شمرده می شود و هیچ یک از دو طرف در مقابل خسارت هایی که از این جهت به طرف دیگر وارد می شود، مسئولیتی نخواهد داشت.

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

۹- کلیه خسارت های قانونی باتوافق طرفین در این قرارداد ساقط گردید، حتی خیار غبن فاحش، مگر در صورت ثبوت تقلب و تدلیس موضوع بند ۲ فرآیند الف در دادگاه صلاحیتدار.
ب) تعهدات طرفین

۱) تعهدات طرف اول:

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

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.

۳- طرف اول در صورت تاخیر در ایفای تعهد مبنی بر تنظیم سند انتقال، مکلف است به ازای هر روز تاخیر در ایفای تعهد انتقال، مبلغ ریال به عنوان 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.

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

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

۳- طرف دوم در قبال 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 حوادث و ورود ضرر و زیان اعم از مالی و جانی متوجه طرف اول قرارداد نخواهد بود.

ماده ۷

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

ماده ۸

این قرارداد بر اساس مقررات و قوانین جاری در تاریخ با حروف در دفتر مشاور املاک به نشانی در سه نسخه بین طرفین تنظیم، امضاء و مبادله گردید و مشاور املاک مکلف است ضمن مهوور نمودن نسخه قرارداد به مهر مخصوص دفتر املاک، 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.

نام و نام خانوادگی

نام و نام خانوادگی طرف دوم

نام و نام خانوادگی شهود

نام و نام خانوادگی کارشناس حقوقی - فنی امضاء

با احرار هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک اسناد ابرازی، تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تأیید و گواهی اینجانب رسیده است.

مهر و امضاء مشاور املاک