

متن حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت

نسخه نمونه‌ای برای بررسی و تنظیم در دفتر اسناد رسمی — سال ۱۴۰۵

این متن نمونه است و باید متناسب با وضعیت ثبتی ملک، تعداد مالکان، قدرالسهم، ضمانت‌ها، پروانه ساختمانی و توافق واقعی طرفین تکمیل شود. تنظیم نهایی در دفتر اسناد رسمی و با رعایت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول انجام می‌پذیرد.

فهرست مطالب

1. طرفین قرارداد
2. داور مرضی‌الطرفین
3. موضوع قرارداد
4. محل اجرای طرح
5. آورده طرفین
6. قدرالسهم طرفین
7. مدت قرارداد
8. شرایط قرارداد
9. پیش‌فروش
10. مشخصات سازه
11. برنامه زمان‌بندی
12. انتقال مرحله‌ای عرصه
13. تعهدات مالک
14. تعهدات سازنده
15. جرائم تأخیر
16. فسخ، تضمین و داوری
17. مشخصات فنی و مصالح

طرفین قرارداد

الف — طرف اول (مالک): آقای با مشخصات فوق که ملک خود را جهت اجرای موضوع مشارکت در اختیار قرار داده و از این پس «مالک» نامیده می‌شود.

ب — طرف دوم (سازنده): آقای / شرکت که هزینه‌های اجرای پروژه مشارکت را متقبل و به‌عنوان سرمایه خود در ساخت مشارکت نموده و در این قرارداد «عامل و سازنده» نامیده می‌شود.

تبصره: پس از طی مراحل قانونی و دریافت پروانه ساختمان توسط سازنده و تخلیه و تحویل ملک به وی توسط مالکین، نشانی جدید مالکین کتباً به طرف مقابل ابلاغ می‌گردد.

داور مرضی‌الطرفین

آقای فرزند با مشخصات فوق که در صورت بروز اختلاف، رسیدگی به کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجرای مفاد این قرارداد با رعایت مقررات باب هفتم قانون آیین دادرسی مدنی (مواد ۴۵۴ الی ۵۰۱) توسط نامبرده که ضمن قبول داورى این قرارداد را امضا کرده‌اند، در موارد ارجاع‌شده و آنچه در این قرارداد به‌عنوان اختیارات و وظایف آمده، به‌عنوان داور دارای حق صلح و سازش اظهارنظر خواهند بود و رأی ایشان برای طرفین قطعی و لازم‌الاجرا است.

ماده ۲ — موضوع قرارداد

موضوع قرارداد مشارکت در ساخت عبارت است از سرمایه‌گذاری برای اخذ پروانه ساخت، تخریب بنا و گودبرداری، احداث و تکمیل و تحویل آپارتمان مسکونی / واحدهای تجاری بر اساس حداکثر زیربنای مجاز به‌همراه پارکینگ‌ها و انباری‌ها، تأسیسات و مشاعات و مشترکات و طبق نقشه مصوب شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان و ارائه اسناد تکمیلی آن‌ها در زمینی به مساحت تحت پلاک ثبتی به هزینه طرف دوم؛ به‌نحوی که طرف دوم حق مطالبه هیچ‌گونه وجهی بابت انجام قرارداد از مالک / مالکین را نخواهد داشت.

برای مشاهده چارچوب کامل‌تر تنظیم سند، به متن حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت مراجعه شود.

ماده ۳ — محل اجرای طرح مشارکت

یک قطعه زمین به پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع در بخش به مساحت مترمربع با حدود و مشخصات طبق سند مالکیت به شماره سریال شماره ثبت صفحه دفتر به نشانی دارای فقره امتیاز برق و فقره گاز و فقره امتیاز آب متعلق به که حسب‌الاقرار طرفین در تاریخ عقد این قرارداد با توافق و تراضی طرفین ارزیابی و تقویم شده است.

تمامی شش‌دانگ ملک موضوع مشارکت با مستحدثات داخل آن توسط مالک به رؤیت سازنده رسیده و از کم‌وکیف آن کاملاً اطلاع حاصل نموده و مورد قبول و تأیید وی می‌باشد.

ماده ۴ — آورده طرفین

آورده طرف اول

یک قطعه زمین با مستحدثات آن تحت پلاک متعلق به آقای به شماره ملی و آقای به شماره ملی

آورده طرف دوم

آورده نقدی و تعهد به پرداخت کلیه هزینه‌های زیر در طول مدت قرارداد:

- هزینه‌های شهرداری بابت صدور پروانه و پایان کار و سایر عوارض متعلقه و حق بیمه تأمین اجتماعی؛
- کلیه هزینه‌های احداث موضوع قرارداد اعم از مهندسی، معماری، بنایی، کارگری، ترسیم نقشه، تأمین مصالح، اجرا و نظارت؛
- هزینه‌های خرید و نصب انشعابات آب، فاضلاب، برق و گاز؛
- هزینه تخریب مستحدثات موجود برای اجرای طرح.

تبصره: طرفین تمامی مابه‌التفاوت‌های احتمالی و حتی موجود آورده‌های مزبور را در ازای دریافت مبلغ اسمی نسبت به یکدیگر صلح نمودند.

ماده ۵ — نسبت سهم‌الشرکه طرفین

طبق توافق، سهم‌الشرکه هر یک از دو طرف اعم از عرصه و اعیان و حقوق مربوط به فضاها (انباری، پارکینگ، مسکونی و مشاعات) بر اساس آورده‌ها و تعهدات آن‌ها تعیین می‌گردد.

- سهم طرف اول (مالکین): درصد؛
- سهم طرف دوم (سازنده): درصد.

نحوه افراز سهم‌الشرکه در تقسیم‌نامه عادی انعقاد یافته بین طرفین است و آن تقسیم‌نامه جزء لاینفک این قرارداد بوده و برای طرفین و قائم‌مقامان و ورثه آنان لازم‌الاجرا خواهد بود. در خصوص تخصیص واحدها پیش از پایان کار، مفاد مربوط به تقسیم‌نامه ماده ۱۴ و شناسه یکتا نیز باید مدنظر قرار گیرد.

ماده ۶ — مدت قرارداد

مدت دریافت جواز و پروانه ساخت: ماه شمسی.

مدت انجام ساخت و ساز از تاریخ تخلیه ملک توسط مالک: ماه شمسی.

شروع مدت ساخت از تاریخ تحویل ملک که به صورت کتبی و صورت جلسه در محل ملک انجام می‌شود محاسبه می‌گردد.

تبصره: نوسانات ایجادشده در طول مدت اجرا که باعث افزایش یا کاهش قیمت ملک و مصالح شود، خللی در صحت اجرای مفاد این قرارداد ایجاد نمی‌کند مگر آنچه صریحاً توافق شده باشد.

ماده ۷ — شرایط قرارداد

- لیست متریکال ساخت و منصوبات جزء لاینفک این قرارداد است.
 - افراز سهم‌الشرکه با در نظر گرفتن مرغوبیت و ارزش فضاهای احداث‌شده خواهد بود و در صورت عدم توافق، از طریق قرعه‌کشی یا نظر داور انجام می‌شود.
 - هزینه‌های تنظیم سند رسمی، مالیات نقل‌وانتقال و هزینه‌های تفکیکی به تناسب سهم‌الشرکه هر یک از طرفین است.
 - مدت زمان تنظیم سند و انتقال رسمی پس از صدور پایان‌کار و اخذ گواهی‌های قانونی حداکثر روز است.
 - عدم ارائه مستندات لازم جهت تنظیم سند توسط هر یک از طرفین در حکم عدم حضور است.
 - در حوادث قهری، تأخیرات ناشی از آن موجه شمرده می‌شود.
 - کلیه اختیارات قانونی حتی اختیار غبن فاحش با توافق طرفین ساقط گردید.
- در الگوهایی که انتقال تدریجی عرصه و منع واگذاری تا پایان کار موردنظر باشد، می‌توان از چارچوب قرارداد مشارکت با حفظ مالکیت عرصه استفاده کرد.

ماده ۹ — کیفیت و زمان پیش‌فروش

فروش یا پیش‌فروش واحدهای سهم هر یک از طرفین، بعد از افراز سهم‌الشرکه و تنظیم تقسیم‌نامه عادی، با هماهنگی طرف مقابل و با حضور داور مرضی‌الطرفین بلااشکال است.

هرگونه قرارداد فروش یا پیش‌فروش خارج از شرایط مقرر در این قرارداد از درجه اعتبار ساقط است و برای انتقال‌گیرنده آن حقی ایجاد نمی‌کند.

انتقال رسمی واحد پیش‌فروش‌شده سهم هر یک از طرفین بعد از اخذ اسناد تفکیکی امکان‌پذیر خواهد بود.

ماده ۱۰ — مشخصات کلی سازه

تعداد طبقه بر روی زیرزمین بر اساس دستور نقشه و ضوابط شهرداری و کمیسیون ماده پنج، شامل واحدهای مسکونی، لابی، پارکینگ، انباری و مشاعات طبق نقشه‌های معماری پیوست.

در صورت اخذ مجوز طبقات مازاد، سهم و هزینه‌ها باید طبق توافق کتبی و متمم قرارداد تعیین تکلیف شود.

ماده ۱۱ — برنامه زمان‌بندی پروژه

۱. پس از عقد قرارداد: تنظیم وکالت‌نامه جامع کاری از طرف مالکین به سازنده.
۲. دریافت جواز و پروانه ساختمانی در مهلت مقرر.
۳. تخلیه و تحویل ملک کلنگی توسط مالک طی صورت‌جلسه.
۴. خاتمه عملیات ساختمانی و تحویل ملک نوساز.
۵. دریافت پایان‌کار، صورت‌مجلس تفکیکی و سند تک‌برگ.

ماده ۱۲ — نحوه و زمان انتقال قدرالسهم عرصه

طبق توافق طرفین، انتقال سند عرصه به نام سازنده می‌تواند در چند مرحله انجام شود؛ از جمله:

۱. پس از پرداخت فیش جواز و اخذ پروانه و تخریب ملک؛
۲. پس از اتمام عملیات اجرایی ستون‌ها و سقف‌ها و قبل از سفت‌کاری؛
۳. پس از اتمام سفت‌کاری و اجرای لوله‌کشی تأسیسات و قبل از نازک‌کاری؛
۴. پس از اتمام کامل عملیات ساختمانی و زمان تحویل ملک به مالکین.

تبصره: استقرار مالکیت سازنده و استیفای وی از حقوق مالکانه مشروط به ایفای تعهدات کامل وی در مواعد مقرر است.

مدارک لازم برای مراحل انتقال را می‌توان بر اساس مدارک انتقال سند خانه و آپارتمان تطبیق داد.

ماده ۱۳ — تعهدات طرف اول (مالکین)

- در اختیار قراردادن اسناد و مدارک و اعطای وکالت کاری به سازنده؛
- تخلیه و تحویل ملک در موعد مقرر؛
- پرداخت بدهی‌های قبلی ملک تا قبل از تحویل؛
- رفع موانع حقوقی، معارض و مستأجر حسب مورد؛
- انتقال عرصه در مواعد ماده ۱۲؛
- تحویل مدارک لازم برای تنظیم سند رسمی در مهلت مقرر.

در صورت تأخیر در ایفای تعهدات انتقال یا تحویل، وجه التزام روزانه قابل مطالبه است و پرداخت آن مسقط اصل تعهد نیست.

ماده ۱۴ — تعهدات طرف دوم (سازنده)

- اخذ پروانه و مجوزهای لازم در مهلت مقرر؛
- پرداخت کلیه هزینه‌های ساخت از ابتدای تقاضای پروانه تا پایان کار، صورت‌مجلس تفکیکی و سند تک‌برگ؛
- بیمه مسئولیت مدنی کارفرما و اشخاص ثالث؛
- رعایت مقررات ملی ساختمان، ایمنی کارگاه و آیین‌نامه ۲۸۰۰؛
- تحویل به‌موقع واحدها و رفع نقص در دوره تضمین؛
- خرید و نصب انشعابات مستقل واحدها و مشاعات.

سازنده اقرار می‌کند توانایی مالی و اطلاعات فنی و قانونی لازم برای انجام پروژه را دارد و حق مطالبه وجه از مالک بابت هزینه‌های ساخت ندارد مگر آنچه صریحاً در قرارداد آمده باشد.

ماده ۱۹ — جرائم تأخیر یا عدم اجرای تعهدات

مستنداً به مواد ۲۲۱، ۲۲۲، ۲۲۸ و ۲۳۰ قانون مدنی، در صورت استنکاف غیرموجه هریک از طرفین از تعهدات اولیه بیش از مهلت مقرر، حسب مورد حق فسخ و مطالبه خسارت قابل پیش‌بینی است. در تأخیر نسبت به مواعد ساخت و تحویل، وجه التزام روزانه تعیین می‌شود و علاوه بر آن خسارت مستند نیز قابل مطالبه است.

فسخ، دوره تضمین و داوری

دوره تضمین: سازنده برای مدت معین پس از تحویل، متعهد به رفع نواقص ناشی از قصور اجرایی و مصالح غیر استاندارد است.

فسخ: اصل بر لزوم قرارداد است و فسخ جز در موارد مصرح قراردادی یا اقاله، محدود می‌باشد.

داوری: حل اختلاف از طریق داور مرضی‌الطرفین با رعایت مقررات داوری قانون آیین دادرسی مدنی انجام می‌شود و رأی داور برای طرفین لازم‌الاجرا است.

ماده ۲۳ — حدود مشخصات فنی و مصالح مصرفی

مجری متعهد است مشخصات عمومی ساختمان و واحدهای متعلق به مالک را مطابق پیوست فنی اجرا کند. فهرست مصالح باید با ذکر نوع، استاندارد یا برند قابل احراز نوشته شود. عبارات کلی مانند «مصالح درجه یک» به‌تنهایی معیار کافی نیست.

تغییر مشخصات و مصالح با تراضی طرفین و انعکاس در صورت‌جلسه یا متمم بلامانع است. در صورت نبود کالا در بازار، معادل ربالی یا جایگزین مورد توافق ملاک عمل قرار می‌گیرد.

پیش از تنظیم سند، وضعیت ثبتی ملک از طریق سامانه ساغر قابل بررسی است. هزینه تنظیم اسناد نیز از مسیر سیستم محاسبه هزینه اسناد قابل برآورد می‌باشد.

این سند نمونه‌ای برای استفاده آموزشی و الگویی است. مسئولیت تطبیق مفاد با وضعیت واقعی ملک، اهلیت طرفین، محدودیت‌های ثبتی و مقررات روز بر عهده تنظیم‌کنندگان سند است.

دفتر اسناد رسمی ۶۶۲ تهران — notary662th.ir