**بسمه تعالي**

 تاريخ :--/--/-----

**قرارداد تجمیع و مشارکت در ساخت فی مابین مالکین و سازنده بر روی 3 ملک واقع در**

تهران: ----------------------------------------------------

**ماده 1: مشخصات طرفين**

**طرف اول:**

**-1 1**اقای **----------------** فرزند **-----------** شماره شناسنامه **---------** شماره ملی **-----------------** مالک **صد** سهم از صد سهم 6 دانگ ملک با سند مالکیت شماره -------- پلاک ثبتی**-------------------** صفحه **------** دفتر **--------** متراژ **---------** مترمربع دارای آب و برق، گاز

-1 2 اقای **--------------** فرزند: **---------**  شماره شناسنامه: **-------** شماره ملی **-------------------** مالک **صد** سهم از صد سهم 6 دانگ ملک با سند مالکیت شماره **--------------** پلاک ثبتی **--------------------**  صفحه **---------** دفتر **-----** متراژ **-----------** متر مربع دارای آب ،برق، گاز

3-1 آقای **------------------** فرزند: **------------** شماره شناسنامه: **-----------** شماره ملی **-------------------** مالک **صد** سهم از صد سهم 6 دانگ ملک با سند مالکیت شماره **-----------** پلاک ثبتی**--------------------------** صفحه **------** دفتر **------** متراژ **----------** مترمربع دارای اب و برق، گاز

که از این پس **طرف اول** نامیده می شوند.

**طرف دوم**

**1-4** آقای **------------------** فرزند **----------**  شماره شناسنامه **----** کد ملی **-------------------** صادره از **----------** متولد **----------------** به آدرس **---------------------------------------------------------------------------------**

كه از اين به بعد سازنده و مجری پروژه ساختمانی می باشد وازاين به بعد به نام **طرف دوم** نامیده می شود.

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

**ماده 2: موضوع قرارداد**

2-1عبارت است از تجمیع و مشارکت در ساخت شامل : تخریب و گودبرداری و ساخت بنای جدید در ملک های ثبتی یاد شده فوق در حداکثر بنای مفید طبق ضوابط و مقررات شهرداری منطقه --------

**ماده 3: تعهدات سازنده**

**3**-**1**دریافت جواز ساختمان- خریدتراکم- کسری پارکینگ- عوارض زیر بنای متعلقه-بیمه کارگران و مهندسین ناظر ومحاسبه نقشه معماری و پایان کار صورت مجلس تفکیکی و تحویل سند خرید و تفکیکی برق و اب و گاز، سازنده متعهد می شود پس از تایید نقشه معماری توسط شهرداری و کسب اجازه مهندس ناظر نسبت به تخریب و گودبرداری اقدام نماید. ضمنا مسئولیت های کامل ایمنی در مورد احداث ساختمان مورد بحث و خسارت احتمالی به ملک مجاور کلا به عهده سازنده می باشد.

**3**-**2**تمامی مخارج پرداختی از ابتدا تا انتهای ساختمان بر عهده سازنده می باشد. سازنده متعهد می شود پس از تایید نقشه معماری و دریافت جواز تخریب و کسب اجازه مهندس ناظر بلافاصله شروع به انجام عملیات ساختمان نماید.

**3**-**3**چنانچه سازنده لوازم ساختمانی را طبق قرارداد مشارکت عمل ننماید یا باضوابط شهرداری مغایرت داشته باشد مالکین با دلایل واضح و قانونی حق دارند قرارداد فوق را فسخ نموده و ان را به نام شخص ثالثی انتقال نمایند و از سازنده طلب خسارت نمایند. کشف هرگونه فساد و تخلف و یا حادثه منجر به جرح و یا فوت و یا هرگونه خسارت جانی دیگر که به کارگران، بنا ، مهندسین و سایر کارکنان در طول ساختن ساختمان مورد بحث وارد بیاید مسئول مستقیم و پاسخگو ، سازنده می باشد و مالکین هیچگونه مسئولیتی ندارند.

**3**-**4**سازنده متعهد می گردد جهت سکونت موقت(اسکان) در هنگام تحویل ملک ها به سازنده به هر یک از مالکین مبلغ **1.000.000.000ریال** معادل **یکصد میلیون تومان** به عنوان بلاعوض بدون اجاره ماهیانه بپردازد که پس از تحویل اپارتمان مورد مشارکت مبلغ بلاعوض به سازنده عودت داده نمی شود.

توضیحات:------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

**4- تعهدات مالکین:**

**4-**1مالکین حداکثر **7** روز پس از تکمیل و امضای قرارداد در دفترخانه **----** واقع در **------------------------------------------------------** یا دفترخانه دیگر با توافق طرفین ، وکالت کاری خواهند داد.

**4**-**2**هر یک از مالکین می بایست پس از تاریخ صدور جواز ساختمانی، تسویه حساب با شهرداری و دارایی ، ملک های موضوع قرارداد را تخلیه و در اختیار سازنده قرار دهند. ضمنا پس از اتمام هریک از مراحل زیر نسبت به انتقال قطعی مجموعا **2.7** دانگ (دو وهفت دهم دانگ) از شش دانگ هر ملک در دفترخانه به مدت 10 روز طبق شرایط ذکرشده در زیر اقدام نمایند .

1. پس از اتمام سقف سوم هر یک از مالکین موظفند **0.9** دانگ(نه دهم دانگ) از 6 دانگ از هرملک را با حضور در دفترخانه به سازنده منتقل نمایند.
2. پس از اتمام سفت کاری کامل هر یک از مالکین موظفند 0.9 دانگ(نه دهم دانگ) از 6 دانگ از هر ملک رابا حضور در دفترخانه به سازنده منتقل نمایند.
3. پس از اتمام ساختمان و تحویل، هر یک از مالکین موظفند 0.9دانگ(نه دهم دانگ) از 6 دانگ از هر ملک را با حضور در دفترخانه به سازنده منتقل نمایند.

توضیحات:----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. **زمان قرارداد**

5-1مهلت اخذ جواز(پروانه تخریب و نوسازی) از تاریخ عقد قرارداد حداکثر به مدت**11**ماه می باشد.

**5**-2سازنده متعهد می باشد که موضوع قرارداد و تحویل اپارتمان ها را ظرف مدت 24 ماه بعداز دریافت جواز ساختمان به مالکین تحویل دهد و ظرف مدت10 ماه بعد از تحویل کارهای اداری را به پایان رسانده و سند تحویل مالکین نماید و مدت زمانی که به دلیل حوادث فورس ماژور (زلزله، سیل و جنگ) باعث تعطیلی عملیات گردد طی صورت جلسه ای به مدت زمان قرارداد اضافه خواهد شد.

در صورت تاخیر در دریافت جواز ساخت به مالکین بابت هرروز تاخیر،سازنده مبلغ 2.**000**.000 **ریال** معادل **دویست هزارتومان** به مالکین بپردازد.

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

**5**-**3**در صورت تاخیر در تحویل سازنده متعهد می باشد بابت هر روز تاخیر مبلغ **3.000.000 ریال** معادل

**سیصد هزارتومان**  جهت جبران خسارت به مالکین پرداخت نماید.

**5-4**در صورت تاخیر در تحویل سند تک برگی و تفکیک شده به مالکین بابت هرروز تاخیر،سازنده

 مبلغ **2.000.000 ریال** معادل **دویست هزارتومان**  به مالکین بپردازد.

**5-5** در صورت تاخیر در تحویل ملک توسط مالکین تا یک ماه پس از اخذ جواز و اعلام سازنده بابت هر روز تاخیر مبلغ **1.500.000ریال** معادل **صدوپنجاه هزارتومان** به سازنده پرداخت نمایند. و این مدت زمان به مدت تحویل قرارداد افزوده خواهد شد.

**5-6** میزان مالکیت طرفین در ساختمانی که احداث خواهد شد به شرح زیر است:

تا طبقه 5 : طرف اول55 درصد و طرف دوم 45 درصد

طبقه**6:** طرف اول 45 درصد و طرف دوم 55 درصد

**5**-**7**تقسیم اپارتمان های احداث شده به قرار زیر خواهد بود:

مالک اقای --------------------------------------------------------------------------------------

مالک اقای ---------------------------------------------------------------------------------

مالک اقای ----------------------------------------------------------------------------------------

**5**-**8** پارکینگ ها طبق قرعه کشی به صورتی که به هر یک از مالکین حداقل یک پارکینگ در طبقه همکف تعلق گیرد، انجام خواهد شد. احداث انباری در صورت امکان و تایید شهرداری می باشد لیکن تامین پارکینگ الویت دارد.

تبصره: به مالکین پارکینگ غیر مزاحم تعلق می گیرد.

توضیحات:----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**6- مشخصات ساخت و مصالح مصرفی و عملیات اجرایی**

**6**-1 تهیه نقشه های معماری و فرم نما با توافق طرفین به همراه نقشه برق و مکانیک و تاسیسات طبق تایید شهرداری مربوطه.

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

**6**-2 فونداسیون طبق نقشه های تایید شده شهرداری و تایید مهندس ناظر.

**6-**3 دیوارکشی و تقسیم بندی با اجرهای موجود و مابقی سفال و بلوک درجه 1 تهران.

**6**-**4**لوله کشی فاضلاب از نوع پلیکا نیمه فشار قوی برای سرویس بهداشتی و حمام و اشپزخانه و ابروی پشت بام، اتصال فاضلاب ساختمان به اگو انجام شود.

**6**-**5** لوله کشی گاز در تمام واحدها به صورت توکار و کنتور مستقل برای هر واحد خریداری و نصب شود.

**6**- **6**لوله کشی اب برای پارکینگ و پشت بام در حد نیاز.

**6**-**7** سیم کشی برق ، تلفن و انتن از نوع درجه 1 ایرانی داخل لوله پلیکا.

**6**-**8** پشت بام و سرویس ها دولایه قیرگونی یا ایزوگام.

**6**-**9** چراغ پارکینگ و راه پله به صورت چشمی پاوردار.

**سایر متریال و مصالح مصرفی:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **متریال مورد استفاده** | **عنوان** | **ردیف** |
|  اسکلت بتنی، سقف ها تیرچه بلوک با یونولیت | اسکلت ساختمان | 1 |
| سنگ یا ترکیبی سنگ و سرامیک | دیوارهای راه پله | 2 |
| سنگ اداوی یا مرمریت یا اباده | پله ها و کف پاگردها | 3 |
| استیل یا فلزی طرح دار | نرده های راه پله ها | 4 |
| سنگ | نمای سمت حیاط | 5 |
| سنگ یا آجر یا ترکیب هر دو طبق نظر کمیسیون نما | نمای اصلی ساختمان | 6 |
| گچ و خاک و سفید درجه1 | سفید كاری | 7 |
| ضدسرقت | درب ورودی آپارتمان ها | 8 |
| سفال یا بلوک | تیغه بندی داخلی | 9 |
| MDF 4متردیواری و 6 متر زمینی | كابینت آشپزخانه | 10 |
| دیوارها سنگ و کف موزاییک یا سنگ  | فضای باز حیاط | 11 |
| UPVC | پنجره ها | 12 |

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| سرامیک60\*60 یا بزرگتر | كف واحدها | 13 |
| PVC یا MDF | قرنیز های داخل واحدها | 14 |
| درجه 1 ایرانی | كاشی های حمام و دستشوئی | 15 |
| سنگ | کف پارکینگ و زیرزمین | 16 |
| گچ یا کناف ،همکف با نورپردازی در سقف | سقف پارکینگ | 17 |
| سقف پلاستیکی دیوارها روغنی | نقاشی ساختمان | 18 |
| موزاییک | کف پشت بام | 19 |
| کانال کشی و نصب دریچه در اتاق ها و هال به همراه خرید و نصب کولر ابی  | سیستم سرمایش | 20 |
| پکیج | سیستم گرمایش | 21 |
| برق مستقل و گاز مستقل هر واحد/اب اشتراکی و برق 3فاز اشتراکی | کنتور اب و برق و گاز | 22 |
| راسان یا قهرمان یا درخشان | شیرآلات | 23 |
| گلسار، کرد یا مشابه | روشویی سرویس های بهداشتی | 24 |
| سوزوکی یا تابا | ایفون تصویری | 25 |
| اسانسور درایودار/درب نیمه اتومات/کابین با طراحی استیل / موتور بهران، تبریز ، الکامپ ایرانی یا... | آسانسور | 26 |
| اتاق ها HDF / سرویس ها با روکش ضدآب | درب اتاق ها و سرویس های بهداشتی | 27 |
| دلند یا مشابه | کلید پریزها | 28 |
| هر واحد یک ایرانی و یک فرنگی با مارک گلسار یا کرد یا مشابه | سرویس بهداشتی | 29 |

**6**-10 سازنده متعهد می باشد مصالح مصرفی طبق تایید شهرداری و استاندارد باشد. اگر مواردی قید نگردیده است مطابق عرف منطقه و اپارتمان های همجوارو یا با توافقات کتبی اجرا گردد.

توضیحات:----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

**7- شرایط قرارداد**

**7**-1 هیچکدام از طرفین حق انصراف ندارند مگر در صورتی که تخلفی صورت گیرد که موارد ان ذکر شده است.

**7**-**2** مالکین حق دارند هر زمان که لازم بدانند به محل ساختمان مراجعه نمایند و نحوه اجرای عملیات ساختمان را از نزدیک نظارت کنند.

**7**-**3** تا پایان کار و تحویل ساختمان، هرگونه نوسانات قیمت و دیگر شرایط اقتصادی در اصل قرارداد موثر نخواهد بود و هرگونه ادعایی در این مورد از سوی طرفین قرارداد منتفی می باشد.

**7**-**4** کلیه مدارک ملکی به انضمام وکالت کاری تا پایان کار و اخذ صورتمجلس تفکیکی نزد سازنده امانت خواهد بود.

**7**-**5** کلیه مصالح و لوازم ساختمان فرسوده متعلق به سازنده می باشد. سازنده در مدت اجرای ساختمان به هر فرم حقوقی نظیر وکالت صلح قرارداد ثانویه و یا حق واگذاری یا تفویض اختیارات و تعهدات خویش را جزا یا کلا به شخص ثالث ندارد.

**7-6** در صورت فوت و حجر هر یک از مالکین، وراث یا قیم متوفی یا محجور ، قائم مقام عام ایشان بوده و موظف به ایفای کلیه تعهدات مندرج در این قرارداد هستند. در همین راستا ورثه یا قیم متوفی یا محجور موظفند ظرف مدت 3 ماه نسبت به اعطای وکالت کاری جدید اقدام نمایند. وکالت کاری فوق می بایست همواره مستمر بوده تا اختلافی در مواعد و تعهدات سازنده ایجاد ننمایند.

**7-7** مالکین اقرار می نمایند که هیچگونه محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در زمین های مذکور نبوده و مورد معامله فاقد هرگونه ایراد و اشکال قانونی است.

**7**-**8** پرداخت كلیه ديون و بدهی قبلی مربوط به ملک تا تاريخ زمان تحويل قرارداد با طرف اول می باشد.

**7-9**چنانچه هر یک از مالکین قصد فروش ملک خود را در مدت قرارداد داشته باشند الویت خرید با سازنده و دیگر مالکین بوده و شرط فروش موافقت کلیه مالکین و سازنده می باشد.

**7**-**10** سازنده فقط حق پیش قروش 50% از واحدهای خودش را پس از پایان اسکلت دارد. مالکین متعهد به همکاری در این رابطه می باشند.

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

**7**-**11** سازنده اقرارنمود که توان مالی و تخصص لازم را در خصوص اجرای مفاد این قرارداد را دارد و در صورت فقدان بودجه و بروز مواردی که منجر به عدم توانایی وی در اجرای تعهدات باقی مانده گردد به طرف اول(مالک) ولایتا و وصایتا حق کسر یا فروش سهم وی به میزان هزینه ها تا تکمیل ساختمان را اعطا نموده و تمام هزینه های احتمالی از سهم الشرکه سازنده کسر خواهد شد.

**7-12** مالکین بر اساس ماده ی 399 قانون مدنی **2.7** دانگ(دو و هفت دهم دانگ) از هر ملک از مورد مشارکت را به سازنده به طور مشروط واگذار می نمایند که شرط تحقق و انجام مندرجات این قرارداد می باشد و انجام هر قسمت از کار به منزله پرداخت قسمتی از ثمن معامله می باشد. مدت تحقق این شرط زمان بندی موجود در ماده تعهدات مالکین می باشد و در صورت عدم تحقق شرط ، مالک حق فسخ سند انتقالی را خواهد داشت و سازنده مکلف به بازگرداندن و انتقال مجدد سند به مالکین را با هزینه خود خواهد بود. در ضمن دریافت وام بافت فرسوده و یا وام ساخت فقط با رضایت کتبی طرفین می باشد.

**7-13** طرفین قرارداد ملزم هستند هر کدام به طور جداگانه نسبت به پرداخت حق الزحمه مشاوراملاک اقدام نمایند. و چنانچه قرارداد فوق به هر دلیلی فسخ گردید با استناد به ماده 352 قانون تجارت، حق الزحمه دفتر املاک محفوظ و طرف فسخ کننده ملزم به پرداخت ان می باشد.

توضیحات:----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**8 مرجع حل اختلاف**

**8-1** در صورت اختلاف بین طرفین قرارداد به شرح زیر اقدام خواهد شد:

طبق توافق طرفین آقای----------------- به شماره ملی -------------- به ادرس --------------------------------------------------------به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب شد که در صورت حدوث اختلاف، هریک از طرفین حق دارد حداکثر ظرف مدت 30 روز از زمان تخلف طرف دیگر نسبت به هریک از شرایط قرارداد، درخواست رسیدگی به اختلاف را کتبا اعلام و ثبت نمیاند. رای صادره از طرف داور منتخب، برای طرفین لازم الاجرا است.

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

**8-2** این قرارداد در 4 نسخه تنظیم شده که هر کدام حکم واحد را دارد.

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک:

سایر توضیحات:

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------خداوند به طرفین خیر دهد.

امضا مالک: امضاسازنده: امضاشهود: مشاوراملاک: