**بسمه تعالي**

شماره:

تاريخ :

**))قرارداد مشاركت در ساخت پروژه((**

با عنايت به ماده 10 قانون مدنی و اصل حاكمیت اراده قرارداد حاضر با شرايط مذكور در متن قرارداد منعقد و طرفین متعهد شرعی و

قانونی می شوند كه كلیه مواد آن را به طور كامل خوانده و اقدام به امضا نمايند و تمامی مواد اين قرارداد را به موقع و كامل اجرا

نمايند.

**ماده 1: مشخصات طرفين**

**طرف اول:**

0**-1** اقای ------------------- فرزند------------------- شماره شناسنامه:---- ---- شماره ملی ------------- مالک -------- سهم از صد سهم 6 دانگ ملک با سند مالکیت شماره ------- پلاک ثبتی -------- صفحه ----- دفتر ------- متراژ --------مترمربع دارای آب و برق، گاز

0-2 اقای ------------ فرزند: -------------- شماره شناسنامه: --------- شماره ملی -------- مالک ---- سهم از صد سهم 6 دانگ

متر مربع دارای آب، / ملک با سند مالکیت شماره ------- پلاک ثبتی -------- صفحه --- دفتر -------- متراژ --------متر مربع دارای آب ،برق، گاز

0-3 آقای ------------ فرزند: -------------- شماره شناسنامه: ------- شماره ملی -------- مالک ---- سهم از صد سهم 6 دانگ ملک با سند مالکیت شماره ------- پلاک ثبتی -------- صفحه --- دفتر --- متراژ ------- مترمربع دارای اب و برق، گاز

**طرف دوم**

-**2-1** آقای ------------- فرزند --- -------شماره شناسنامه ------------- کد ملی ----------------- صادره از ------------- متولد ------------ به آدرس -----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------- تلفن -----------

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

**ماده 2: موضوع قرارداد مشاركت مدني**

2-1 تخريب ---------------------------------------------------------------------و احداث ساختمان جديد بر اساس نقشه تايید شده و توافقات شهرداری منطقه -------- كه مورد تراضی طرفین قرارداد واقع شده است.

**ماده 3: سرمایه و آورده هر یک از طرفين**

**1-3** ملک واقع -------------------------------------------------------- با بنای احداثی قديمی در آن كه دارای آب. برق.گازبه تعداد واحدها نیز می باشد كه مورد توافق و تراضی طرفین واقع شده است به عنوان آورده و يا سرمايه طرف اول قلمداد می شود.

**2-3** كلیه هزينه های مربوط به اخذ پروانه ساختمان )تهیه نقشه-مهندسین مربوطه-خريد تراكم-عوارض-بیمه و...( و همچنین تهیه

مصالح و ساخت بنای نوساز و در نهايت اخذ پايان كار و صورت مجلس تفکیکی وسندمالکیت برای هر واحد احداثی به عهده طرف

دوم می باشد كه به عنوان آورده و سرمايه طرف دوم قلمداد می شود.

**ماده4: هدف از مشترکت**

**4-1** نظر به اینکه مالکین جهت تخریب بناهای موجود و احداث بنای جدید در پلاک های ثبتی فوق الذکر به سرمایه گذار جهت انجام این کار نیاز دارندو سازنده نیز قصد مشارکت در پلاک های مذکور به منظور تخریب و احداث و تکمیل ساختمان تا مرحله بهره برداری را با امکانات مالی خویش دارند. در کمال صحت و سلامت و با قصد و اراده قبلی اقدام به انعقاد این قراداد نموده اند؛ ضمن اینکه نسبت به وارث و قائم مقام قانونی لازم الوفا و لازم الاجرا می باشند.و طرفین قرارداد در عرصه و اعیان ساختمانی که احداث می شود طبق ضوابط و نقشه معرفی شده به شهرداری منطقه و نقشه های توافق و امضا شده بین طرفین درصد مشارکت طبق ماده 8 سهیم هستند.

**ماده 5: شرایط قرارداد**

**5-1** نوسانات قیمت در ارزش ملک و در مصالح ساختمانی و يا حتی هزينه های اخذ تراكم شهرداری در لزوم اجرای اين قرارداد خلل

يا تغییری ايجاد نمی كند. ازطرفین قرارداد اسقاط كافه خیارات گرديد، حتی خیار غبن فاحش**.**

**5-2** چنانچه در صورت فوت سازنده و يا از كار افتادگی سازنده و يا به هر دلیل ديگر كه نتواند تعهدات انجام شده را با احتساب حداكثر

3ماه تاخیر اجرا نمايد و در صورتی كه حین كار چنین اتفاقی حادث شود ،سرمايه گذاری سازنده تا آن زمان برآورد می شود و اين

برآورد با استناد به مدارک و فاكتورهای موجود و نظارت مسئول آژانس و طبق نظر كارشناس انجام میشود و به اندازه مقدار سرمايه

گذاری، متراژ آپارتمان به وارث سازنده تعلق می گیرد و پس از فروش آپارتمان های ساخته شده سهم سازنده به وارث پرداخت

می شود، در صورت بروز چنین حادثه ای يا ترک كار، مالک می تواند پس از تامین دلیل ادامه كار را به هر شخص حقیقی يا حقوقی

واگذار نمايد يا خود شخصاً اقدام به اتمام كار نمايد و تمام اين امور با در نظر گرفتن منافع سازنده ) وارث( انجام می پذيرد.

**5-3** طرفین توافق نمودند كه اين قرارداد توسط هیچ يک از طرفین تا پايان تکمیل ساختمان قابل واگذاری رسمی به غیر نمیباشد و حق پیش فروش آپارتمان برای طرفین تا پايان اسکلت ممنوع می باشد.

**5-4** طرفین قرارداد توافق نمودند كه چنانچه شهرداری موافقت نمايد طرف دوم با انجام خلاف ساختمانی و پوشاندن سطح مازاد تراس یا پاسیوها به نحوی كه نقشه های معماری مورد تائید شهرداری باشد متراژ مفید نهائی ساختمان را افزايش دهد. در اين صورت كلیه هزينه های مربوط به اخذ جواز شامل خلافی و عوارض و موارد ذكر نشده در اين بند و طراحی و مصالح مصرفی به نسبت جدول ذيل بر عهده و ذمه طرفین می باشد و متراژ حاصله نیز به نسبت جدول ذيل بین طرفین تقسیم می گردد.

**5-5**كلیه مصالح و آهن آلات ولوازم نصب شده شامل تاسیسات و در و پنجره و غیره كه از تخريب ساختمان فعلی حاصل شود متعلق به طرف دوم می باشد.

**5-6**كلیه مصالح وموادمصرفی درساخت هريک ازآپارتمان های سهمی طرف اول وطرف دوم عیناً يکسان خواهدبود وبه همین ترتیب

كیفیت و كمیت ساخت نیز يکسان می باشد .هرگاه طرف اول بخواهد از نظر كارهای معماری و يا نوع كیفیت مصالح تغیراتی كه

خارج از قرارداد مشاركت باشد بايد مابه التفاوت قیمتی تغییراتی مصالح انتخابی خود را پرداخت نمايد.

**5-7**طرفین قرارداد نمی توانند از وام و تسهیلات بانکی استفاده نمايند .

**5-8** موارد پیش بینی نشده در اين قرارداد با توافق و تراضی طرفین و با صورت جلسه كتبی قابل اجرا می باشد .

**5-9**در صورت فوت هر یک از طرفین موردمشارکت، کلیه مفاد این قرارداد به قوت خود باقی مانده و به وارثین قانونی، و درصورت عدم توانایی وارثین به نمایندگان قانونی آنان، انتقال می یابد.

**5-10** کلیه وکالت نامه ها و انتقال سهمی از اسناد در دفترخانه اسناد رسمی شماره-------- تهران به سردفتری---------------------------به ادرس----------------------------------------------------------------------------------------------------------------انجام می گیرد.

**5-11** ملاک عدم حضور طرفین، گواهی دفترخانه مذبور است.

5-12 کلیه هزینه های انتقال سند و وکالت های کاری به عهده طرفین و هزینه های مصافا حساب دارایی و عوارض نوسازی به عهده مالکین است.

**5-13** روش انتقال هر یک از مراحل به صورت انتقال قطعی در دفترخانه می باشد.

**5-14** عدم انتقال سند از سوی مالک به سازنده در هریک از مراحل فوق، سازنده را مجاز به استفاده از حق حبس و اعمال تعلیق در انجام تعهدات خود می نماید و زمان تعلیق به مدت قرارداد اضافه می شود. علاوه بر این خسارت تاخیر در انجام تعهد انتقال سند از مالکیت به سازنده روزانه مبلغ------------------ در نظر گرفته می شود که توسط مالکین به سازنده پرداخت خواهد شد مسئولیت مالکین در این خصوص تضامنی است.

**5-**15 طرفین متعهد می گردند در همه حال اساس کار را بر صداقت قرارداده و خداوند متعال را مد نظر قراردهند.

**5-16** هرگونه افزایش و کاهش نوسانات قیمت و دیگر شرایط اقتصادی در قراداد و شروط و توافقات ضمن آن موثر نخواهد بود و هر گونه ادعایی در این خصوص از سوی طرفین قرارداد منتفی و غیرقابل استماع می باشد.

5-**17** حق اضهار نظر مشورتی و نظارت بر حسن اجرای قرارداد و کنترل کیفیت ساخت و ساز طبق مشخصات فنی قرارداد توسط نماینده مالکین به نام آقای--------------------بلامانع و نظر نامبرده مورد تایید کلیه مالکین می باشد.

5**-**18 هزینه حق کمیسیون املاک بر عهده طرفین قرارداد می باشد. این حق الزحمه پس از امضا وکالتنامه قابل پرداخت است و در صورت نقض قرارداد، طرف نقض کننده باید کلیه هزینه های املاک را پرداخت نماید.

5-19 دو طرف قرارداد حق هر گونه تبانی سازش و عقد قراردادی جدید بین یک مالک و سازنده، بدون اطلاع سایر مالکین و یا نمایندگان آن ها را از خود سلب می نمایند و متعهد می شوند کلیه شئونات اخلاقی را حفظ نمایند.

5-20 پس از شروع عملیات فیزیکی ساخت، هر 3 ماه یکبار می بایست صورت جلسه پیشرفت کار به امضای نماینده مالکین و سازنده برسد. عدم امضای این صورت جلسه ظرف 10 روز پس از انقضای هر موعد 3 ماهه به معنای تایید پیشرفت کار بر طبق مفاد قرارداد و توافقات صریح و ضمنی طرفین و اسقاط هر گونه حق فسخ و مطالبه خسارت از سوی طرفین قرارداد حاضر می باشد.

**ماده :6 تعهدات طرفين**

**6-1تعهدات طرف اول**

**6-1-1**طرف اول موظف است تا 7 روز پس از امضای قرارداد برای پی گیری امور مربوط به اخذ پروانه ساخت، وكالت كاری به

طرف دوم بدهد و ضمناً سند امانتا نزد طرف دوم خواهد ماند و در صورت لزوم و درخواست طرف اول، طرف دوم می بايست سند را به طرف اول عودت بنمايد .

**6-1-2** طرف اول متعهد است كه حداكثر تا 1 ماه پس از اخذ پروانه ساختمانی ملک را تحويل طرف دوم بنمايد.

**6-1-3** طرف اول موظف می باشد در مرحله صدور صورت مجلس تفکیکی و درخواست سند آپارتمانی با طرف دوم همراهی

نموده و برای تسريع اين امر با وی همکاری نمايد و برای همین منظور می بايست پس از اخذ پايانکار در دفترخانه حاضر شده طبق

تقسیم نامه رسمی تنظیم شده اقدام به تنظیم وكالت تنظیم تقسیم نامه به طرفیت سازنده نموده تا ايشان بر اساس تقسیم واحدها اقدام به صدور سند برای هر واحد نمايد .

**6-1-4** پرداخت كلیه ديون و بدهی قبلی مربوط به ملک تا تاريخ زمان تحويل قرارداد با طرف اول می باشد.

**6-1-5**مالک اقرار می نماید که جزء افراد ممنوع المعامله نبوده و اقراربه عدم توقیف ملک از طرف مراجع قضایی دارد و مورد معامله در قید بازداشت و یا مشمول مصادره اموال نیست.

**6-1-6**ملک های فوق فاقد معارض بوده و ، مسئولیت پاسخ گویی به هر گونه ادعایی از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی، بنیادها و نهاد هاو ... برعهده مالکین می باشد.

**6-1-7** 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.

**6-1-8** 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.

6-1-9 مالکین تعهد می نمایند کلیه بدهی های ملک از جمله هزینه های دارایی، مفاصا حساب شهرداری و بدهی های دیگر ملک های موضوع قرارداد را تا قبل از تحویل ملک های کلنگی به سازنده پرداخت نمایند.

**6– 2 تعهدات طرف دوم**

**6-2-1** سازنده متعهد می شود حداکثر طرف مدت 20 روز بعد از امضای قرارداد و صدور وکالت کاری نسبت به تشکیل پرونده برای شروع مراحل اخذ پروانه ساختمان اقدام نماید.

**6-2-2**مسئولیت پرسنل شاغل در پروژه و همسايه ها و بطور كلی هر گونه حادثه و يا اتفاقی ) مانند تخريب خیابان-قطع اشجار-

قطع برق-تركیدگی انشعاب آب و...( كه در طول مدت انجام پروژه رخ دهد با طرف دوم می باشد. پرداخت خسارت احتمالی هنگام

گود برداری ساختمان های مجاور به عهده سازنده می باشد و مديريت كلیه كارهای اجرايی از ابتدای گود برداری تا تحويل كامل

آپارتمان ها جهت بهره برداری نسبت به سهم مالک به عهده سازنده می باشد و مالکین اين قرارداد هیچ گونه تعهدی در اين باره ندارد

به عبارت ديگر مالکین ريالی از بابت هزينه های انجام شده و خسارات احتمالی نبايد پرداخت كنند و ضمناً به دلیل اينکه عملیات

اجرايی به عهده سازنده می باشد.

**6-2-3** سازنده متعهد گردید کلیه هزینه های ساخت و ساز از ابتدای تقاضای پروانه ساخت تا دریافت پایان کار صورت مجلس تفکیکی ، تقسیم نامه و اخذ سند تک برگ را بدون هیچگونه قید و شرطی بپردازد.

**6-2-4** سازنده متعهد گردید نسبت به خرید و نصب انشعاب و پرداخت تمام هزینه های مربوط به خدمات شهری شامل : برق هر واحد مستقل و یک انشعاب بر ق سه فاز جهت مصارف عمومی ، گاز به صورت مجزا برای هر واحد،آب اشتراکی یا مستقل طبق ضوابط اداره آب اقدام نماید.

**6-2-5**طرف دوم كلاً و جزعاً حق واگذاری قرارداد مربوط به ساخت پروژه را به ديگری ندارد.

**6-2-6**تکمیل نهايی و تحويل ساختمان نوساز و همچنین اخذ پايان كار و پی گیری امور مربرط به صدور سند آپارتمانی به عهده

طرف دوم می باشد.تکمیل نهايی ساختمان بدين معناست كه واحدها به لحاظ تجهیزات لوله كشی آب وفاضلاب وگاز وسیم كشی

برق. وسايل سرمايش وگرمايش.گچ كاری و نقاشی و ،نماسازی ، محوطه سازی و خريد انشعابات برق و گاز و آب وامثال آن به پايان

رسیده باشد و به طور خلاصه هر واحد آماده سکونت باشد )بطور كامل از جمله سیم كشی ها، لابی، پاركینگ ها، انباری ها،

آسانسور و ديگر امکانات بر طبق اين قرارداد و ضمائم آن(.

**6-2-7** طرف دوم مکلف است كلیه مصالح مصرفی را به لحاظ كمی و كیفی كه در بخش مصالح مصرفی و نحوه ساخت توافق و

مشخص شد ه است.مصرف و رعايت نمايد ومی بايست حتی الامکان در روند ساخت كلیه استاندارد های نظام مهندسی را از ابتدا تا

انتهای ساخت ساختمان رعايت نمايد.

**6-2-8** بیمه پرسنل و ساختمان های مجاور از هر حیث بصورت تمام خط و از جمله مسئولیت مدنی ديه و خسارات وارده بر عهده

طرف دوم می باشد در صورت عدم بیمه مسئولیت ساختمان فوق الذكر در بروز حوادث در طول انجام ساخت سازنده يا طرف دوم

مسئول و پاسخگو و جبران كننده كلیه ضرر زيان های وارده می باشد بیمه مسئولیت ساختمان قبل از شروع كار اجباری می باشد .

**6-2-9**مقرر گريد مالکین حق دخالت مستقیم در امور اجرايی را ندارد ،لاكن در پايان هر فاز از اجرای پروژه ، روند اجرا ، نوع مصالح و زمان بندی آن با حضور نماينده طرف اول و طرف دوم صورت مجلس خواهد شد .

**6-2-10** سازنده متعهد می شود، پس از دریافت وکالت نسبت به تهیه نقشه های معماری و محاسباتی، در حداکثر بنای مفید طبق مجوز ساخت و ضوابط شهرداری منطقه، براساس توافق انجام گرفته اقدام نماید.

**6-2-11**سازنده اعلام می نماید توانایی و بودجه مالی کافی برای اجرای عملیات ساختمانی این قرارداد را دارد و از ابتدا الی پایان بدون انقطاع نسبت به اجرای عملیات ساختمان اقدام می نماید. همچنین کل عرصه و اعیان ملک ها و سهم مالکین تا پایان احداث ساختمان وتحویل آن به مالکین نزد سازنده امانت می باشد.

**6-2-12** سازنده حق پیش فروش آپارتمان های سهم خود را تا اتمام اجرای اسکلت ندارد.

**6-2-13** سازنده حق استفاده از تسهیلات وام بانکی با وثیقه گذاشتن اسناد ملک های موضوع قرارداد را به هیچ عنوان ندارد.

**6-2-14** سازنده ملزم و متعهد شد که در طول سه ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان ها به مالکین، در صورت بروز هر کونه خسارت یا ایراد جزیی و کلی که ناشی از قصور مالکین در این مدت نباشد و طبق نظر کارشناس خبره تایید گردد و کلیه خسارت ناشی از استفاده از لوازم غیر استاندارد و یا محول کردن امور اجرایی به افراد ناوارد یا مبتدی و ... را متقبل و بدون اخذ هرگونه وجهی از مالکین تعویض و یا تعمیر و خرابی ها را جبران نماید.و به شکل سالم و قابل استفاده به مالکین تحویل دهد.

**ماده 7: مشخصات سازه و نازک كاری و سفت كاری**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ردیف** | **عنوان** | **متریال مورد استفاده** |
| 1 | اسکلت ساختمان | بتنی یا فلزی به انتخاب سازنده |
| 2 | دیوارهای راه پله | سنگ یا ترکیبی سنگ و سرامیک |
| 3 | پله ها و کف پاگردها | سنگ اداوی یا مرمریت یا اباده |
| 4 | نرده های راه پله ها | استیل یا فلزی طرح دار |
| 5 | نمای سمت حیاط | سنگ |
| 6 | نمای اصلی ساختمان | سنگ یا آجر یا ترکیب هر دو طبق نظر کمیسیون نما |
| 7 | سفید كاری | گچ و خاک و سفید درجه1 |
| 8 | درب ورودی آپارتمان ها | ضدسرقت |
| 9 | تیغه بندی داخلی | سفال یا بلوک |
| 10 | كابینت آشپزخانه | MDF 4متردیواری و 6 متر زمینی |
| 11 | فضای باز حیاط | دیوارها سنگ و کف موزاییک یا سنگ |
| 12 | پنجره ها | UPVC |
| 13 | كف واحدها | سرامیک60\*60 یا بزرگتر |
| 14 | قرنیز های داخل واحدها | PVC یا MDF |
| 15 | كاشی های مورد مصرف برای حمام و دستشوئی | درجه 1 ایرانی |
| 16 | کف پارکینگ و زیرزمین | سنگ |
| 17 | سقف پارکینگ | گچ یا کناف ،همکف با نورپردازی در سقف |
| 18 | نقاشی ساختمان | سقف پلاستیکی دیوارها روغنی |
| 19 | کف پشت بام | موزاییک |
| 20 | سیستم سرمایش | کولر آبی یا گازی بدون خرید و نصب |
| 21 | سیستم گرمایش | پکیج |
| 22 | کنتور اب و برق و گاز | برق و گاز مستقل هر واحد/اب و برق 3فاز اشتراکی |
| 23 | شیرآلات | راسان یا قهرمان یا درخشان |
| 24 | روشویی سرویس های بهداشتی | گلسار، کرد یا مشابه |
| 25 | ایفون تصویری | سوزوکی یا تابا |
| 26 | آسانسور | درب نیمه اتومات/کابین با طراحی استیل / موتور بهران، تبریز ، الکامپ ایرانی یا... |
| 27 | درب اتاق ها و سرویس های بهداشتی | اتاق ها HDF / سرویس ها با روکش ضدآب |
| 28 | کلید پریزها | دلند یا مشابه |
| 29 | سرویس بهداشتی | هر واحد یک ایرانی و یک فرنگی با مارک گلسار یا کرد یا مشابه |

**ماده8: تقسیم نهایی و تقسیم نامه**

**8-1** 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

مالکین به توافق رسیدند هر کدام به میزان سهم خود به شرح زیر تقسیم سهم کنند:

مالک آقای------- به میزان سهم خود از ساختمان را فقط از طبقه -------

مالک آقای-------به میزان سهم خود از ساختمان را فقط از طبقه -------

مالک آقای ------ به میزان سهم خود از ساختمان را فقط از طبقه ------- تحویل خواهند گرفت.

پس از --------------- و اعلام کتبی مراتب توسط طرف دوم به طرف اول مبنی بر خاتمه یافتن این بخش از کار میزان -----------دانگ مشاع از کل ملک به مالکیت سازنده در می آید و طرفین ظرف ---------روز با حضور در دفترخانه تشریفات این انتقال را فراهم می آورند. متعاقبا پس از ----------------- و اعلام کتبی مراتب مبنی بر اتمام این بخش از سوی طرف دوم به مالکین نیز ----دانگ دیگر کل ملک پلاک ثبتی موضوع قرارداد به مالکیت سازنده در می آید که تشریفات این انتقال نیز ظرف -----روز در دفترخانه فوق الذکر انجام خواهد شد. و نهایتا پس از -----------و اعلام کتبی مراتب مبنی بر اتمام این بخش از سوی طرف دوم به مالکین------- دانگ دیگر کل ملک پلاک ثبتی موضوع قرارداد به مالکیت سازنده در می آید که تشریفات این انتقال نیز ظرف ----- روز در دفترخانه انجام خواهد شد.

**8-2** احداث انباری در صورت امکان و تایید شهرداری می باشد لیکن تامین پارکینگ الویت دارد.

**8-3** تقسیم پارکینگ بین مالکین با قرعه کشی انجام می شود.

**8-4** در تقسیم پارکینگ و انباری در هر طبقه نسبت مشارکت حدالمقدور رعایت می شود.

**ماده 9: مدت زمان قرارداد**

**9-1** مدت کل این قرارداد -----------ماه شمسی است که به صورت زیر پیش بینی شده است:

**9-1-1** زمان حضور در دفترخانه به منظور تنظیم وکالت جامع کاری از مالکین به طرف دوم در تاریخ -----------------------توافق گردید.

**9-1-2** زمان تحویل ملک ها به سازنده جهت تخریب مورخ-----------------------توافق گردید.

**9-1-3** زمان تهیه نقشه های شهرداری و اخذ جواز از تاریخ ---------------------به مدت ------------------ماه مطابق با تاریخ تحویل ملک ها یعنی مورخ----------------توافق گردید.

**9-1-4** زمان اجرای ساخت از تاریخ تحویل ملک ها توسط مالکین (مورخ-------------------------) تا تکمیل و راه اندازی و بهره برداری به گونه ای که قابل سکونت باشد و تحویل کلیه آپارتمان های سهم سازنده و مالکین مدت ---------ماه توافق گردید که در آنه صورت ---------------تاریخ تحویل نهایی است.

**9-2** تاخیر در انجام تعهدات بر اساس زمان بندی مندرج در این بند، موجب خاتمه قرارداد یا سقوط تعهدات طرفین یا ایجاد خیار فسخ نخواهد بود.

**ماده 10: تحویل اسناد امانی**

**10-1** اصل اسناد و مدارک مالکیت ملک ها به طور امانی به شرح ذیل نزد مسکن -------------------------می باشد که بر حسب نیاز هریک از طرفین طی قبض رسید تحویل خواهد شد. در صورت هرگونه سواستفاده و یا فقدان مدارک امانت گیرنده می بایست در مقابل امین پاسخگو بوده و نسبت به جبران خسارت وارده اقدام نماید.

**10-2** اصل اسناد مالکیت و بنجاق ها

**10-3**اصل سند وکالت جامع کاری که طرف اول جهت انجام امور اداری به طرف دوم تقویض نموده است.

**ماده 11 : حل اختلاف**

**11-1** هرگاه در اجرای اين قرارداد و مفاد آن و يا درتفسیر وتعبیر آن اختلاف حاصل شود.موضوع در درجه اول از طريق نمايندگان

طرفین وپس از آن از طريق مراجعه به مراجع قضايی و اقامه دعوی قابل حل خواهد بود. خواهند نمود .

**11-2**چنانچه در اظهارات تعهدات طرفین قرارداد اختلاف و فسادی كشف شود نکول كننده از نظر قانونی مسئول و جوابگو بوده و

بايستی از عهده كلیه خسارات وارده به طرف مقابل نیز بر آيد .

**11-3**توافقات اين قرارداد طبق ماده 10 قانون مدنی تنظیم گرديده و مالک و سازندگان رضايت كامل نسبت به قرارداد فوق

الذكر دارند و ضمناً صیغه عقد بیع و شرع با احکامش ايجاباً و قبولاً برای متعاملین جاری گرديد و از طرفین اسقاط كافه و خیارات

خصوصاً خیار غبن حتی فاحش به استثناء خیار تدلیس به عمل آمد .

**11-4 ا**قای ----------------- بعد از اين به عنوان نماينده قانونی طرف اول جهت هماهنگی های لازمه به سازنده معرفی می شود و سازنده متعهد است كمال همکاری را با نامبرده به عمل آورده و كلیه اطلاعات و مدارک درخواستی را در اختیار ايشان قرار د هد .

**ماده 12: فورس ماژور**

فورس ماژور در اين قرارداد طبق قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ايران می باشد و مدت زمانی كه به دلیل بروز حوادث فورس

ماژور )زلزله مخرب.سیل.جنگ اعلام شده( باعث تعطیلی عملیات گردد.طی صورت جلسه ای با حضور حکم به مدت زمان قرارداد

اضافه خواهد شد.

**12-1**توقف و جلوگیری كار توسط شهرداری در صورتیکه مربوط به سهل انگاری و يا انجام خلاف ساختمانی توافق نشده با نماينده

طرف اول باشد از جانب سازنده باشد.جزء موارد فورس ماژور قلمداد نمی شود.