

بسمه تعالی

قرارداد مشارکت در ساخت

ساختمان

شماره:

تاریخ:

ماده ۱ - مشخصات طرفین قرارداد:

۱-۱ طرف اول (مالک/مالکین):

۱-۲ طرف دوم قرارداد (سازنده):

ماده ۲ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد حاضر عبارت است از تهیه نقشه، پلان و مجوزهای مورد نیاز جهت تخریب و احداث بنا مشتمل بر ۵ طبقه مسکونی ۲ واحدی و همچنین ۱ طبقه همکف و یک طبقه منفی شامل پارکینگ و انباری و سرایداری و لابی و ملحقات مطابق بر مصوبات و مقررات ارگانها و ادارات ذیربط در خصوص شش دانگ ملک پلاک ثبتی فرعی از اصلی مفروز شده از بخش تهران به مساحت متر به انضمام کلیه انشعابات آب، برق و گاز که میبایست توسط طرف دوم قرارداد انجام گیرد.

تبصره ۱: در صورت اخذ طبقات بیشتر و زیربنای مازاد بر آنچه در این قرارداد عنوان شده توافقات بعدی جهت اجرا و تقسیم بین طرفین صورت خواهد گرفت. لازم به ذکر است قبل از پرداخت هرگونه هزینه در راستای اخذ تراکم مازاد امضای صورتجلسه فی مابین طرفین لازم الاجرا می باشد.

ماده ۳ - آورده طرفین:

۳-۱ آورده طرف اول:

شش دانگ ملک مورد اشاره به شرح ماده ۲ این قرارداد می باشد .

۳-۲ آورده طرف دوم:

الف) مبلغ بلاعوض به ازای هر متر مربع زمین میلیون تومان است که به ازای متر جمعاً به مبلغ در ازای دانگ می باشد که متعاقب توافقات میبایست در قبال اخذ رسید کتبی به طرف اول پرداخت گردد و مابقی در زمان اخذ جواز و تحویل ملک پرداخت خواهد شد.

ب) کلیه هزینه‌های لازم مرتبط برای اجرای پروژه اعم از اخذ مجوزهای مربوطه تا ساخت کامل و اخذ پایان کار شهرداری و تحویل کامل آپارتمان‌ها.

ماده ۴ - مدت قرارداد:

۴-۱ مدت زمان اخذ پروانه ساختمانی حداکثر ۱۲ ماه کاری از تاریخ اعطای وکالت از جانب طرف اول به طرف دوم می‌باشد.

۴-۲ مدت زمان تعیین شده برای شروع عملیات ساخت و اتمام آن از تاریخ امضاء برگه شروع به کار مهندس ناظر لغایت تحویل موقت ملک حداکثر ۲۶ ماه می‌باشد. لازم به ذکر است این مدت حسب برنامه زمانبندی توافق شده بین طرفین در زمان اخذ جواز توافقی گردیده است؛ لذا هرگونه تغییرات در برنامه بیس لاین که به توافق طرفین برسد موجبات تغییر در مدت پروژه را فراهم خواهد نمود.

در این راستا طرف دوم ملزم می‌باشد تا زمان چاپ جواز نسبت به تهیه برنامه MSP اقدام و به توافق نماینده طرف اول برساند.

تبصره ۲: طرف دوم متعهد است نهایتاً ۱ ماه پس از تاریخ امضاء برگه شروع به کار مهندس ناظر، اقدام به احداث کارگاه و تخریب نموده و عملیات ساختمانی را آغاز نماید.

۴-۳ مدت زمان اخذ پایان کار و صورتمجلس تفکیکی ۱ ماه پس از امضا صورت جلسه تحویل قطعی می‌باشد.

۴-۴ مدت زمان اخذ و تحویل اسناد مالکیت ۱ ماه از تاریخ اخذ صورتمجلس تفکیکی می‌باشد.

تبصره ۳: به منظور اجراء و انجام موضوع توافقنامه توسط شریک (طرف) دوم از تاریخ امضاء توافقنامه توسط طرفین (بند ۴-۲ ، ۲۶ ماه) و در راستای اجرای ساخت می‌باشد که در صورت بروز حوادث قهری (فوریس ماژور) که از قدرت و توان سازنده خارج باشد نظیر: زلزله، سیل، بیماری واگیردار، جنگ، انفجار و نظایر آن و غیره که باعث تعطیلی پروژه گردد با توافق طرفین تمدید و به مدت پروژه اضافه می‌گردد. ادامه روند پروژه نهایتاً تا یک ماه پس از رفع مانع مطابق با مواعید چهارگانه فوق روند ساخت و ساز مجدداً آغاز و محاسبه می‌گردد.

ماده ۵ - تعهدات طرف اول:

۵-۱ تخلیه و تحویل ملک موضوع قرارداد همزمان با تسویه مبلغ بلاعوض و در زمان اخذ جواز می‌باشد.

۵-۲ طرف اول قرارداد متعهد می‌گردد طی مراحل ذیل نسبت به انتقال سند قطعی یا تنظیم وکالتنامه نام‌الاختیار در آن خصوص در دفتر اسناد رسمی به نام طرف دوم اقدام نماید. در مدت اجرای پروژه بعد از اخذ جواز، طرف اول متعهد است تمامی مدارک لازم جهت انتقال سهام را در اختیار طرف دوم قرار دهد. در صورت عدم همکاری طرف دوم، طرف اول از پرداخت ضرر زیان قید شده در بند ۶ ماده ۵ قرارداد حاضر مبرا می‌باشد.

الف - /۰ دانگ پس از اخذ جواز ساختمان و تسویه مبلغ بلاعوض و تحویل ملک

ب - /۰ دانگ پس از پایان مرحله سفت کاری (شامل دیوارکشی طبقات و گچ کاری و نصب تاسیسات و سیم کشی).

ج - /۰ دانگ پس از پایان مرحله نازک کاری و همزمان با تحویل موقت.

تبصره ۴: طرف اول صرفاً اقدام به انتقال مالکیت به نحو مساوی (بالمناصفه) به نام هر یک از سازندگان مذکور در قرارداد حاضر خواهد نمود.

۳-۵ طرف اول متعهد است نسبت به تسویه بدهی‌های گذشته ملک تا قبل از تحویل ملک به طرف دوم از قبیل عوارض شهرداری، دارایی، بانک و غیره اقدام نماید.

۴-۵ هزینه انتقال سند از طرف اول به نام طرف دوم بر عهده طرف اول است.

۵-۵ طرف اول قرارداد متعهد است حداکثر ظرف مدت پانزده روز پس از تاریخ امضا قرارداد نسبت به تنظیم یک فقره وکالت نامه کاری در دفتر ... تهران و کوتاه مدت جامع نسبت به امور اداری از ابتدا تا انتهای کار به طوری که نیازی به حضور طرف اول یا اعطای وکالت دیگری نباشد (حتی المقدور با نظر طرف دوم) اقدام نماید. در همین راستا یک نمونه وکالتنامه مدنظر طرف دوم به پیوست ارائه گردیده است.

۶-۵ در صورت عدم انجام تعهدات طرف اول نسبت به انتقال سند می‌بایست ماهیانه مبلغ بابت ضمانت اجرا به طرف دوم پرداخت نماید و این پرداخت خسارت طرف اول را از انتقال سند بر مبنای مواعد چهارگانه مندرج در بند ۲ ماده ۵ قرارداد میرا نمی‌دارد.

۷-۵ کشف هرگونه فساد در اسناد مالکیت یا ملک موضوع این قرار داد، اعم از اینکه مستحق للغیر باشد یا ملک مذکور در رهن، وثیقه یا در توقیف باشد در صورت امکان، خلل وارده می‌بایست نهایتاً تا موعد زمان اخذ تایید واحد بروکف در پروسه اخذ جواز حل گردد در غیر این صورت موجب ایجاد حق فسخ برای طرف دوم و پرداخت وجه التزام مطابق بند

ماده ۶ - تعهدات طرف دوم:

۱-۶ کلیه هزینه‌های مربوط به تخریب، طراحی‌های معماری، محاسبات، مهندس ناظر، تاسیسات مکانیکی، برق، آزمایشگاه ژئوتکنیک خاک و هزینه‌های مربوط به اخذ دستور نقشه و کلیه هزینه‌های مربوط به شهرداری تا اخذ جواز و کلیه هزینه‌های مربوط به بیمه تامین اجتماعی کارگران، بیمه مسئولیت مدنی آموزش و پرورش و هزینه‌های پیش بینی نشده مربوطه و کلیه هزینه‌های خاک‌برداری و حمل پسماند و کلیه هزینه‌های مربوط به احداث بنای جدید مطابق با پروانه ساختمانی و لیست مصالح مورد توافق در این قرارداد مطابق با مقررات مربوط به ساخت و ساز در این قرارداد و کلیه هزینه‌های مربوط به اخذ نصب انشعابات آب، برق و گاز فاضلاب شهری فقط زیرساخت ماهواره و نصب آنتن مرکزی ایران، سیم‌کشی کامل تلفن تمام واحدها و غیره و کلیه هزینه‌های مربوط به صدور گواهی پایان کار، برای هر واحد احداثی و کلیه هزینه‌ها، ملزومات و مباحث قانونی مورد نیاز جهت اخذ پایان کار و کلیه هزینه‌های تمدید پروانه و برگ نظارت در صورت نیاز بر عهده طرف دوم است.

تبصره ۵: در صورت عدم امکان تهیه یا عدم وجود هر یک از مصالح و متریال مورد توافق طرفین مندرج در لیست پیوست، طرف دوم متعهد است تا با رضایت طرف اول از متریال مشابهی استفاده نماید که از نظر کیفیت برابر با همان متریال می‌باشد.

۲-۶ طرفین تا پایان مرحله سفت‌کاری پروژه حق **پیش فروش** واحد را از خود سلب نموده‌اند. پس از این مرحله طرفین موظفند اراده خود مبنی بر پیش فروش واحدهای مربوط به خود را به طرف دیگر طی صورتجلسه کتبی اعلام و همچنین خریدار را در جریان قوانین قرارداد حاضر قرار دهند.

۳-۶ توافق گردید تا کلیه نقشه‌های معماری و نمای ساختمان با توافق نماینده طرف اول و با هم‌فکری و بر اساس ضوابط شهرداری بررسی و مورد تایید کتبی قرار گیرد. (طراحی سه بعدی سرویس‌ها و آشپزخانه و سکشن ابزار و رندر لابی)

۴-۶ کلیه هزینه‌های مصرفی من جمله پرداخت قبوض آب، برق و گاز از زمان تحویل ملک لغایت تحویل واحدها بر عهده طرف دوم می‌باشد.

۵-۶ هرگونه افزایش بنا مازاد بر تراکم اخذ شده می‌بایست به اطلاع و تایید کتبی طرف اول برسد در غیر این صورت و با عدم رضایت طرف اول خسارات ناشی از توقف عملیات و هزینه‌های مرتبط بر ذمه طرف دوم می‌باشد.

۶-۶ طرف دوم به هیچ عنوان حق واگذاری تعهدات این قرارداد را به صورت نمایندگی، وکالت و غیره به دیگری ندارد و هرگونه واگذاری از درجه اعتبار ساقط و مسئولیت قانونی آن بر عهده طرف دوم می‌باشد.

۷-۶ رعایت کلیه مقررات و قوانین جاری مملکتی از تاریخ تحویل ملک و در طول مدت اجرای پروژه اعم از مباحث مقررات ملی ساختمان (مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان)، مبحث ۱۹ شهرداری و هزینه بیمه حوادث و خطرات ناشی از اجرای مفاد این قرارداد و ضوابط ایمنی کار و کارگران و مسئولیت هرگونه حادثه یا خسارات وارده به اشخاص حقیقی، حقوقی، همسایگان ابنیه عمومی، کارگران و پاسخگویی هرگونه دعوی از نظر حقوقی یا کیفری مربوط به ملک و جبران خسارات یا کسب رضایت از متضررین چنانچه ناشی از قصور طرف دوم باشد، در تمام طول اجرای پروژه به عهده طرف دوم می‌باشد. در صورتی که خسارت ناشی یا وجه التزام در راستای عدم ایفای تعهدات از جانب طرف دوم بیشتر از آورده وی باشد با تامین دلیل صورت گرفته از سوی طرف اول قرارداد فسخ و وجوه حاصل از فروش سهم طرف دوم با میزان بدهی وی از باب خسارات وارده تهاتر می‌گردد.

۸-۶ چنانچه وکالت اعطایی مصرح (عنوان شده) در تبصره بند ۵ از ماده ۵ جهت انجام امور من جمله اخذ صورتمجلس تفکیکی و اسناد جدید صدور کفایت ننماید، طرفین قرارداد متعهد و ملزم به تهیه و تنظیم تقسیم نامه رسمی بر اساس بند ۲ از ماده ۷ و این قرارداد می‌باشد

۹-۶ طرف دوم حق استفاده از تجهیزات یا مصالح معیوب یا تجهیزات و مصالحی که موجب نقص ساختمان و عدم تضمین ایمنی و همچنین تجهیزات یا مصالحی که در جریان نصب یا آزمایش، آسیب دیده باشند و مصالح یا تجهیزانی که بر طبق طرح‌ها و مشخصات فنی مورد تایید طرفین قرار نگرفته باشند، را ندارد.

۱۰-۶ مسئولیت اجرای صحیح نقشه‌ها و رعایت مفاد مشخصات فنی و عمومی کارهای ساختمانی (نشریه شماره ۵۵) و مشخصات فنی و عمومی تاسیسات ساختمان‌ها (نشریه شماره ۱۲۸) و مشخصات فنی و عمومی اجرایی تاسیسات برقی کارهای ساختمانی (نشریه شماره ۱ - ۱۰۰) سازمان برنامه و بودجه و رعایت کلیه موارد مطروحه در نشریه‌های مقررات ملی ساختمان و هزینه‌های هرگونه تخریب و دوباره کاری بر اثر سهل انگاری یا تخلف و رعایت ضوابط و استانداردهای به روز از هر لحاظ در خصوص نحوه به کارگیری مصالح و یا موضوعات فنی و مهندسی بر عهده طرف دوم می‌باشد.

۱۱-۶ هیچ یک از خریداران طرفین حق سکونت در مجتمع موضوع قرارداد را تا قبل از تنظیم صورت جلسه تحویل موقت نخواهند داشت. مسئولیت پاسخگویی به دعاوی و شکایات احتمالی ناشی از فروش به عهده هر یک از طرفین مشارکت که مبادرت به فروش نموده است، می‌باشد و طرف دیگر مسئولیتی در این زمینه نخواهد داشت. با این وصف هرگونه ادعا در خصوص موارد ذکر شده مسموع و قابل قبول نخواهد بود.

ماده ۷- قدر السهم طرفین و شرایط تقسیم:

۷-۱ بر اساس توافق فی‌مابین و با توجه به آورده طرفین، سهم شرکت طرف اول ...٪ از شش دانگ و سهم شرکت طرف دوم ...٪ از شش دانگ پلاک ثبتی مذکور می‌باشد.

۲-۷ با توافق طرفین طبقه متعلق به مالکین و طبقات متعلق به سازندگان می‌باشد.

تبصره ۶: تحویل واحدهای متعلق به طرف اول طی صورتجلسه‌ای با حضور تمامی مالکین یا نماینده ایشان صورت می‌پذیرد.

۳-۷ در صورت اختلاط سهام طرفین در یک یا چند واحد، سهام مذکور می‌بایست بر اساس نرخ عادلانه روز محاسبه و معامله گردد در صورت عدم توافق در فروش واحدهای مشترک به طرف دیگر این قرارداد، طرفین موظف به همکاری و فروش واحد مذکور به شخص ثالث می‌باشند در این صورت ثمن حاصل از فروش نسبت به سهام هر یک از طرفین در واحد مشترک ملاک بوده و دریافت خواهد گردید.

۴-۷ مقرر گردید بطور پیش فرض برای هر واحد آپارتمان در سند نهایی دو پارکینگ قید شود و البته در صورت تغییر آماره ضوابط شهرداری به نحویکه امکان تغییر آن نباشد سهم هر واحد آپارتمانی طبق ضوابط شهرداری قابل تعدیل خواهد بود هر یک از واحدهای ساختمان دارای حداقل پارکینگ سندی طبق ضوابط شهرداری و یک انباری می‌باشند (در صورت امکان و نقشه مصوب شهرداری) و در صورت تامین پارکینگ بیشتر هر یک از طرفین بر اساس سهام خود و پس از پرداخت هزینه شهرداری و ساخت بر حسب سهام خود از آن بهره‌مند می‌گردند.

تبصره ۷: در خصوص نحوه تقسیم پارکینگ‌ها و انباری‌ها توافق گردید که به صورت قرعه‌کشی در زمان تهیه تقسیم نامه بین طرفین تقسیم گردد.

ماده ۸ - شرایط قرارداد:

۱-۸ طرفین به هیچ وجه حق اخذ وام یا در رهن گذاشتن یا ایجاد تعهد نسبت به هیچ مقدار از ملک موضوع قرارداد را ندارند.

۲-۸ اصل اسناد و مدارک مالکیت ملک موصوف از تاریخ اعطای وکالت اداری در قبال دادن رسید و در ید طرف دوم امانت می‌باشد و در صورت نیاز طرف اول طی قبض رسید تحویل وی خواهد شد، در صورت فسخ یا انحلال قرارداد به هر نحوی چنانچه طرف دوم از عودت یا تحویل اسناد امتناع نماید، علاوه بر اینکه حق شکایت کیفری خیانت در امانت برای طرف اول محفوظ می‌باشد

۳-۸ هیچ یک از طرفین بدون تحصیل موافقت کتبی طرف دیگر مجاز به ایجاد تعهد برخلاف مفاد و شرایط این قرارداد برای طرف مقابل نمی‌باشند.

۴-۸ هر گونه عدول از تعهدات مندرج در قرارداد حاضر منجر به پرداخت وجه التزام قراردادی (از ناحیه عدول کننده می‌باشد و جبران خسارات مذکور منصرف از اصل تعهدات می‌باشد).

۵-۸ حق اظهار نظر مشورتی برای طرف اول قرارداد محفوظ است لیکن حق دخالت در امور اجرایی را ندارد مگر در صورت اجرای غلط و خارج از قرارداد با اخذ تامین دلیل. همچنین نماینده طرف اول مجاز خواهد بود در مراحل ساخت به ساختمان وارد و نحوه اجرای صحیح را طبق نقشه مصوب و لیست متریکال بررسی نماید.

۶-۸ مسئولیت پاسخگویی به دعاوی و شکایات احتمالی ناشی از پیش فروش (فروش) سهم طرفین به عهده هر یک از طرفین مشارکت می‌باشد که مبادرت به فروش سهم خود کرده و طرف دیگر مسئولیتی در این زمینه نخواهد داشت و هرگونه ادعایی در این خصوص صرف نظر از اینکه از طرف فروشنده با اشخاص ثالث باشد علیه طرف دیگر وارد نبوده و هیچ گونه خللی در حقوق، منافع و سهم ایشان وارد نخواهد کرد و محکوم به رد می‌باشد.

۷-۸ پس از اتمام عملیات ساخت به نحوی که ساختمان قابلیت بهره‌برداری و سکونت را داشته باشد با تنظیم صورتجلسه حصه متعلق به طرف اول به طور موقت به ایشان تحویل می‌گردد و در صورت وجود نقص یا عیب در قسمتی از ساختمان طرف دوم متعهد است نهایتاً تا زمان تحویل قطعی نسبت به رفع آن اقدام نموده و صورتجلسه تحویل اصلاح گردد. تحویل قطعی پس از اخذ پایان کار و صورتجلسه تفکیکی و اسناد مالکیت تحقق می‌یابد. طرف دوم همچنین متعهد است کلیه ادوات، وسایل و هرگونه مصالح و پسماند به جامانده ناشی از عملیات ساخت و تکمیل ساختمان را نهایتاً تا ۴۵ روز پس از رفع نواقص و یا تحویل موقت از ساختمان خارج نماید.

۸-۸ هزینه‌های جاری و شارژ مجموعه بعد از تحویل موقت به نسبت سهام به عهده طرفین خواهد بود.

۹-۸ نشانی طرفین قرارداد مندرج در ماده ۱ اقامتگاه قانونی آن‌ها می‌باشد و تمامی مراسلات و مکاتبات بین طرفین بدان ابلاغ می‌گردد. در صورت تغییر نشانی هر یک از طرفین، می‌بایست فوراً و از طریق ارسال اظهارنامه به طرف مقابل اعلام گردد. مادامی که این اطلاع صورت نپذیرفته نشانی اولیه کماکان اقامتگاه قانونی وی محسوب می‌گردد.

۱۰-۸ طبق توافق طرفین در صورت فوت و حجر هر یک از طرفین قرار داد حاضر، چنان چه تا زمان حداکثر ۴ ماه هیچ اقدامی از طرف وکیل، وراثت یا نماینده قانونی شخص محجور/ متوفی/ ورشکسته و ... جهت رسیدگی و تعیین تکلیف جهت ادامه یا فسخ قرارداد حاضر صورت نگیرد، طرف دیگر این قرارداد حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت که در صورت فسخ باید اراده خود دایر بر اعمال فسخ را از طریق اظهارنامه به نشانی مندرج در بند اخیر به قائم مقام متوفی یا محجور اعلام نماید. لازم به توضیح است که حق فسخ مزبور منصرف از وجه التزام قراردادی و سایر خسارات وارده می‌باشد.

۱۱-۸ در صورت انجام تخلفات ساختمانی که خارج از موارد توافق شده بین طرف اول و طرف دوم قرارداد می‌باشد و باعث شود که کار ساخت پروژه به تعویق افتد و یا تعطیل شود مسئولیت این امر به عهده طرف دوم بوده و نیز ضرر و زیان ناشی از این امر و جریمه خلاف مربوطه تماماً بر عهده طرف دوم قرارداد می‌باشد.

۱۲-۸ از زمان امضای این قرارداد و تا انتهای اجرای آن (تحویل نهایی)، هرگونه نوسانات در قیمت ملک قیمت دلار، نرخ بهره، مصالح، دستمزدها، هزینه‌های شهرداری بابت تراکم و عوارض بنا، تفاوت ارزشی و برتری احتمالی آورده‌های طرفین و سایر موارد دیگر، هیچ تاثیری بر صحت این قرار داد نداشته و کلیه مفاد این قرارداد به قوت خود باقی می‌باشد. هر گونه افزایش و کاهش یا نوسانات قیمت و دیگر شرایط اقتصادی تاخیرهای احتمالی که از دید طرفین خارج باشد در مراحل و مفاد قرارداد در اصل موثر نخواهد بود و هرگونه ادعایی در این خصوص از سوی طرفین قرارداد منتفی و غیر قابل قبول خواهد بود.

۹ - فسخ قرارداد :

۹-۱ فسخ این قرارداد در مراحل اولیه قبل از تخریب و اخذ پروانه ساختمانی بنا به دلایل غیر از آنچه در قرارداد به آن اشاره شده توسط هر یک از طرفین موجب پرداخت خسارت ذکر شده در ماده ۱۳ بند ۳ این قرارداد به عنوان ضرر و زیان از طرف فسخ کننده به طرف مقابل می‌باشد و طرف فسخ کننده ملزم به پرداخت کلیه خسارات ناشی به طرف مقابل خواهد شد.

۹-۲ چنانچه ظرف مدت ۳ ماه پس از اخذ پروانه ساخت به هر دلیلی امکان تحویل آورده توسط طرف اول میسر نشود، قرارداد حاضر قابل فسخ از سوی طرف دوم می‌باشد و شریک (طرف اول) حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط می‌نماید. لذا در صورت عدم تحویل در موعد یاد شده شخص یا اشخاصی از طرف اول که مستنکف از تحویل بوده اند، مکلف به پرداخت مبلغ مندرج در ماده ۱۳ بند ۴ قرارداد مذکور و همچنین استرداد کلیه مبالغ هزینه شده از طرف دوم تا تاریخ مذکور می‌باشد.

۳-۹ چنانچه طرف دوم بدون علت موجه اقدام به تعطیلی کارگاه بیش از ۳ ماه نماید و این امر به تایید حکم رسیده باشد، طرف دوم می‌بایست خسارات عنوان شده در بند ۱ ماده ۱۳ را به طرف اول پرداخت و طرف اول با مراجعه به حکم حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ماده ۱۰ - حل اختلاف طرفین قرارداد:

۱-۱۰ در صورت بروز اختلاف در تفسیر یا اجرای این قرارداد آقایان به شرح زیر به عنوان داور و حکم مرضی طرفین مورد تأیید طرفین قرار گرفتند و در خصوص اختلافات پیش آمده به عنوان داور، دارای حق صلح و سازش بوده و اظهار نظر خواهند کرد و رای ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاجرا می‌باشد.

الف-	فرزند	و به کد ملی	و شماره شناسنامه	صادره از
ساکن	شماره همراه			
ب-	فرزند	و به کد ملی	و شماره شناسنامه	صادره از
ساکن	شماره همراه			
ج-	فرزند	و به کد ملی	و شماره شناسنامه	صادره از
ساکن	شماره همراه			

۲-۱۰ در صورت بروز هرگونه اختلاف در اجرا و یا تعبیر و تفسیر مفاد قرارداد حاضر، ابتدا براساس اسناد و مدارک پیوست قرارداد، موضوع به صورت مذاکره بین نمایندگان طرفین حل و فصل خواهد شد. در غیر این صورت ظرف مدت ۱۰ روز از شروع اختلافات، هریک از طرفین می‌تواند به داور تعیین شده طرفین مراجعه و تقاضای صدور رای نمایند. داور می‌بایست ظرف مدت حداکثر یک ماه اقدام به صدور رای نماید و رای ابلاغ شده به طرفین قطعی و لازم الاجراست، نحوه دعوت به تشکیل جلسه داوری و ابلاغ رای واحد از طریق پیامک و پست سفارشی به آدرس قرارداد خواهد بود.

چنانچه موردی در جهت تصمیم‌گیری در متن قرارداد فراموش شده باشد، با طرح آن از یکی از طرفین قرارداد قابل بررسی است و در صورت عدم توافق از طرف مقابل، چنانچه آسیبی به روند قرارداد وارد نماید و یا موجب خسارتی به یکی از طرفین گردد، موضوع به داوری ارجاع و نظر داور و حکم برای طرفین لازم الاجرا می‌باشد.

۳-۱۰ حدود اختیارات حکم مرضی طرفین به شرح زیر می‌باشد:

الف- حکم حق اعلان فسخ قرارداد را نخواهند داشت.

ب- حکم حق اعلان درستی و یا نادرستی موارد اختلاف در مراحل مختلف قرارداد را خواهند داشت.

ج- حکم حق استفاده از کارشناس رسمی در خصوص تعیین وضعیت تخلفات طرفین در زمینه عدم اجرا تعهدات را دارد.

د- موارد تفسیر، حل اختلاف، کلیه مفاد قرارداد با حکمیت است و طرف ارجاع کننده موضوع به حکمیت مکلف به پرداخت هزینه‌ها می‌باشد و در صورت محکومیت طرف دیگر، طرف محکوم متعهد به جبران کلیه هزینه‌های پرداخت شده خواهد بود.

ه- تفسیر و اعلام نظر در کلیه موارد قید نشده در این قرارداد و مرتبط با پروژه در شرح وظایف حکم می‌باشد.

ماده ۱۱ - نوسانات بازار:

۱-۱۱ از زمان امضای این قرارداد و تا انتهای اجرای آن، هرگونه نوسانات (به استثنای موارد مطرح شده در بند ۲-۱۱) در قیمت ملک، مصالح، دستمزدها، هزینه‌های شهرداری بابت تراکم و عوارض بنا، تفاوت ارزشی و برتری احتمالی آورده‌های طرفین و سایر موارد دیگر، هیچ تاثیری بر صحت این قرارداد نداشته و کلیه مفاد این قرارداد به قوت خود باقی می‌باشد. طرفین به غیر از موارد مصرح در این قرارداد، هرگونه اختیارات قانونی و حق فسخ را از خود سلب و ساقط نمودند. بنابراین هرگونه نوسانات در قیمت ملک یا مصالح یا متریکال مورد نیاز حتی و آنچه قابل پیش بینی نباشد، تاثیری در مفاد و صحت قرارداد نخواهد داشت و طرفین به هر حال متعهد به مفاد قرارداد حاضر می‌باشند. فسخ یا عدم انجام تعهدات به بهانه نوسانات قیمت موجب پرداخت وجه الالتزام التزام به مبلغ میلیارد تومان خواهد بود.

۲-۱۱ در زمان بروز شرایط نابسامان در تهیه و قیمت مصالح که منجر به عدم دسترسی سازنده به متریکال مورد نظر در پروژه ساخت گردد، شرایط با نظر طرفین مجدد بررسی و پس از تایید حکم، شرایط جدید لازم الاجرا خواهد گشت.

ماده ۱۲ - معرفی نمایندگان و حدود اختیارات و شرح وظایف آن‌ها:

۱-۱۲ از سوی طرف دوم به عنوان نماینده معرفی می‌گردد که حدود اختیارات ایشان به این شرح می‌باشد:

الف- ارتباط با نمایندگان طرف اول و انتقال نظرات.

ب- پاسخگویی در خصوص اختلافات احتمالی در حین انجام پروژه، تحویل و انتقال سند به نمایندگان طرف اول و مراجعه به حکم در صورت نیاز.

۲-۱۲ از سوی طرف اول آقایان و به عنوان نمایندگان معرفی می‌گردند که حدود اختیارات ایشان به این شرح می‌باشد:

الف- ارتباط با نماینده طرف دوم و انتقال نقطه نظرات به سایر اعضا.

ب- پاسخگویی در خصوص اختلافات احتمالی در خصوص تحویل و انتقال سند و هماهنگی با سایر اعضا و مراجعه به حکم در صورت نیاز.

ج- نمایندگان طرف اول حق حضور و بازدید در تمامی مراحل اجرای پروژه را داشته و صرفاً امکان مشورت با نماینده طرف دوم را خواهند داشت. بدیهی است نمایندگان طرف اول حق اعمال نظر در اجرا را نخواهند داشت و مراتب مورد اختلاف می‌بایست به نماینده طرف دوم و پس از آن به حکم ارجاع داده شود.

ماده ۱۳ - خسارات قرارداد:

تعیین میزان و مبالغ ضرر و زیان و شرایط جاری شدن آن پس از رسیدگی و تأیید استحقاق توسط داور، به شرح ذیل است :

۱-۱۳ با توافق طرفین در صورت تاخیر به غیر از شرایط فورس ماژور و امور قهری و توافقات زمانی ثانویه که خارج از اراده طرف دوم و یا با رای حکم باشد به ازای هر ماه مبلغ میلیون تومان به عنوان وجه التزام قراردادی تعیین گردید تا علاوه بر تعهد اصلی به طرف اول پرداخت گردد.

۱۳-۲ با توافق طرفین در صورت تاخیر به غیر از شرایط فورس ماژور و امور قهری و توافقات زمانی ثانویه که خارج از اراده طرف اول و یا با رای حکم باشد به ازای هر ماه مبلغ میلیون تومان به عنوان وجه التزام قراردادی تعیین گردید تا علاوه بر تعهد اصلی به طرف اول پرداخت گردد.

۱۳-۳ با توافق طرفین در صورت بروز بند ۱ ماده ۹ مبلغ ۵ میلیارد تومان به عنوان وجه التزام قراردادی تعیین گردید تا علاوه بر تعهد اصلی طرفین به طرف دیگر پرداخت گردد.

۱۳-۴ با توجه به توافق انجام شده در صورت بروز بند ۲ ماده ۹ مبلغ ۵ میلیارد تومان به عنوان وجه التزام قراردادی تعیین گردید تا از سوی طرف اول به طرف دوم پرداخت گردد.

قرارداد حاضر به شماره مشتمل بر ۱۳ ماده و ۷ تبصره و ۱۱ صفحه در تاریخ در ۳ نسخه که هر کدام حکم واحد را دارد در دفتر املاک ایوان به امضاء و تأیید با اثر انگشت طرفین رسید. کلیه اسناد و مدارک موجود ملک مورد نظر به رویت طرف دوم (سازندگان) رسید و طرفین با علم و آگاهی کافی از هریک از مفاد این قرارداد آن را امضاء و اثر انگشت نمودند و به هیچ وجه موضوع مبهم و مجهولی در این قرارداد برای طرفین وجود ندارد. این قرارداد با امضای تمامی افراد در ماده یک این قرارداد رسمی و معتبر می‌باشد.

اساختار قرارداد مشارکت