

بسمه تعالی

متمم قرارداد مشارکت در ساخت به شماره.....

"يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا تَاكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ"

"ای کسانی که ایمان آورده‌اید! اموال یکدیگر را به باطل نخورید مگر اینکه تجارتی با رضایت شما انجام گیرد"

مفاهیم و تعاریف:

این قرارداد از باب حقوق و تعهدات ناشی از آن و نیز ضمانت اجراهای ناشی از تخلفات و در کل تمامی مباحث مطروحه، در چهارچوب اصل آزادی اراده در قراردادها و ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی تهیه و تنظیم گردیده. ضمناً عناوین و سرفصل‌های بکار رفته در متن قرارداد صرفاً جهت تسهیل در مراجعه بوده و تاثیری در معنا و تفسیر قانونی این مفاد نخواهد داشت.

ماده یک: طرفین قرارداد مشارکت

طرف اول: مالک

آقایان/ خانمها: جناب علیرضا زارعی کاشانی فرزند:..... به شماره ملی:..... صادره از:.....

متولد:..... ساکن: کرج، میدان بعثت، خ سرو شمالی، پلاک ۹۳ و ۹۵ تلفن تماس: ۰۹۱۹۲۱۳۰۳۰۸

طرف دوم: سازنده

آقایان/ خانمها: جناب علی میکائیلی فرزند: مظفر به شماره ملی: ۵۶۶۹۴۸۳۵۳۷ صادره از: خلخال متولد:

۰۹۱۲۲۶۸۸۲۰۰ ساکن: کرج، پامچال جنوبی، کوچه اسدنیا، پلاک ۳۱ تلفن تماس: ۰۹۱۲۲۶۸۸۲۰۰

ماده دو: مشخصات و موضوع مورد مشارکت

عبارتست از مشارکت، سرمایه‌گذاری، دریافت پروانه و جواز ساخت از مراجع ذیصلاح و احداث حداکثر بنا، تمامی شش دانگ یک قطعه ویلایی، به مساحت ۲۷۰ متر مربع، بر حدودی ۲۷، به پلاک ثبتی ۳۳۱۴ فرعی از ۱۶۱ اصلی، قطعه ۳۴۴، در بخش کرج، به آدرس: کرج، عظیمیه، میدان بعثت، خ سرو شمالی، پلاک ۹۳ و ۹۵ که به رویت سازنده رسیده و از کم و کیف آن اطلاع دارند؛

نام و امضا و اثر انگشت مالکین: شاهد اول: شاهد دو: نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

الف) ایجاد ۷ واحد آپارتمان مسکونی در ۴ طبقه مسکونی و یک طبقه لابی و سالن اجتماعات و منفی (زیرزمین) به عنوان مشاعات، در مجموع ۶ سقف که متراژ ساختمان طبق نظر سازنده و مالک و حدود ۲۰۰ متر مربع در هر طبقه است.

ب) ایجاد پارکینگ و انباری مجزا برای هر واحد، و احداث یک عدد سرویس بهداشتی در لابی و سالن اجتماعات اسناد و مدارک مالکیت و نیز موقعیت و شرایط ملک موصوف به رویت سازنده رسیده و مورد تایید ایشان واقع شده، لذا پس از امضای این قرارداد هرگونه ادعایی در خصوص خارج از اوصاف بودن ملک مشارالیه مسموع پذیرفته نخواهد شد.

طرف دوم متعهد شدند تا نقشه معماری داخلی و نمای ساختمان را به صورت نقشه‌های 3dmax و پی‌دی‌اف بصورت رنگی تا قبل از تخریب ساختمان ارائه نماید تا مورد توافق قرار گرفته و نقشه‌ها و طراحی نما به امضا طرفین برسد. ضمناً اجرای کلیه بخشها بر اساس نقشه‌های اجرایی تهیه شده که مورد توافق طرفین قرار گرفته صورت پذیرد و ایجاد هرگونه تغییری در اجرا نیز میبایست با توافق کتبی طرفین صورت گیرد.

ماده سه: آورده‌های طرفین قرارداد:

آورده طرف اول: یک باب خانه ویلایی در سه طبقه به متراژ ۲۷۰ متر مربع عرصه (۲۷ متر بر ۱۰ متر عرض) و ۴۵۰ مترمربع عیانی به همراه آب سه واحدی، سه کنتور برق، انشعاب گاز سه واحدی، دو خط تلفن ثابت، و سایر منصوبات و متعلقات موجود در ملک به ارزش تقریبی شانزده میلیارد و دویست میلیون تومان که کلاً و صرفاً جهت انجام تعهدات در اختیار طرف دوم قرار میگیرد.

تبصره: عواید ناشی از تقریب و فروش مصالح ملک مورد نظر، مربوط به طرف دوم است.

سایر توضیحات:.....

آورده طرف دوم: (۱) پرداخت مبلغ..... تومان به عنوان بلاعوض به مالک پرداخت می‌گردد. این مبلغ به این شرح پرداخت می‌گردد:

- در تاریخ عقد قرارداد مبلغ..... به عنوان بیعانه طی چک به شماره.....

- بعد از اخذ سند تک‌برگی توسط مالک و همزمان با تحویل سند به سازنده به مبلغ.....

نام و امضا و اثر انگشت مالکین شاهد اول: شاهد دو: نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

- و همزمان تا تحویل ملک مورد مشارکت با کلیه لوازم موجود مبلغ..... از طرف سازنده به مالک پرداخت می‌گردد و ملک مورد مشارکت برای ساخت و ساز در اختیار سازنده قرار می‌گیرد.

۲) هزینه کلیه اقدامات اداری و قانونی و اخذ کلیه مجوزهای لازمه در جهت انجام دقیق موضوع قرارداد و نیز تامین کلیه هزینه‌های لازم در جهت اجرای صحیح مفاد قرارداد اعم از تخریب بنای موجود و هزینه‌های عملیاتی تا احداث کامل بنا و نیز هزینه‌های اداری جهت اخذ مجوزات لازم تا اتمام عملیات ساختمانی و تحویل نهایی ملک، از قبیل صورت‌مجلس تفکیکی و سند رسمی، و تحویل واحدهای احداثی مالک بر عهده سازنده می‌باشد.

۳) با احتساب آورده طرفین میزان مالکیت هر یک در هفت واحد آپارتمانی در چهار طبقه که مطابق موضوع ماده ۲ احداث خواهد شد بر مبنای پنجاه درصد برای مالک و پنجاه درصد برای سازنده به شرح جانمایی ذیل می‌باشد:

طبقات اول و چهارم سهم مالک طبقه دوم و سوم سهم سازنده است.

۴) تقسیم پارکینگ و انباری بین طرفین به نسبت قدرالسهم و به تعداد واحدها می‌باشد.

۵) در تقسیم پارکینگ و انباری‌هایی که پس از تقسیم همه آنچه قابل تقسیم است به علت تقسیم‌پذیری تعداد آنها بر تعداد آپارتمان‌ها به طور مشاع باقی می‌مانند. در صورت عدم حصول توافق طرفین در تقسیم آنها در یک مزایده اختصاصی بین طرفین فروخته شده و رقم حاصل به نسبت سهم‌الشرکه مالک و سازنده بین ایشان تقسیم می‌شود.

ماده ۴: مدت زمان اجرای قرارداد و جدول زمانبندی عملیات‌های اجرایی

الف) این قرارداد در تاریخ / / بین طرفین منعقد گردیده است.

ب) مدت زمان پیش‌بینی شده جهت دریافت سند توسط مالک به مدت ۳ ماه می‌باشد. ایفای تعهدات سازنده مبنی بر آماده‌سازی ساختمان موجود برابر رای کمیسیون ماده صد شهرداری و اعاده طبقه سوم و برآورده کردن نظر شهرداری و اقدام لازم جهت اخذ سند اولیه از اداره و سازمان مربوطه و طراحی و تصویب نقشه‌ها

نام و امضا و اثر انگشت مالکین: شاهد اول: شاهد دو: نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

و اخذ پروانه احداث بنا از شهرداری و کلیه اقدامات اداری مقدم بر شروع عملیات اجرایی، پنج ماه از تاریخ امضای این قرارداد می‌باشد.

(ج) مدت تکمیل عملیات اجرایی و اجرای کامل پروژه و تحویل واحدهای ساخته شده و مشاعات به مالک ۱۸ ماه شمسی از تاریخ تخلیه و تحویل ملک به سازنده تعیین گردیده است.

- خسارات ناشی از عدم تعهد از این بند برای طرفین ماهیانه بیست و پنج میلیون تومان می‌باشد.

(د) چنانچه خلافی از سوی سازنده صورت گرفته باشد، طرفین می‌بایست سهم خود از خلاف را بپردازند و سپس سازنده حداکثر ۶ ماه فرصت دارد نسبت به رفع موانع موجود، و اصلاح خلافی عنوان شده، اقدام نماید و در غیر اینصورت این قرارداد منفسخ شده و از ید سازنده خارج می‌شود و تمامی سهم سندی که بنام سازنده تنظیم شده باشد باطل و بنفع مالک عودت داده می‌شود.

(ه) زمان شروع مشارکت و اجرای پروژه از تاریخ صدور سند تک‌برگی (دریافت برگ زمین شهری) تا اخذ جواز ساخت پنج ماه می‌باشد و مدت دریافت مفاصا حسابها و پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی و تقسیم‌نامه و اسناد مالکیت و در کل انجام امور اداری پس از ساخت، هشت ماه شمسی از تاریخ تحویل آپارتمان‌ها به مالک است.

ماده ۵: تعهدات مالک و زمان انتقال سند از طرف اول به دوم

طبق توافق طرفین، انتقال قدرالسهم در سه مرحله می‌باشد:

(۱) یک دانگ پس از اتمام سقف اول، بتن‌ریزی سقف اول

(۲) یک دانگ پس از اتمام بتن‌ریزی سقف آخر

(۳) همزمان تحویل واحدها و اخذ پایان کار، یک دانگ.

۱. مالک حداکثر ظرف مدت ۹۰ روز پس از انعقاد این قرارداد نسبت به اخذ سند تک‌برگی از سازمان‌های مربوطه و تحویل سند به سازنده متعهد می‌باشد.

۲. مدت وکالت کاری بلاعوض به مدت ۲۸ ماه شمسی می‌باشد.

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین

۳. مالک متعهد است ملک موضوع قرارداد را حداکثر همزمان با دریافت پروانه ساخت و دریافت الباقی مبلغ بلاعوض، با تنظیم صورت جلسه‌ای به سازنده تحویل نماید. جریمه تخلف از این تعهد روزانه مبلغ یک میلیون و پانصد هزار تومان می‌باشد.

۴. مالک تا اتمام عملیات اجرایی و تحقق تمامی شرایط مندرج در قرارداد، حق انتقال کل ملک یا قسمتی از این ملک موضوع مشارکت به غیر را ندارد.

۵. تسویه حساب کامل عوارض شهرداری، دارایی، نوسازی، و سایر بدهی‌ها به ادارات دولتی و غیردولتی که ملازمه‌ای با جواز ساخت و عملیات ساختمانی پیش رو ندارد و همچنین پرداخت و تسویه هزینه‌های آب و برق و گاز و تلفن قبل از تحویل ملک به سازنده، بر عهده مالک است. رضایت همسایه‌ها به عهده مالک می‌باشد که رضایت‌نامه محضری از همسایه‌ها گرفته جهت پیشروی کار به سازنده تحویل می‌گردد.

۶. مالک ادعا و اعلان نموده ملک موضوع مشارکت، توقیف و ممنوع‌المعامله و در رهن بانک نیست. بنابراین کشف یا بروز هر گونه فساد در این خصوص مستوجب پرداخت جریمه روزانه به مبلغ یک میلیون و پانصد هزار تومان در حق سازنده تا رفع توقیف و امکان انجام یا ادامه عملیات اجرایی توسط سازنده می‌باشد.

۷. مالک متعهد است همزمان با تحویل واحدها و اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی نسبت به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند تقسیم‌نامه محضری بر طبق تقسیم‌نامه عادی اقدام نماید. در صورت عدم انجام این تعهد مستنکف متعهد به پرداخت روزانه مبلغ یک میلیون و پانصد هزار تومان در حق طرف مقابل است.

ماده ۶: تعهدات سازنده

(۱) سازنده متعهد است ساختمان را مطابق نقشه مصوب شهرداری و یا نقشه اجراییه که مورد تایید طرفین می‌باشد، و لیست مصالح مندرج پیوست که جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد بنا نموده و در این راستا حداکثر بنای مفید را تامین نماید.

(۲) سازنده تایید می‌نماید از قوانین مربوط به کار در محدوده شرح وظایف خود طبق قرارداد حاضر مطلع بوده و متعهد به اجرای تمامی آنها می‌باشد.

۳) سازنده تا ۲۴ ماه از تحویل ملک مسئول برطرف نمودن هرگونه عیب و نقصی است که در اثر قصور وی به وجود آمده است. در عیوب کلی و اساسی تقصیر سازنده مفروض و محرز می‌باشد.

۴) کلیه هزینه‌های مربوط به اجرای قرارداد از جمله هزینه‌های مربوط به استفاده از خدمات مشاوره بابت طراحی و نظارت سازمان نظام مهندسی، برگه‌های مجری، مهندس ناظر آماده‌سازی، هزینه آزمایش خاک، هزینه اخذ مجوزهای شهرداری، هزینه تهیه نقشه شهرداری، نصب تاسیسات زیربنایی، محوطه‌سازی، هزینه خرید و تفکیک انشعاب آب و برق و گاز و هزینه اخذ پایان کار و کلاً هرگونه هزینه اعم از اداری، ساختمانی، تشکیلاتی، قانونی، اجرایی و قراردادی و هزینه‌های بالاسری پروژه که در ارتباط مستقیم و غیرمستقیم با ساخت و احداث پروژه موضوع قرارداد از ابتدا تا پایان یافتن عملیات اجرایی و ساختمانی موضوع قرارداد و صدور پایان کار و تهیه صورت‌مجلس تفکیکی و اخذ اسناد تفکیکی کلاً بر عهده سازنده بوده و طرف اول هیچگونه مسئولیتی در خصوص موارد مذکور نخواهد داشت. ضمناً طرف دوم مکلف است، به هزینه خود برای مشاعات و آسانسور ساختمان، انشعابات جداگانه‌ی آب و برق سه فاز تهیه و خریداری نماید.

۵) مدیریت اجرای پروژه ساخت، قرارداد با پیمانکارها و هماهنگی‌های لازم در جهت اجرای دقیق و صحیح موضوع قرارداد، تکمیل پروژه مطابق با قوانین و مقررات ملی ساختمان و مقررات عمومی کشوری در امور ساخت و ساز و رعایت استانداردهای ساخت تا خاتمه عملیات ساختمانی تماماً بر عهده طرف دوم است.

۶) پرداخت هزینه آب و برق و گاز و تسویه حساب عوارض شهرداری، دارایی، نوسازی و سایر بدهی‌ها به ادارات دولتی و غیردولتی از زمان تحویل ملک به سازنده تا تاریخ تحویل بنای جدیدالاحداث به مالک کلاً بر عهده سازنده می‌باشد.

۷) مسئولیت مدنی حقوقی و جزایی، کلیه حوادث احتمالی در حین کار، پرداخت حقوق کلیه عوامل و کارگران بیمه تامین اجتماعی و مسئولیت و سایر انواع بیمه‌های لازمه حفاظت از کارگاه، جبران خسارت هرگونه حادثه و اتفاق برای اشخاص ثالث و همچنین خسارت و آسیب‌های کلی و جزئی که به ساختمانهای مجاور وارد می‌گردد، کلاً بر عهده سازنده می‌باشد و هیچگونه مسئولیتی در این خصوص متوجه مالک نیست.

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین

۸) سازنده مکلف به بیمه نمودن کار اعم از بیمه مسئولیت مدنی و آتش سوزی با بالاترین میزان پوشش و بیمه کلیه عوامل و کارگران است و چنانچه به موجب حکم محاکم صالحه، مالک ملزم به پرداخت خسارتی در خصوص موارد فوق الذکر به اشخاص ثالث گردد، سازنده متعهد و ضامن است که خسارت و ضرر و زیان وارده را بپردازد.

۹) تهیه و تامین کلیه مصالح مورد نیاز در قسمت ابنیه و تجهیزات برقی و مکانیکی و تزئینی مورد نیاز جهت احداث و تکمیل بنا که در لیست مصالح قید شده یا نشده باشد ولی در زمان اجرا نایاب گردد با اخذ موافقت طرف دیگر از مصالح معادل لیست پیوست قرارداد با همان درجه کیفیت و کارایی بر عهده سازنده می باشد.

۱۰) سازنده موظف است نمونه کلیه مصالح و سنگ و سرامیک های مورد استفاده در قسمت های مختلف ساختمان (مطابق لیست مصالح) را قبل از خرید و اجرا به تایید کتبی مالک یا نماینده وی برساند.

۱۱) سازنده به هیچ عنوان حق استفاده از مصالح یا متریالی نازل تر از آنچه که در قرارداد عنوان شده و مورد توافق قرار گرفته را ندارد.

۱۲) سازنده موظف است که در کلیه واحدها و تمامی طبقات و مشاعات و قسمت های مختلف ساختمان از مصالح مشابه مطابق با لیست مصالح مندرج در این قرارداد استفاده نماید.

۱۳) سازنده متعهد است در صورت درخواست طرف اول، شرایط بازدید مالک از ساختمان و عملیات اجرایی را فراهم آورد.

۱۴) سازنده حق انتقال حقوق ناشی از این قرارداد را بصورت کلی یا جزئی به دیگری ندارد. (سازنده می بایست اسناد و مدارک مربوط به مراجع قضایی، شهرداری، و غیره را در اختیار مالک یا داور قرار بدهد)

۱۵) سازنده اعلام می نماید توانایی اداری، مالی، فنی و تخصصی لازم جهت اجرای کامل و دقیق پروژه مطابق مفاد قرارداد و مقررات ایمنی و مقررات ملی ساختمان و آیین نامه های ایمنی و حفاظتی مربوطه و مقررات مربوط به شهرداری ها را داراست.

۱۶) سازنده موظف است مدیریت مستمر و دائم در این پروژه تا اتمام و تحویل کامل واحدهای احداثی داشته باشد.

نام و امضا و اثر انگشت مالکین: شاهد اول: شاهد دو: نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

۱۷) سازنده متعهد به رعایت تمامی الزامات فنی و ضوابط و مقررات ملی ساختمان است.

۱۸) سازنده متعهد به رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله می‌باشد.

۱۹) سازنده متعهد به رعایت مقررات شهرداری و شهرسازی می‌باشد.

۲۰) طرف دوم متعهد به تخریب و گودبرداری اصولی و انتقال نخاله‌ها به محل‌های مجاز خارج از شهر گردید.

ماده ۷: تعهدات مشترک طرفین

۱) طرفین قرارداد، از لحظه انعقاد این قرارداد تا خاتمه آن، حق پیش‌فروش و یا فروش (مگر با توافق کتبی طرف مقابل)، هرگونه در رهن‌بردن، وثیقه‌گذاشتن، یا دریافت هرگونه وام از اسناد ملک موضوع قرارداد و واحدهای احداث یا در حال احداث را ندارد. همچنین در وکالت‌نامه‌های مذکور در این قرارداد حق توکیل به غیر لحاظ نمی‌شود. همچنین سازنده حق انتقال بصورت کل ملک مورد مشارکت در اجرای مفاد این قرارداد به ایشان منتقل شده، به غیر را ندارد.

۲) از آنجا که مالکیت سازنده بر سهم خود از عرصه و اعیان، معلق بر انجام براساس تعهدات مرحله‌ای وی می‌باشد. لذا تامین یا توقیف کل یا قسمتی از کارگاه ساختمانی به نفع طلبکاران احتمالی سازنده تا انجام کلیه تعهدات این قرارداد و خاتمه آن امکان‌پذیر نیست.

۳) اگر مالک بخواهد در واحدهای تحت مالکیت خود تغییراتی انجام دهد بایستی مابه‌التفاوت بهای آنرا به سازنده پرداخت نماید. در این صورت سازنده ملزم به اعمال این تغییرات می‌باشد، مشروط بر آنکه این درخواست در زمان مناسب به سازنده ارائه گردد.

۴) تمامی تعهدات طرفین، تعهد به نتیجه است و در صورت بروز اختلاف در انجام تعهد، بار اثبات انجام تعهد به عهده متعهد است.

۵) تمامی تعهدات زماندار طرفین در این قرارداد به صورت مطلوب در نظر گرفته شده است.

۶) مالک می‌تواند در هر مرحله نظرات یا تغییرات مدنظر خود را اعلام نماید، ولی پس از پایان آن مرحله، حق اعتراض یا اعمال تغییر ندارد.

۷) برای تعهدات هر یک از مرحله کار جداگانه یک میلیون و پانصد هزار تومان برای هر دو طرف می‌باشد.

نام و امضا و اثر انگشت مالکین: شاهد اول: شاهد دو: نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

ماده ۸: قوه قاهره

بدیهی است حوادث غیر مترقبه مثل سیل، زلزله، جنگ که رفع آن خارج از توان و اراده سازنده می‌باشد، جزء مدت‌زمان قیدشده در این قرارداد نمی‌باشد.

ماده ۹: تغییر اوضاع و احوال و تعدیل شرایط

طرفین قبول دارند هر گونه افزایش و یا کاهش قیمت‌ها، شامل قیمت ملک، مصالح، دستمزدها، و سایر هزینه‌های مربوط به شهرداری، دارایی و کلاً هزینه‌های مربوط به پروژه، هیچگونه تاثیری در اجرای مفاد این قرارداد ندارد و لذا هرگونه تعدیل مفاد این قرارداد صرفاً با جلب رضایت طرف مقابل و ثبت به صورت کتبی توسط طرفین قرارداد حاضر معتبر خواهد بود.

ماده ۱۰: فوت یا محجورشدن طرفین

(۱) فوت و یا محجورشدن مالک هیچگونه تاثیری در فصل و یا انحلال قرارداد حاضر نداشته و وارث و فرزند، آقای مهدی زارعی کاشانی به کدملی:..... قائم‌مقام مالک در انجام تعهدات این قرارداد می‌باشند.

(۲) در صورت فوت و یا محجورشدن سازنده: خانم سمیه مردی بعنوان نماینده سازنده، ادامه عملیات ساختمانی را برعهده خواهند داشت. در صورت عدم فعالیت نماینده، حداکثر ظرف سه ماه، قرارداد منحل شده و مالک به تنهایی یا با همکاری سازنده دیگری عملیات احداث ساختمان را به پایان رسانیده و مبلغ ریالی هزینه‌هایی که سازنده نموده را به وراثت ایشان پرداخت می‌نماید.

ماده ۱۱: موارد فسخ، انفساخ، انحلال و بطلان قرارداد

(۱) ورشکستگی سازنده در هر مرحله در هر مرحله یا مقطعی از کار موجب انفساخ قرارداد می‌شود.

(۲) در صورتی که سازنده کار را نیمه‌کاره رها نماید و یا به هر نحو معلوم گردد، ادامه عملیات موضوع قرارداد، از طرف ایشان از جهت توان مالی یا تخصصی مقدور نیست و یا کارگاه بیش از سه ماه متوقف گردد، قرارداد منفسخ می‌گردد و در صورت فسخ یا انفساخ این قرارداد به هر دلیل، پس از به اتمام رساندن کارهای باقیمانده

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین

و اجرای کامل عملیات ساختمانی از طرف مالک، هزینه‌های صورت‌گرفته توسط سازنده، پس از کسر ۲۰ درصد، الباقی به سازنده مسترد خواهد شد.

۳) در صورت فسخ، تفاسخ و انفساخ و انحلال و یا بطلان قرارداد، سازنده موظف است حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ فسخ و سایر موارد، کارگاه را بدون اینکه آسیبی به آن وارد نماید، ترک نموده و کلیه تجهیزات خود را از آن خارج نماید و عدم اقدام لازم در این خصوص به منزله اذن در انتفاع از تجهیزات توسط مالک خواهد بود.

۴) در صورت انحلال این قرارداد اعم از فسخ، انفساخ، و یا تفاسخ و نیز بطلان آن، وکالت‌های اعطاء شده به موجب مفاد این قرارداد منحل می‌شود.

۵) اعمال حق فسخ یا انفساخ یا اسقاط آن می‌بایست به طرق قانونی و یا شیوه مصرح در این قرارداد به اطلاع طرف مقابل برسد و بعد از ابلاغ، دارای اثر خواهد بود.

۶) اقاله یا انفساخ این قرارداد یا قسمتی از آن صرفاً با توافق کتبی طرفین قرارداد حاضر، امکان‌پذیر می‌باشد.

۷) طرفین ضمن عقد خارج لازم، کلیه اختیارات حتی خیار غبن ولو افحش را از خود سلب نمودند.

تبصره: علاوه بر موارد ذکرشده در قسمت‌های مختلف این قرارداد که منجر به فسخ خواهد شد در صورت تمایل هریک از طرفین به فسخ این قرارداد، طرف پیشنهاددهنده می‌بایست با احتساب کلیه هزینه‌های انجام گرفته و زیان‌های ناشی از فسخ این قرارداد و پرداخت..... که این مبلغ به ضرر و زیان‌های رسیده و هزینه‌های انجام‌شده اضافه می‌گردد و در کل با جلب رضایت کامل طرف دیگر و به صورت مکتوب و در حضور داور مبادرت به فسخ این قرارداد نماید و هیچیک از طرفین مجاز به فسخ قرارداد و ترک تعهدات مربوط به صورت یک‌جانبه نیست و در این صورت طرف دیگر با مراجعه به داور و تایید ایشان مجاز به استفاده از ضمانت‌های اجرایی تعهدات طرف مقابل می‌باشد.

ماده ۱۲: حفظ محرمانگی

۱) طرفین متعهد شدند که اطلاعات طرف مقابل راجع به این قرارداد را به صورت دقیق و مانند اطلاعات شخصی خود محافظت نموده و آنها را بدون رضایت طرف مقابل در اختیار و معرض استفاده شخص ثالث قرار ندهند.

۲) طرفین متعهد شدند که اطلاعات طرف مقابل راجع به این قرارداد را فقط در اختیار آن دسته از کسانی قرار دهند که برای انجام خدمات موضوع قرارداد نیاز به دانستن اطلاعات دارند.

۳) طرفین متعهد شدند که اطلاعات طرف مقابل را جز در راستای اهداف ذکر شده در این قرارداد مورد استفاده قرار ندهند.

ماده ۱۳: شروط ضمن عقد و پیش فروش

۱) در تمامی مواردی که در اجرای مفاد این قرارداد مراجعه به دفتر اسناد رسمی پیش بینی شده، و یا لازم است، منظور دفتر اسناد رسمی به شماره ۹۳ واقع در شهر کرج به آدرس کرج، عظیمیه، میدان طالقانی، جنب راهنمایی و رانندگی، دفترخانه ۹۳ کرج (فرهاد شهسواری) می باشد.

۲) سازنده و مالک حق پیش فروش هیچ یک از واحدها و خصوصاً واحدهای اختصاص داده شده به خود را تا خاتمه کامل قرارداد از خود سلب و ساقط نموده و هرگونه قرارداد پیش فروش سازنده و مالک با غیر، باطل است. مگر اینکه طرفین رضایت یکدیگر را بابت پیش فروش، اعلام کتبی نمایند که در این صورت و پیش فروش واحد ها (در صورت رضایت کتبی) به هر تعداد از هر یک از طرفین قرارداد، هیچگونه تغییری در تعهد و مسئولیت های آنان در مفاد این قرارداد نخواهد داشت.

۳) هزینه تنظیم وکالت نامه های مذکور در قرارداد تا مرحله اخذ جواز بر عهده مالک است و کلیه هزینه های تنظیم سند قطعی بر مبنای این وکالت نامه ها بعد از اخذ جواز اعم از ثبتی و دارایی و شهرداری و غیره بر عهده سازنده می باشد.

ماده ۱۴: اختلافات

در صورت بروز اختلاف در تفسیر هر یک از مفاد قرارداد یا هرگونه اختلاف نظر در مدت اجرای پروژه، طرفین موضوع اختلاف را به حکم داور مرضی الطرفین خود ارجاع خواهند نمود و نظر داور مذکور لازم الاجرا می باشد

نام و امضا و اثر انگشت مالکین شاهد اول: شاهد دو: نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

اما در صورت عدم توافق هر دو طرف در اجرای نظر داور، موضوع مورد اختلاف به مراجع قضایی ارجاع شده و در نهایت رای دادگاه ذیربط تعیین کننده خواهد بود و به منظور جلوگیری از بروز اختلافات فی مابین، فقط حق نظارت و مشورت در امور یکدیگر را به روشی که مداخله نباشد، دارند.

ماده ۱۵: تعطیلی پروژه

چنانچه به هر دلیلی غیر از موارد قانونی و قهری، طرف دوم قرارداد، کار را بیش از ۳ ماه تعطیل نماید، طرف اول قرارداد موارد تاخیر و تخلف را به طور مستند صورتجلسه و به داور (حکم) و طرف دوم قرارداد (سازنده) اعلام و چنانچه موارد تاخیر و تخلف پس از تشکیل جلسه حل اختلاف و هدایت داور رفع نگردد، طرف اول قرارداد مجاز خواهد بود با نظریه کارشناسی شده رسمی دادگاه، قرارداد را منفسخ نموده، و هزینه های انجام شده توسط طرف دوم قرارداد را برآورده و با احتساب خسارت های وارده به خود، هزینه های کارشناسی شده را به طرف دوم قرارداد ضمن خلع ید نقداً با کسر ۲۰ درصد بعنوان ضرر و زیان مسترد نمایند و ادامه کار را شخصاً و یا با هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر انجام و به تمام رسانند.

ماده ۱۶: مشخصات عمومی ساختمان و لیست فنی، اجرایی و مصالح

مشخصات عمومی به صورت کامل با ذکر برند شرکت سازنده و نوع دقیق آن می باشد.

| ردیف | قسمت های ساختمانی | پیشنهاد مالک |
|------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱ | اسکلت | عیار ۴۰۰ یا طبق نظر مهندس مربوطه |
| ۲ | سقف | - تیرچه بلوک و یونولیت و عایق مربوطه از جنس مرغوب - سقف رابیتس کاری و با نور مخفی و هالوژن |
| ۳ | دیوارهای خارجی دیوارهای داخلی | - دیوارهای خارجی از سفال درجه یک - دیوارهای داخلی از سفال درجه یک - در طبقات منفی و حیاط، آجر کوره ای |
| ۴ | پوشش نهایی دیوارها، واحدها | - دیوار لابی تا سقف تماماً سنگ از نوع مرمریت درجه یک روشن یا معادل آن، همراه با نورپردازی مطابق ساختمان های بروز منطقه - دیوار حیاط با ترکیب دو سنگ تراورتن و طرح دار یا معادل آن و هماهنگ با سنگ های موجود در مشاعات و غیره - دیوارهای سرویس ها و آشپزخانه کاشی درجه یک طبق نظر مالک - دیوارهای زیرزمین تا سقف، سنگ مرمریت درجه یک روشن و متناسب با دیوارها. - دیوار انباری ها سرامیک درجه دو یا معادل آن. - دیوار دست انداز پشت بام و دیوارهای خارجی خرپشته و ساختمان یک لایه سیمان سیاه با روکش سیمان سفید. - کف پشت بام با کروم بندی پوکه و سیمان شیب پشت بام مشخص با یک لایه قیرگونی و یک لایه ایزوگام درجه یک فشرده ۴ میلی متری فویل دار. |
| ۵ | قیرگونی کف و دیواره های سرویس ها | - دو لایه قیرگونی تا ارتفاع حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و پوشش نهایی کف سرامیک درجه یک |
| ۶ | لوله کشی | - آب سرد و گرم با لوله ی پنج لایه نیوپایپ و یا مشابه و شیرفلکه قطع از رایزر اصلی داخل آپارتمان و عایق سرد فویل دار عایق بندی می گردد. - لوله کشی برق لوله پی وی سی نسوز و لوله خرطومی نسوز |

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| <p>- لوله کشی گاز لوله درجه یک API سپاهان یا سینتا</p> <p>- دو انشعاب گاز یکی در آشپزخانه و دیگری در بابکنها</p> <p>- لوله فاضلاب از نوع پلیکا جنس درجه یک.</p> <p>- لوله کشی هواکش و هود آشپزخانه از جنس معمولی</p> | | |
| <p>- درب ورودی نفررو ساختمان از جنس چوب طرح دار از نوع درجه یک یا معادل آن. (یا استیل درجه یک)</p> <p>- درب ورودی حیاط (ماشینرو) پروفیل طرح دار با درب بازکن برقی مارک سیماران یا بی اف تی ایرانی یا مشابه آن</p> <p>- درب های ورودی واحدها ضد سرقت ایرانی ژرجه یک یا مشابه.</p> <p>- درب اتاقها از جنس اچ دی اف درجه یک.</p> <p>- درب های سرویس و حمام از جنس ضد آب درجه یک.</p> <p>- درب های انباری، پروفیل متناسب با مشاعات و درخور.</p> | دربها | ۷ |
| <p>- فلزی</p> | چهار چوبها | ۸ |
| <p>- دوجداره UPVC شرکت وین تک یا هافمن یا مشابه.</p> | پنجرهها | ۹ |
| <p>- لابی و پارکینگ و حیاط سنگ مرمریت درجه یک یا سنگ گرانیت درجه یک رنگ روشن حداقل ۲ سانتی متر لاشه چینی طرح دار.</p> <p>- کف راه پله ها سنگ مرمریت یا دهبید.</p> <p>- سنگ پله حداقل ۳.۵ سانتی متری درجه یک روشن ترجیحاً گرانیت روشن یا مرمریت روشن همراه با ابزار مناسب و درخور.</p> <p>- کف اتاق خوابها، آشپزخانهها، سالن ها، هال و پذیرایی از نوع سرامیک درجه یک ۸۰*۸۰ و ۶۰*۶۰ سانتی متر به انتخاب مالک</p> <p>- کف انباری ها سنگ درجه دو هم رنگ با سنگ پارکینگ و مشاعات.</p> <p>- استفاده از پوکه معدنی یا فوم بتن جهت کف سازی.</p> | پوشش کفها | ۱۰ |
| <p>- سیستم اعلام و اطفاء حریق هوشمند ایرانی یا معادل آن.</p> | سیستم اعلام و اطفاء حریق | ۱۱ |

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین

| | | |
|----|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | - سیستم اعلام و اطفاء حریق آبی برای پارکینگ، درجه یک که سازمان آتش نشانی تأیید نماید. |
| ۱۲ | آیفون و سیستم ارتباطی | - آیفون تصویری مارک سوزوکی یا سیماران یا معادل با قابلیت ارتباط بین واحدها. |
| ۱۳ | فلاش تانک | - فلاش تانک توکار از جنس مرغوب ایرانی. |
| ۱۴ | قرنیز | - از جنس PVC یا MDF با سلیقه طرفین. |
| ۱۵ | پشت بام | - |
| ۱۶ | سیستمهای حفاظتی | - لوله خرطومی مخصوص و سیم کشی جهت تعبیه سیستم حفاظتی برای - دوربین مدار بسته درجه یک ایرانی (در صورت انتخاب مارک خارجی، مالک می- بایست مابه التفاوت آن را بپردازد). |
| ۱۷ | یراق آلات | - یراق آلات درب های ضد سرقت از جنس ترک درجه یک مرغوب. - قفل و یراق آلات سایر درب های مربوط به واحدها از جنس مرغوب ایرانی. |
| ۱۸ | لابی، راه پله، دیوار راه پله، دیوار پارکینگ و مشاعات | - نرده های راه پله و مشاعات و تراسها و پشت پنجره ها از نوع فلز طرح دار (فرپوزه یا پروفیل). |
| ۱۹ | نقاشی | - کلیه دیوارهای مربوط به واحدها از نوع روغنی درجه یک. |
| ۲۰ | تاسیسات حرارتی و برودتی | - فقط سیستم برودتی داکت اسپیلت بدون نصب دستگاه |
| ۲۱ | تاسیسات برقی | - برق کلیه مشاعات، آسانسور و انباری ها از کنتور عمومی سه فاز و برای هر یک از واحدها کنتور ۳۲ یا ۲۵ آمپر تک فاز - روشنایی راه پله، و قسمت های عمومی، چراغها با استفاده از تایمر و بصورت سنسوردار و هوشمند، لابی همراه با نورپردازی و لابی با لوستر مناسب و سایز مناسب اجرا گردد. - سیم کشی برق کل ساختمان بصورت استاندارد می باشد. مورد تأیید مهندس مربوطه گردد. - نصب فیوزهای مینیاتوری از نوع درجه یک و جعبه فیوز برای هر واحد - سیم کشی جهت آنتن مرکزی و ماهواره مرکزی از بهترین نوع باشد. |

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| <p>- کلید و پریز مارک ویرا یا دلند یا معادل آن. - نصب کلید محافظ جان در هر واحد.</p> | | |
| <p>- واحد طبقه آخر مربوط به طرف اول، از جنس ممبران درجه یک ترک - سینک ظرفشویی دو لنگه ایرانی مارک اخوان یا مشابه - هود ایرانی - گاز رومیزی مارک کن یا مشابه (در صورت انتخاب مارک خارجی، مالک می‌بایست مابه‌التفاوت آن را بپردازد)</p> | کابینت | ۲۲ |
| <p>- شیرآلات مربوط به واحد مالک تماماً از نوع اهرمی مارک کلار یا مشابه - توالت فرنگی مارک ایساتیس یا مروارید یا چینی کرد درجه یک یا مشابه - سنگ توالت از جنس درجه یک ایرانی و روشویی بصورت کابین-دار از جنس مروارید یا مشابه درجه یک</p> | شیرآلات | ۲۳ |
| <p>- آسانسور تمام اتوماتیک (بدون لرزش) با ظرفیت ۶ نفر با کابیت طلایی و نقره‌ای با موتور بهران (در صورت تغییر از سوی مالک، مابه‌التفاوت آن می‌بایست از طرف وی پرداخت گردد) و کف آسانسور سنگ متناسب با نمای داخلی و همچنین حفر چاه ارت.</p> | آسانسور | ۲۴ |
| <p>- سنگ تراورتن سفید عباس‌آباد یا حاجی‌آباد و یا مشابه آن بصورت تلفیقی با آجر، هم‌رنگ با سنگ، با طرح و نقشه معماری نوین، همراه با نورپردازی برای نمای شب مورد تایید آرشیتکت. - حیاط ساختمان و مشاعات متناسب و همخوان با نما.</p> | نمای ساختمان | ۲۵ |
| <p>- حفره چاه جهت آب باران</p> | چاه‌های موردنیاز ساختمان | ۲۶ |
| <p>- استفاده از گچ درجه یک ایرانی.</p> | گچکاری | ۲۷ |
| <p>- تعبیه فضای مناسب جهت اجرای فضای سبز و پیاده‌رو. و محوطه‌سازی همخوان با نما و مشاعات</p> | محوطه‌سازی | ۲۸ |
| <p>- اجرای سقف کاذب درجه یک با طرح موردنظر مالک برای سقف آشپزخانه و لابی و مشاعات</p> | سایر موارد | ۲۹ |

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>- نصب هواکش مناسب برای سرویس و حمام</p> <p>- انشعابات مجزا شامل آب و برق و گاز برای هر واحد</p> <p>- احداث لابی به ارتفاع ۳ در طبقه همکف همراه با لوستر مناسب و شکیل.</p> | |
| <p>* تغییر مشخصات و مصالح ساختمانی می‌بایست مورد توافق و تراضی طرفین باشد.</p> | |

توضیحات:

این قرارداد طی ماده ۱۶ و ۱۷ صفحه در صحت و سلامت جسمی و عقلی و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین تنظیم و صیغه صحیحه و شرعیه مشارکت و عقد بیع جاری شد و اسقاط کافیه خیارات حتی خیار غبن فاحش از متعاملین به عمل آمد و متعاملین با علم و اطلاع و با رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضاء آن نموده‌اند.

نام و امضا و اثر انگشت سازنده:

شاهد دو:

شاهد اول:

نام و امضا و اثر انگشت مالکین