

## نمونه قرارداد مشارکت در ساخت تجمیعی

بسمه تعالی

((با ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود المومنون عند شروطهم العقود تابعه للمقصود))

با توکل به خداوند متعال و با استناد به ماده ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی این قرارداد نگارش و تنظیم گردید و طرفین این قرارداد پس از رویت کامل ملک موضوع قرارداد، توسط سازنده و با علم و اطلاع از کم و کیف و جزئیات اجرای آن در تاریخ ..... اقدام به امضای این قرارداد نمودند.

**ماده – ۱ مشخصات طرفین قرارداد :**

**الف ( طرفین اول قرارداد ( مالکین )**

1- خانم..... ، فرزند..... ، به شماره شناسنامه ..... شماره ملی.....

آدرس

همگی به آدرس.....

**ب ( طرف دوم قرارداد ( سازنده )**

- آقای..... نام پدر..... به شماره ملی..... صادره از تهران ..... به آدرس :  
..... که از این پس به اختصار طرف دوم قرار داد نامیده می‌شود.

**ماده ۲- موضوع قرارداد**

عبارت است از مشارکت مدنی از طریق تخریب کل بنای قدیمی و احداث بنای جدید به نشانی خیابان .....  
طبق دستور نقشه ( حاصل از تجمیع این ملک و ملک ...) و مقررات و ضوابط شهرداری در شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت تقریبی ۳۸۶ متر مربع ذکر شده در سند شماره ثبت و شماره ملک..... دفتر .....  
و صفحه ..... واقع در بخش ..... که حسب اسناد مالکیت، تمامی شش دانگ پلاک موصوف در هنگام انعقاد این قرارداد متعلق به مالکین ( طرف اول ) است و حسب اعلام و اعلان صریح مالکین تا زمان انعقاد این قرارداد تمام حقوق واقعی و متصوره و منافع آن به شرح فوق فقط به مالکین تعلق دارد و به رویت طرف دوم رسیده است و بر اساس مفاد این قرارداد و پروانه ساختمانی که توسط شهرداری منطقه یک تهران صادر خواهد شد ، توسط طرف دوم احداث خواهد شد.  
تبصره : در صورت اخذ طبقه ششم طرفین توافق و تراضی نمودند که کلیه هزینه‌های اخذ مجوز طبقه ششم نیز بر عهده سازنده می باشد

**ماده ۳- آورده طرفین**

**الف- آورده طرف اول**

آورده طرف اول شش دانگ یک قطعه زمین به پلاک ثبتی ۲۶۰۲ از اصلی..... و شماره ثبتی ..... دفتر و صفحه ..... واقع در ..... و پایان کار به شماره گواهی ۸۸۳۵ به تاریخ صدور ۱۳۷۶/۰۹/۱۳ و دستور نقشه به شماره پرونده ۱۰۰۲۲۰۷۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ واقع در خیابان دکتر شریعتی ، نرسیده به میدان قدس – کوچه شهید سلیمانزاده – کوچه بهار آزادی پلاک ۸

**ب- آورده طرف دوم :**

**ب-۱ ( عبارت از کلیه و تمامی هزینه‌های انجام پروژه که شامل تخریب و ساخت موضوع قرارداد طبق مفاد این قرارداد اعم از اخذ جواز طبق مقررات شهرداری و انجام عملیات ساختمانی پروژه ، آورده طرف دوم محسوب می‌شود. بدیهی است کلیه هزینه‌های مرتبط به احداث ساختمان مذکور از ابتدا تا انتهای اخذ دستور نقشه تا دریافت اسناد تک برگی بر عهده طرف دوم می‌باشد.**

ب-۲) مقرر شد مالکین مبلغی به عنوان بلاعوض دریافت نکرده و با پرداخت ؟؟؟؟ ریال تمامی شش دانگ طبقه چهارم به ایشان تعلق داشته باشد.

تبصره \*۳ لازم به ذکر است افزایش و یا کاهش قیمت زمین و یا مصالح و غیره هیچگونه تأثیری در قدرالسهم شراکت طرفین نخواهد داشت و هرگونه ادعا در این خصوص از سمت دو طرف بلا اثر است.

#### ماده ۴- سهم‌الشرکه و تقسیم واحدها

- سهم طرفین : از کلیه بنای جدیدالاحداث مسکونی و کلیه مشاعات آن طبق مشخصات مشروحه در ماده ۲، در صورت احداث پنج طبقه مسکونی، توافق شد که طرف اول مبلغی را به عنوان بلاعوض دریافت نکند و در مقابل مبلغ ..... تومان، ۴ طبقه مسکونی متعلق به طرف اول و یک طبقه به طرف دوم تعلق داشته باشد. در صورت احداث بیش از ۵ طبقه ۶۰٪ به سازنده و ۴۰٪ به مالکین تعلق می‌گیرد.

#### ماده ۵ -مدت و شرایط قرارداد

##### الف) مدت قرارداد

الف-۱-۵) از تاریخ انعقاد و تنظیم قرارداد و تفویض وکالت نامه، طرف دوم مکلف است ظرف مدت حداکثر ۶ ماه کاری جواز ساختمان را که بر اساس مقررات شهرداری صادر خواهد شد، اخذ نماید.

تبصره \*۵ در صورتیکه برای اخذ جواز و آزمایش خاک نیاز به حفاری و هرگونه مراحل اجرایی دیگر باشد، طرف اول ملزم به همکاری لازم طبق درخواست طرف دوم و رفع موانع برای اخذ جواز می‌باشد.

الف-۲-۵) از تاریخ صدور پروانه و تحویل کل ملک، طرف دوم مکلف است تکمیل بنا را در مدت حداکثر ۲۴ ماه کاری به پایان برساند.

الف-۳-۵) مهلت طرف دوم برای اخذ پایان کار ساختمانی و تفکیک اسناد و صورت‌مجلس تفکیکی و اخذ سند تک برگی به مدت ۶ ماه است که زمان شروع از تاریخ تکمیل نهایی پروژه خواهد بود. (تقسیم پارکینگ ها و انباری قبل از اخذ صورت‌مجلس تفکیکی طبق سهم طرفین و انتخاب آن با توافق طرفین و در غیر اینصورت به صورت قرعه کشی انجام می‌گیرد).

الف-۴-۵) در صورت بروز هرگونه حوادث طبیعی و قهری پیش بینی نشده، مدت آن به مدت قرارداد اضافه خواهد شد.

الف-۵-۵) در صورتیکه طرف دوم در ظرف مدت مقرر نسبت به تعهدات خویش در کلیه بندهای قسمت الف ماده ۵ اقدام ننماید، یا تأخیری در این خصوص داشته باشد، مکلف است روزانه مبلغ ..... به عنوان وجه التزام ناشی از تأخیر در انجام تعهد به طرف اول پرداخت نماید و هرگونه ادعایی در این خصوص از ایشان ساقط می‌گردد.

-چنانچه تحت هر شرایطی به استثناء حوادث غیر مترقبه نظیر زلزله و سیل طرف دوم ظرف مدت چهار سال موفق به تکمیل ساختمان و اخذ پایان کار نگردد از ایشان خلع ید و مطابق نظر کارشناس دادگستری هزینه های وی محاسبه و پس از کسر جریمه های تاخیر(روزانه سه میلیون تومان) منهای بیست درصد، جریمه تاخیر و کارشناس هزینه های انجام شده به طرف دوم پرداخت می‌گردد.

##### ب) شرایط قرارداد:

ب-۱-۵) صورت جامعی از متریکال و مصالح و منصوباتی که توسط طرف دوم در احداث موضوع قرارداد بکار خواهد رفت با ذکر جزییات، تهیه و به امضای طرفین قرارداد رسیده و جزء لاینفک این قرارداد خواهد بود.

ب-۲-۵) بعد از اتمام عملیات ساختمانی و تکمیل موضوع قرارداد تقسیم آپارتمان‌های احداثی به نسبت سهم الشرکه هریک است.

ب-۳-۵) در صورتیکه در اثر حوادث قهری و فورس ماژور از قبیل سیل، آتش سوزی، طوفان، آتشفشان و غیره یا حوادث سیاسی از قبیل جنگ، شورش، اعتصاب و غیره بر اساس قوانین مدنی حاکم در جمهوری اسلامی ایران، ادامه کار برای طرف دوم غیر ممکن گردد، تأخیرات به وجود آمده ناشی از این حوادث مجاز شمرده می‌شود و هیچ یک از طرفین در مقابل خسارتهایی که به طرف دیگر وارد شود، مسئولیتی نخواهد داشت. مع الوصف دو طرف قرارداد می‌توانند در خصوص نحوه همکاری و ادامه کار با یکدیگر توافق جدید نیز داشته باشند.

ب-۴-۵) طرف دوم تا انتهای مرحله نازک کاری حق فروش سهم خود را تحت هیچ عنوان ندارد.

ب-۵-۵) طبق توافق صورت گرفته بین طرفین هیچ یک از طرفین تا پایان پروژه و اخذ اسناد واحدهای احداثی حق اخذ وام و تسهیلات اعم از بانکی و یا مؤسسات مالی و اعتباری و غیره شامل تهاثر با کالا را تحت هیچ عنوان ندارند.

ب-۶-۵) کلیه عوارض شهرداری بابت پوشاندن پاسیو و کلیه خلاف ها که مازاد دستور نقشه صادره ، که به مترائز مفید واحدها اضافه نماید با توافق طرفین به نسبت سم الشرکه ( ۶۰ درصد مالک و ۴۰ درصد سازنده ) بین طرفین تقسیم می‌گردد.

ب-۷-۵) در صورتیکه هریک از طرفین در اثر حوادث پیش بینی نشده از جمله فوت و جنون و ... قادر به اجرای الباقی تعهدات خود نباشد ، وراثت هریک از افراد ملزم به اجرای الباقی آن خواهد بود.

ب-۸-۵) منصوبات مشخصه و غیر منقول در عرصه و اعیان ملک موضوع قرار داد متعلق به سازنده میباشد.؟؟؟؟

ب-۹-۵) طرف اول و دوم نمیتوانند خواسته‌ای خارج از ضوابط و قوانین و مقررات شهرداری و نظام مهندسی و کمیته نما و تمام دستگاه‌های نظارتی داشته باشند و در تمام مراحل اداری و اجرایی و ساخت ، اولویت اصلی اجرای قوانین و ضوابط حاکم و نظر نظام مهندسی و شهرداری میباشد و چنانچه کارشناس یا ناظرین شهرداری خارج از ضوابط عمل نمایند ، امکان بررسی و درخواست کارشناس جدید و ارجاع جدید وجود دارد و مانعی بر همکاری طرف اول و دوم در راستای رفع مشکل پیش آمده وجود نخواهد داشت.

### ماده ۶ - تعهدات طرفین

#### **الف ( تعهدات طرف اول**

الف ۱-۶) طرف اول متعهد گردید ظرف مدت ده روز بعد از امضای این قرارداد نسبت به اعطای وکالت کاری جامع به طرف دوم به منظور انجام کلیه کارهای اداری در دفترخانه مورد توافق حاضر شده و یک وکالت کاری شامل اختیارات اخذ جواز و پایان کار و افزا و ... به طرف دوم آقای دکتر مرتضی سرداری اقدام نماید.

الف ۲-۶) تخلیه کامل و تحویل ملک به طرف دوم به محض صدور پروانه ساختمانی ، ظرف مدت دو ماه طی صورتجلسه ای صورت بگیرد.

الف ۳-۶) انتقال قطعی و رسمی و ثبتی ؟؟؟؟ دانگ به نام طرف دوم

الف ۱-۳-۶) دانگ با اتمام اسکلت

الف ۲-۳-۶) دانگ ، انتهای عملیات نازک کاری

الف ۳-۳-۶) هنگام امضای تقسیم نامه

الف ۴-۶) در اختیار قراردادن کلیه اسناد نزد طرف دوم به منظور انجام کارهای اداری و اجرایی ساختمان به ازای رسید امانت

الف ۵-۶) در صورتیکه طرف اول نسبت به ایفای تعهدات خود در هریک از بندهای این ماده ( ماده ۶) در موعد مقرر اقدام ننماید ، طرف دوم مجاز به توقف مراحل و تعهدات خود میباشد و طرف اول موظف به پرداخت روزانه مبلغ ؟؟؟؟ ریال تا زمان انجام تعهد به عنوان خسارت ناشی از تأخیر در انجام تعهد به طرف دوم میباشد. ( چنانچه هر کدام از مالکین نسبت به تعهدات خود قصوری داشت ، همان مالک به تنهایی ضامن پرداخت جرایم احتمالی میباشد و مسئولیتی برای مالکین دیگر متصور نیست و ضامن انجام تعهد دیگری نمیشوند) .

#### **ب) تعهدات طرف دوم**

ب-۱-۶) طرف دوم حق واگذاری و انتقال تعهدات خود در مفاد این مشارکت نامه را تحت هیچ عنوان به شخص دیگری در مقام طرف دوم این قرارداد ندارد.

ب-۲-۶) با توجه به اینکه طرف اول هیچگونه وجهی به عنوان بلاعوض و قرض الحسنه از طرف دوم دریافت نکرده است ، طرف دوم متعهد گردید در ازای دریافت ..... ریال، سند چهار طبقه را به نام طرف اول بزند. ( مطابق بند ب-۲ از ماده ۳ همین قرارداد)

ب-۳-۶) طراحی پلان معماری و نمای ساختمان در هنگام دریافت جواز می‌بایست قبل از تحویل به شهرداری به تأیید طرف اول برسد. طرف اول در این رابطه یک ماه فرصت خواهد داشت تا تغییرات درخواستی خود را اعلام نماید و در صورت طولانی شدن این زمان توافق جدید بابت زمان تعیین شده صورت می‌گیرد و در غیر اینصورت مراحل اخذ جواز، با همان نقشه پیشنهادی طرف دوم ادامه پیدا خواهد کرد.

تبصره ۶\* نقشه‌های مصوب که بعد از تأیید شهرداری با امضای طرفین مورد تأیید و توافق قرار گرفت، به پیوست ضمیمه قرارداد میگردد و طرف دوم حق هیچگونه تغییری در پلان و مشخصات سهم طرف اول بدون توافق کتبی وی را ندارد.

ب-۴-۶) هر گونه قرارداد و پیش فروش و انتقال منافع و یا مالکیت، رهن و وثیقه گذاشتن ملک از سوی طرف دوم به غیر تا اتمام کامل تأسیسات و پایان مراحل نازک کاری ممنوع است و در صورت احراز تخلف، حق فسخ این قرارداد و مطالبه خسارت وارده برای طرف اول ایجاد خواهد شد. رهن و وثیقه گذاشتن ملک در هر صورت ممنوع است.

ب-۵-۶) اجرای کار از ابتدا اعم از تشکیل پرونده شهرداری، تهیه نقشه، اخذ جواز ساخت، تخریب و گود برداری، بیمه کارگران و ساختمان، خرید مصالح، کلیه مراحل ساخت و تکمیل و تحویل ساختمان، اخذ پایان کار، اخذ صورتمجلس تفکیکی، خرید انشعابات (برق و گاز مجزا و آب مشترک) و پرداخت کلیه هزینه‌های جواز و پرداخت کلیه جرایم خلافی به غیر از خلافی مذکور در بند ب-۶-۵) به عهده طرف دوم میباشد.

ب-۶-۶) طرف دوم متعهد می‌گردد جهت اخذ بیمه مسئولیت مدنی کامل برای همسایگان و پرسنل ملک مورد مشارکت بر اساس مترائ دقیق پروانه اقدام نماید و ضمن اخذ بیمه در هنگام تخریب قدیمی و کلیه مراحل ساخت، جوانب احتیاطی در رابطه با همسایگان مجاور و مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان را رعایت نماید. و اگر حادثه یا سانحه (از هر حیث که باشد جانی یا مالی) از ابتدا تا پایان احداث ساختمان مسئولیت آن به عهده طرف دوم می‌باشد و چنانچه هر ارگان و سازمانی اعم از سازمان تأمین اجتماعی و... ادعایی داشت، طرف دوم جوابگو خواهد بود و طرف اول هیچگونه مسئولیتی اعم از کیفری و حقوقی و مالی نخواهد داشت.

ب-۷-۶) طرف دوم متعهد است در مراحل نازک کاری همکاری لازم جهت تأمین سلیقه طرف اول را داشته باشد، طرف اول حق دخالت خارج از چهارچوب قرارداد را ندارد ولی، حق نظارت بر عملکرد طرف دوم را دارد و در صورت لزوم، اختیار دادن تذکر کتبی به طرف دوم جهت رعایت قوانین و مقررات و یا رفع نواقص را دارد و طرف دوم مکلف به اجرای آن مطابق قان میباشد ولی در تمام موارد نظر ناظرین سازمان نظام مهندسی و شهرداری و دستگاه‌های مربوطه اولویت دارد.

ب-۸-۶) طرف دوم حق انعقاد قرارداد تأمین سرمایه با اشخاص حقیقی و حقوقی و هرگونه وام اعم از مشارکت مدنی و وثیقه قراردادن ملک طرف اول یا غیره را در مدت زمان ساخت تا تحویل و سند زدن، ندارد.

ب-۹-۶) مالیاتهای نقل و انتقال سهم الشرکه طرف دوم و مالیاتهای بساز بفروشی به عهده طرف دوم می‌باشد.

ب-۱۰-۶) طرف دوم متعهد است در زمان تعیین شده عملیات ساختمانی را به پایان برساند و در صورت بروز هر گونه تخطی یا وقفه در امر ساخت که به هر علت منتسب به وی (اعم از عدم تأمین مالی، عدم رعایت مقررات شهرداری و نظام مهندسی، عدم پرداخت حقوق به پیمانکاران دست دوم و غیره) باشد، مسئول جبران ضرر و زیان طرف اول بر اساس قرارداد می‌باشد، مگر در شرایط و عوامل غیر متقربه که قبلاً در قرارداد قید گردیده است. چنانچه عملیات ساخت بیش از سه سال به درازا بکشد طرف اول می‌تواند طرف دوم را خلع نماید.

ب-۱۱-۶) طرف دوم تحت هیچ عنوانی حق پیش فروش بخشی از حصه خود را تا انتهای زمان مرحله نازک کای، ندارد در صورت احراز تخلف، قرارداد منفسخ و طرف دوم خلع ید می‌گردد و ورود وی و عمال وی به محل کارگاه ورود به عنف محسوب می‌گردد و همچنین در صورت قصد فروش اولویت خرید را به طرف اول خواهد داد.

ب-۱۲-۶) طرف دوم موظف و متعهد است تا مدت ۶ ماه بعد از تحویل آپارتمانها هر گونه عیب و ایرادی در هر قسمت که ناشی از قصور وی باشد را بدون مطالبه وجه و هزینه‌ای برطرف سازد.

ب-۱۳-۶) در صورتی که طرف دوم نسبت به ایفای تعهدات خود در هر یک از بندهای این ماده (ماده ۶) در موعد مقرر اقدام ننماید، طرف اول مجاز به جلوگیری از کار می‌باشد و طرف دوم موظف به پرداخت روزانه مبلغ ؟؟؟؟؟ ریال به صورت نقدی تا زمان انجام تعهد به عنوان خسارت به طرف اول میباشد و در صورت عدم پرداخت خسارت مبلغ آن از سهم ایشان کسر میگردد و به سهم طرف اول اضافه می‌شود.

## ماده ۷- مترئال و مشخصات فنی :

مشخصات مصالح و تکنولوژی ساخت که بنا به توافق طرفین میبایست توسط طرف دوم خریداری و تهیه گردد و در ساخت و ساز بنای موضوع قرارداد حاضر بکار گرفته شود به شرح ذیل تعیین شد و مواردی که در این فهرست قید نشده مطابق طرح و سایر آیین نامه‌ها و مقررات ملی ساختمان تهیه و اجرا می‌گردد.

- نوع اسکلت ، سقف و ستون تمام بتن با عیار ۳۵۰ طبق ضوابط شهرداری و استاندارد و ارائه دو سری آزمایش مجزا برای هر سقف و ستون‌های آن از آزمایشگاه دانشگاه شریف یا آزمایشگاه مرجع.
- مصالح دیوار و تیغه کشی با بلوک استاندارد پوکه‌ای و مسلح کردن دیوار توسط وال پست یا میلگرد بستر طبق ضوابط شهرداری و استاندارد اجرای دیوارهای اکوستیک سه جداره بین واحدها یا تیغه‌های ساندویچی.
- تأمین پارکینگ برای هر واحد بر اساس سهم الشرکه طبق ماده ۴ قرار حاضر میباشد.
- طراحی و معماری داخلی ، نما ، Landscape، لابی ها ، فضای سبز و ....؟؟؟؟
- اجرای نماهای اصلی و پاسیو طبق نقشه مصوب و نظر آرشیتکت به سبک مدرن یا ارگانیک با مصالح درجه ۱ نظیر سنگ تراورتن ، آجر ، چوب ، ترموود و ... به همراه اسکوپ کلیه سنگها و مسلح کردن آن با افزودنی‌های دوغاب برند شیمی ساختمان.
- احداث لابی ورودی مجلل با نورپردازی ویژه و اجرای اسلب با ابعاد بزرگ ، سرایداری ، روف گاردن در بام به همراه آلاچیق ، و باربیکیو ، حیاط با فضای سبز حداکثری و آبنا با طرح معماری ویژه ۳۶۰ درجه
- سیستم گرمایش و سرمایش داکت اسپیلت برند ال جی اینورتر با ترمواستات مستقل برای هر قسمت از آپارتمان با کانال کشی عایق شده با برند epdm برندن کیفلکس
- لوله کشی آب سرد و گرم با لوله ۵ لایه pex al pex برند سوپر پایپ یا مستر پایپ به روش فول کلکتور و اجرای کنتورهای فرعی آب برای هر واحد و مشاعات برند آفر ، مخزن ذخیره آب بهداشتی طبرستان به همراه pentax ، و منبع تحت فشار zimet ایتالیا
- اجرای فاضلاب به صورت فول ونت از نوع پوش فیت بی صدا برندا برند پلیران یا وحید یا مستر فیت با بست اتصال به سازه بستیران و کلیه کفشوی ها ، هدایت آن به آگو و حفر چاه جذبی جداگانه جهت آب باران
- اجرای تهویه مجزا برای سرویس ها و آشپزخانه هر واحد از جنس پلیکا
- لوله کشی گاز و اطفای حریق طبق استاندارد مقررات ملی ساختمان با لوله و اتصالات بدون درز مانسمان اهواز یا api سپاهان ، شیر آلات اسپرینگلر با برند rapidrop انگلستان یا ایران مطابق استاندارد آتش نشانی ؟؟؟؟
- اجرای سقف کاذب با راییتس به همراه نور مخفی برای واحدها و مشاعات با طراحی ویژه
- اجرای زیر سازی برق هوشمند برای هر واحد ، دوربین مداربسته برای مشاعات ، گذاشتن سیم های برق از کابل افشار نژاد خراسان و سیم آنتن و ماهواره مرکزی از جنس کوکاسیال برند کرمان صادرات و سیم کشی تلفن ، دو زوج برای هر واحد با فیبر نوری و هم چنین اجرای کامل ارتینگ.
- سیستم اعلام حریق زبتکس یا اریاک با بیمه ایران ، کلید پرزها و اتوماسیون از جنس دلند یا ایران الکترونیک یا visage ، مینیاتوری برند لگراند یا پارس فانال یا اشنایدر ، جک درب به همراه ریموت برای واحد با برند سیماران ، آیفون تصویری و آنتن مرکزی سیماران تحت شبکه سیستم برق هوشمند ، روشنایی واحدها و نما ۱۰۰٪ واتر پروف و مشاعات با برند افراتاب با سنسور گذاری کامل به همراه ساعت نجومی
- آسانس حداقل ۸ نفر ۳ vvf مجهز به سیستم black out و پاراشوت با درب‌های سانترال ، کابین با نمایشگر استنلس استیل و کف اسلب ، موتور sicor ایتالیا یا albert sasi اسپانیا و ریلها از monterferro ایتالیا.
- شیرآلات با برند kwc یا گروه ، چینی آلات از برند مروارید یا کرد

- روشویی کابینتی از جنس پی وی سی به همراه آینه و باکس کامل ، فلاش تانک دیواری توکار
  - کاشی سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه درجه یک با ابعاد بزرگ از برند تبریز یا الوند
  - اجرای فوم بتن برای کف واحدها و رعایت عایق کاری کامل بین واحدها و دیوارهای پیرامونی طبق مقررات ملی ساختمان و مباحث آتش نشانی
  - کف پوش از نوع لمینت یا پرسلان درجه یک به ابعاد حداقل ۸۰ در ۸۰ ضد سایش و اسید ، از برند تبریز یا الوند یا سنگ ممتاز دهبید یا هرسین
  - دیوار پوش پارکینگها ، تراس ، لابی ها، راه پله ها، روف گاردن و حیاط از سنگ ممتاز یا پرسلان طبق نظر آرشیتکت تا زیر سقف به همراه قابهایی از کاغذ دیواری ، سفال ، پارچه ، چرم ، و رنگ آمیزی کلیه دیوارها
  - محوطه سازی به همراه فضای سبز حداکثری با طراحی و نورپردازی مناسب از جمله آلاچیق ، آبنا ، greenwall چمن چهار فصل
  - کابینتها از جنس های گلس ترک تجهیزات آشپزخانه با برند اخوان یا البرز شامل هود ، سایننت ، سینک دو لگن ، گاز رومیزی و صفحه با صحامت ۵ سانتی متر
  - دربهای لابی و ورودی های ساختمان تمام چوب متناسب با طرح نما ، دربهای ورودی واحدها ضد سرقت با روکش راش از برند افرا درب سلماس به همراه قفل های ریموت دار رمزی و کارخور و لمسی از برند سامسونگ یا کیفیت مشابه ، درب اتاقها از ام دی اف با روکش راش ۸ میل از برند افرا ، درب سلماس دربهای کمد دیواری از ام دی اف با روکش راش ۳ میل و به صورت ریلی نصب شوند و همچنین قرنیز ها از چوب راش با ارتفاع ۱۰ سانتی متر
  - یراق آلات از برند درجه یک بهریران یا کیفیت مشابه
  - پنجره های استاندارد یو پی وی سی دو جداره با برند ویستا بست یا وین تک با شیشه های گار آرگون لفوت سوپر کلیر
  - ایزولاسیون سرویس ها به صورت دو لایه گونی چهار لایه قیر ولی در قسمت بام و روف گاردن دولایه ایزوگام به همراه تسب آبند برای هر قسمت
  - موتورخانه مرکزی و نوع مشعل ایران رادیاتور بر حسب ظرفیت تعداد واحدهای احدائی ؟؟؟؟؟ با وجود داکت اسپیلنت؟؟؟
  - دیگ موتورخانه سوپر سپاس فولادی یا ایران رادیاتور فولادی
  - پمپهای موتورخانه از نوع کرانوس دانمارک یا درجه یک ایرانی
  - لوله ها و کلکتورهای موتورخانه از نوع بدون درز مانسمان ( در رده ۴۰ ) به همراه اتصالات در رده ۴۰
  - میدل حرارتی جای منبع دوجداره از نوع درجه یک اروپایی یا ایرانی تأیید شده مؤسسه استاندارد صنعتی ایران
  - دیوارها و کف موتورخانه از جنس سنگ
- تبصره ۷\* در صورت عدم وجود هریک از رندهای فوق در زمان لازم در بازار ایران ، برند مشابه از نظر کیفیت و قیمت با توافق طرفین انتخاب خواهد شد.

## ماده ۸ - فسخ قرارداد

در صورت بروز هرگونه حوادث ناشی از ورشکستگی و یا فوت و یا هر آنچه باعث گردد عملیات ساختمانی به مدت ۶ ماه مستمر یا متناوب از جانب طرف دوم بدول دلیل متوقف گردد و یا در صورتیکه وراثت و یا قائم مقامان شرعی و قانونی طرف دوم به علت عدم توانایی ، قادر به اجرای الباقی پروژه و ساخت نبوده و توقف ساخت قطعی گردد ، بدیهی است که مالک ضمن دریافت خسارت ، حق فسخ قرارداد را نیز دارد و طرف دوم به عنوان مستکف قلمداد خواهد شد و طرف اول می تواند پس از کارشناسی توسط کارشناسان رسمی دادگستری و محاسبه هزینه به عمل آمده تا توقف عملیات ساختمانی و تنظیم صورت مجلس بعد از پرداخت هزینه های صورت گرفته بعد از کسر ۲۰ درصد از آن رأسا و یا توسط شخص دیگری نسبت به تکمیل پروژه و ادامه ساخت اقدام نماید و طرف دوم دیگر حقی در پروژه نخواهد داشت.

ضمناً در صورتیکه طرف اول به هر دلیلی در طی دوره ساخت به تعهدات خود عمل ننماید و یا نسبت به در گرو گذاشتن اسناد مالکیت و یا بازداشتی ثبتی و یا حکم دادگاه قرار بگیرد ، طرف دوم حق فسخ پیدا می کند و پروژه در هر مرحله ای از ساخت که باشد ، طرف اول متعهد به پرداخت ارزش ریالی متراژ تعیین شده سهم طرف دوم در ماده ۴ این قرارداد به قیمت روز منطقه طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به طرف دوم می باشد . در صورت عدم پرداخت میزان آن از سهم طرف اول کسر و به سهم طرف دوم اضافه می گردد.

#### ماده ۹ - حل اختلاف و داوری

- در صورت بروز هرگونه اختلاف اعم از تغییر یا تفسیر در مفاد قرارداد حاضر ، موضوع اختلاف بدوا با حضور طرفین قرارداد بررسی خواهد شد و طرفین قرارداد متعهد می گردند سعی در صلح و سازش نمایند و نسبت به رفع اختلاف حاصله اقدام نمایند.
- چنانچه اختلاف بدین صورت حل نگردد ، مراجع قانونی کشور ، مرجع رسیدگی حل اختلاف طرفین خواهند بود.
- بروز اختلاف بین طرفین نباید در روند اجرای قرارداد وقفه ایجاد نماید و اگر موضوع اختلاف به گونه ای باشد که ایجاد وقفه اجتناب ناپذیر باشد ، طرف خاطی که باعث ایجاد وقفه گردیده است، ملزم به پرداخت ضرر و زیان ناشی از اتلاف وقت و زمان بوجود آمده به طرف مقابل می باشد.

#### ماده ۱۰ - اقرار و صیغه

- طرف اول اقرار نمودند که ملک مورد قرارداد طبق اقرار خودشان فاقد هر گونه اشکال قانونی بوده و منافع آن تحت هیچ شرایطی از قبیل مشارکت ، هبه و یا صلح نامه و یا توقیف اجرای احکام دادگستری یا تحت هر عنوان دیگری واگذار نشده است که به رویت طرفین رسیده است.
- طرف دوم اقرار نمود که امکانات مالی و تخصصی لازم را جهت احداث بنا و شراکت در عرصه و اعیان پلاک مذکور را دارد.
- این قرارداد بر اساس قوانین جاری جمهوری اسلامی ایران و در شرایط عادی و سلامت کامل جسمی و روحی و عقلایی کامل و دور از اجبار و با اراده شخصی طرفین منعقد گردید.
- کلیه توافقات در جلسات و مبادلات طرفین و یا تغییرات در مفاد قرارداد در راستای قرارداد ساخت حاضر می بایست به صورت مکتوب پس از امضا و اثر انگشت طرفین ضمیمه قرارداد حاضر گردد و در غیر این صورت معتبر نمی باشد.
- اقامتگاه و شماره تماس طرفین قرارداد و اشخاص معرفی شده از سوی آنها همانی است که در این قرارداد قید شده و در صورت تغییر اقامتگاه یا شماره تماس می بایست مراتب سریعاً به اطلاع طرفین رسیده و در غیر این صورت مسئولیت عواقب آن بر عهده طرف خاطی می باشد و در آینده هیچگونه اعتراضی در این خصوص پذیرفته نخواهد شد.
- این قرارداد در ۴ نسخه و ۱۰ ماده متحدالمتن و متحد الاعتبار در تاریخ تنظیم و قرائت گردید و طرفین با اطلاع کامل از تمامی مفاد آن اقدام به امضا نمودند . هر یک از نسخه ها حکم واحد دارد.

.....و

امضاء سازنده: شاهد ۱:

امضاء مالک: شاهد ۲: