

شماره:

به نام خدا

تاریخ:/...../..... ۱۳

یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود

قرارداد مشارکت در پروژه ساختمانی یکتای ...

ماده (۱) طرفین مشارکت در پروژه ساختمانی یکتای ...:

طرف اول - مدیر هماهنگ کننده پروژه

آقای محمدمهدی یکتائی فرزند به شماره شناسنامه و کد ملی صادره از متولد
به آدرس: تلفن - ۰۲۱ موبایل ۰۹۱۲۲۸۳۸۹۷۳.

طرف دوم - مشارکت کننده

آقای فرزند به شماره شناسنامه با کد ملی صادره از متولد
..... اقامتگاه: شهر - تلفن
موبایل .

ماده (۲) موضوع قرارداد:

عبارت است از مشارکت در پروژه ساختمانی در حال اجرا در زمین واقع در
بخش ثبتی منطقه شماره فرعی اصلی به مساحت: مترمربع.
در این زمین بنایی بر اساس نقشه های اجرایی شامل تعداد دستگاه آپارتمان، جمعا به متراژ مفید تقریبی متر
مربع به همراه تعداد پارکینگ و انباری و واحد تجاری احداث خواهد شد.

ماده (۳) زمانبندی اجرای پروژه:

تاریخ روز اول پروژه: تاریخ پایان عملیات ساختمانی:
مدت زمان تقریبی لازم جهت انتقال سند، اخذ توافقی شهرداری و پروانه ساختمانی، ماه می باشد. عملیات
ساختمانی پس از اخذ پروانه ساختمان شروع می گردد. پیش بینی مدت زمان لازم جهت اجرا و اتمام عملیات ساختمانی
تا ماه پس از شروع عملیات ساختمانی است. پیش بینی مدت زمان لازم جهت اخذ پایان کار، تفکیک واحدها و اخذ سند

شاهد:

مجری:

مشارکت کننده:

مدیر هماهنگ کننده پروژه:

.....

محمدحسین آرش

.....

محمدمهدی یکتائی

واحد ها ماه پس از پایان عملیات ساختمانی خواهد بود. لازم به ذکر است تاخیرات ناشی از حوادث قهری یا شرایط جوی و آب و هوا، امور مرتبط با سازمان ها و ادارات (خصوصاً شهرداری و سازمان ثبت) یا امور غیر قابل پیش بینی که ناشی از قصور مجری نباشد، به زمان اجرا و اتمام عملیات ساختمانی اضافه خواهد شد و مجری نسبت به آن مسوولیتی نخواهد داشت. در صورت بوجود آمدن تاخیر در اجرای پروژه، مدیر هماهنگ کننده گزارشات مربوط به تامین مالی مشارکت کنندگان و هزینه ها را استخراج نموده و در صورتی که مشخص گردد تامین مالی در زمان مناسب صورت پذیرفته و تاخیر صرفاً ناشی از مدیریت ناصحیح اجرا رخ داده است، ماهانه یک درصد ارزش ملک به عنوان وجه التزام توسط مجری پرداخت خواهد شد که به نسبت سهم هر مشارکت کننده تقسیم می گردد.

ماده (۴) شیوه مدیریت و اجرای عملیات ساختمانی:

الف- شناسایی، توجیه و تعیین سرمایه گزاران واجد شرایط و انعقاد قرارداد با آنان، مدیریت منابع مالی پروژه ساختمانی، انجام محاسبات مالی، تعیین ارزش نهایی و محاسبه سود پروژه، ثبت و پایش فاکتورها و هزینه ها، ارایه گزارشات مالی و حسابداری (به درخواست مشارکت کننده و به صورت بی نام) بر عهده مدیر هماهنگ کننده پروژه می باشد.

ب- اجرای عملیات ساختمانی توسط مجری محترم آقای محمدحسین آرش فرزند به کد ملی انجام می شود. مسوولیت خرید زمین، اخذ توافقی و پروانه ساختمان از شهرداری، تهیه نقشه های مصوب و اجرایی، تهیه مصالح، استخدام پیمانکاران و عوامل اجرایی و اجرای عملیات ساختمانی مطابق نقشه های اجرایی و مقررات ملی ساختمان همچنین اخذ پایان کار و اسناد تفکیکی بر عهده مجری می باشد.

ماده (۵) حق الزحمه مدیریت و اجرای عملیات ساختمانی:

از کلیه هزینه های صورت پذیرفته حین اجرای عملیات ساختمانی اعم از پروانه ساختمان، مصالح، ابزار، دستمزد، کمیسیون، عوارض و جریمه های شهرداری، نظام مهندسی، پایان کار، تفکیک سند، امتیازات آب و برق و گاز و سایر هزینه های لازم، ۱۲ درصد به عنوان حق الزحمه مدیریت و اجرای عملیات ساختمانی محاسبه و در هزینه ها منظور می گردد. همچنین بابت

شاهد:

مجری:

مشارکت کننده:

مدیر هماهنگ کننده پروژه:

.....

محمدحسین آرش

.....

محمد مهدی یکتائی

حق الزحمه بررسی، انتخاب و خرید زمین، یک درصد ثمن زمین محاسبه و پس از تنظیم مبیعه نامه به مجری- پرداخت می گردد.

ماده ۶) سهم مشارکت کننده:

کلیه مبالغ پرداخت شده از جانب مشارکت کنندگان، توسط مدیر هماهنگ کننده پروژه، ثبت و سهم وی با توجه به زمان های پرداخت در پروژه ساختمانی محاسبه و اعمال می گردد.

پس از پایان عملیات ساختمانی و آماده شدن واحدها، مدیر هماهنگ کننده -با توجه به زمان، شرایط بازار و پیش بینی ها- زمان مناسب جهت قیمت گذاری را تعیین و قیمت نهایی را در آن زمان احصا می نماید. سود پروژه با توجه به هزینه ها و قیمت نهایی، محاسبه می گردد. در این زمان، در صورت تمایل مشارکت کننده، سهم ایشان به صورت ریالی یا به صورت سهم آپارتمان قابل تادیه خواهد بود. لذا در پایان عملیات اجرایی پروژه:

۱- در صورت تصمیم مشارکت کننده به باز پس گیری مبالغ پرداخت شده و تسویه ریالی، مدیر هماهنگ کننده دو ماه (از زمان مناسب جهت قیمت گذاری) فرصت خواهد داشت تا مبالغ پرداخت شده و سود تعیین شده را پرداخت نماید.

۲- در صورت تصمیم مشارکت کننده به دریافت سهم به صورت آپارتمان، واحد بلافاصله تحویل خواهد شد. چنانچه سهم مشارکت کننده از یک آپارتمان کمتر بود، مشارکت کننده موظف است پیش از تحویل، الباقی ثمن آپارتمان را به قیمت روز پرداخت نماید. در صورتی که سهم مشارکت کننده از یک آپارتمان بیشتر بود الباقی ثمن به قیمت روز به مشارکت کننده پرداخت خواهد شد.

تبصره: مشارکت کننده پس از پرداخت اولین مبلغ و مشخص شدن نقشه های اجرایی، می تواند نسبت به انتخاب یک واحد مشخص از پروژه (به ترتیب پرداخت نسبت به سایر مشارکت کنندگان) اقدام نماید. انتخاب واحد غیر قطعی بوده و برای قطعی شدن مالکیت، لازم است حداقل نیمی از قیمت ساختمان تا قبل از آغاز نازک کاری پرداخت گردد. ضمناً انصراف از انتخاب واحد یا انتخاب واحد از یک پروژه دیگر تا قبل از تحویل واحد امکان پذیر است.

شاهد:

مجری:

مشارکت کننده:

مدیر هماهنگ کننده پروژه:

.....

محمدحسین آرش

.....

محمد مهدی یکتائی

ماده (۷) آثار قرارداد:

انتقال سند قطعی به مشارکت کننده و یا هر فردی که ایشان درخواست نماید، پس از تسویه حساب، انجام خواهد شد. انتخاب مصالح نازک کاری، در صورتی برای مشارکت کننده امکان پذیر است که پرداختی ایشان در زمان انتخاب، از سهم هزینه واحد انتخابی بیشتر باشد.

انتقال مالکیت یک واحد به شخص دیگر قبل از تحویل، باید با موافقت مدیر هماهنگ کننده بوده و در صورتی قابل انجام است که مشارکت کننده بیش از نیمی از قیمت روز آپارتمان را پرداخت کرده باشد. در این صورت مسوولیت قرارداد جدید با شخص مشارکت کننده بوده و قرارداد جدید نباید مشکلی در اجرای این قرارداد ایجاد نماید.

ماده (۸) فسخ قرارداد:

در صورت تصمیم مشارکت کننده به فسخ قرارداد، کلیه مبالغ پرداخت شده همراه با سود علی الحساب ۱۸ درصد تا تاریخ اعلام فسخ پرداخت می گردد. مدیر هماهنگ کننده پروژه دو ماه برای پرداخت مبلغ بدهی فرصت خواهد داشت. الباقی سود مشارکت کننده پس از اتمام عملیات ساختمانی، فروش واحدها و مشخص شدن رقم قطعی سود، به مشارکت کننده پرداخت خواهد شد.

ماده (۹) مرجع حل اختلاف:

هر گونه اختلاف بین طرفین در صورتی که با نظر مشترک حل و فصل نشود، تابع تصمیمات مرجع مرضی الطرفین و با در نظر گرفتن مفاد قرارداد خواهد بود. اگر مرجع مرضی الطرفین یافت نشد، شرط داوری کان لم یکن گردیده و حق مراجعه به مراجع قضایی برای طرفین محفوظ می باشد.

این قرارداد در تاریخ..... در ۴ صفحه و دو نسخه بین طرفین تنظیم، امضا و مبادله گردید. هر دو نسخه دارای اعتبار یکسان است.

شاهد:

مجری:

مشارکت کننده:

مدیر هماهنگ کننده پروژه:

.....

محمدحسین آرش

.....

محمد مهدی یکتائی