

## SHARTNOMA

### ulush kiritish asosida turar-joy binosi qurilishida ishtirok etish to'g'risida

Shartnoma tuzilgan vaqt

№ Shartnoma raqami

Shartnoma tuzilgan joy

Quruvchi tashkilotning to'liq nomi va tashkiliy huquqiy shakli nomidan harakat qiluvchi mazkur tashkilot Quruvchi tashkilot rahbarining lavozimi Quruvchi tashkilot rahbarining F.I.O keyingi o'rinlarda — "Quruvchi" deb yuritiladi bir tomondan, Ulushdorning manzilida yashovchi Ulushdorning F.I.O (pasport Ulushdorning pasport seriyasi va raqami, Ulushdorga pasport bergan tuman (shahar) IIB nomi IIB tomonidan Ulushdorga pasport berilgan sanayilda berilgan) bundan buyon matnda — "Ulushdor" deb yuritiladi, ushbu Shartnomani quyidagilar haqida tuzdik:

## 1. ASOSIY TUSHUNCHALAR

1.1. Shartnomada quyidagi asosiy atamalar va tushunchalar qo'llaniladi:

**ulushdor** — qurilish majmuasida bir yoki bir nechta qurilish obyektni mulk huquqi bilan olish maqsadida ulush kiritish asosida qurilishda ishtirok etish to'g'risida shartnoma tuzgan jismoniy yoki yuridik shaxs;

**ulush kiritish asosida qurilish** — ko'p kvartirali uylarni quruvchilar va ulushdorning mablag'lari hisobidan qurish, rekonstruksiya qilish va qayta ixtisoslashtirish;

**ulush kiritish asosida qurilishda ishtirok etish to'g'risidagi shartnoma** — ko'p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish bo'yicha quruvchi va ulushdor o'rtasidagi munosabatlarni tartibga soluvchi yozma shakldagi bitim;

**quruvchi (developer)** — Ulush kiritish asosida qurish uchun mablag'larni jalb etuvchi quruvchilarning elektron ro'yxatiga kiritilgan, ko'p kvartirali uylarni qurishga mo'ljallangan yer uchastkasiga va qurilish ishlarini amalga oshirishga birlamchi ruxsat beruvchi hujjatlarga ega bo'lgan yuridik shaxs;

**qurilish majmuasi** — quruvchi tomonidan bir loyiha doirasida qurilishga ajratilgan yer uchastkasida, bir manzilda qurilayotgan bir yoki bir nechta qurilish obyektlari yig'indisi;

**qurilish majmuasining qiymati** — quruvchining qurilisholdi xarajatlari, jumladan ko'p kvartirali uylarni qurish uchun yer uchastkasini olish (auksion savdolari yoki xususiy mulkdorlarga kompensatsiya to'lovini amalga oshirgan holda va qonun hujjatlarida belgilangan boshqa asoslarda), ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish hamda qurish va foydalanishga topshirish bosqichlarini yakunlash uchun loyiha-smeta hujjatlarida ko'zda tutilgan xarajatlar yig'indisi;

**qurilish obyekti** — shartnomaga asosan ulushdorga topshiriladigan xonadon (kvartira) yoki boshqa obyekt;

**qurilish obyektining qiymati** — shartnomada ko'rsatilgan qurilish obyektining narxi;

**Ulush depoziti** — Ulushdor tomonidan quruvchining bankdagi hisob raqamiga qo'yilgan mablag'lar;

## 2. SHARTNOMA PREDMETI

2.1. Ulushdor quruvchi tomonidan Qurilish majmuasi joylashgan manzil manzilida qurilayotgan qurilish majmuasining qurilishi uchun har bir kv.m uchun Ulushdor sotib olayotgan xonadonning 1 kv.m uchun belgilangan narxi so'mdan, jami Ulushdor sotib olayotgan xonadon uchun kiritiladigan ulushning umumiy miqdori so'm miqdorida ulush kiritish, Quruvchi esa yuqoridagi manzilda joylashgan uyning Ulushdor sotib olayotgan xonadoni qurilish majmuasining joylashgan bloki Ulushdor sotib olayotgan xonadon joylashgan yo'lak raqami yo'lagi Ulushdor sotib olayotgan xonadon joylashgan qavat qavatida joylashgan Ulushdor sotib olayotgan xonadon raqami-sonli xonadonni ulushdorga mulk qilib berish majburiyatini oladi.

2.2. Mulk xususiyatlari: kvartira raqami, yashash xonalari soni, umumiy maydoni va umumiy miqdori quyida keltirilgan:

2.2.1. Xonadonning umumiy maydoni Xonadonning umumiy maydoni kv.m.ni tashkil etadi;

2.2.2. Yashash xonalarining umumiy soni: Yashash xonalarining umumiy soni ta;

2.2.3. Yashash xonalarining umumiy maydoni: Yashash xonalarining umumiy maydoni kv.m.ni tashkil etadi.

2.2.4. Oshxonaning umumiy maydoni: Oshxonaning umumiy maydoni kv.m.ni tashkil etadi.

2.2.5. Yordamchi xonalar va dahlizning umumiy maydoni Yordamchi xonalar va dahlizning umumiy maydoni kv.m.ni tashkil etadi.

2.3. Quruvchi ulushdor bilan tuzilgan mazkur shartnoma Qurilish vazirligi va uning hududiy tuzilmalarida hisobga qo'yilganidan so'ng Ulushdor ulushlarni shartnomaning 2.2.1-bandida ko'rsatilgan miqdorda Quruvchining hisob raqamiga o'tkazish orqali taqdim etadi.

Taraflarning kelishuviga ko'ra ulushlarni taqdim etish bir martada to'liq (100 %) amalga oshiriladi.

2.4. Ulushdorga mulk huquqi bilan topshiriladigan obyektidagi ishlar tarkibi va hajmi quyidagi shartlarni hisobga olgan holda arxitektura-dizayn firmasi tomonidan ishlab chiqilgan loyihaga mos kelishi kerak:

- 1) Xonadon ichida amalga oshiriladigan qurilish ishlari: Xonadon ichida amalga oshiriladigan qurilish ishlari
- 2) Elektr ta'minotiga oid ishlar: Elektr ta'minotiga oid ishlar
- 3) Tabiiy gaz ta'minotiga oid ishlar Tabiiy gaz ta'minotiga oid ishlar;
- 4) Santexnika ishlari: Santexnika ishlari;
- 5) Telefon, internet va aloqaga oid ishlar Telefon, internet va aloqaga oid ishlar;
- 6) Uyni pardoqlash ishlari: Uyni pardoqlash ishlari;
- 7) Boshqa ishlar Qurilish-montaj ishlariga oid boshqa ishlar;

2.5. Quruvchi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 27-maydagi "Ko'p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish chora-tadbirlari haqida"gi PQ-4732-son qarori talablaridan kelib chiqqan holda ulush kiritish asosida qurilish haqidagi ma'lumotlarni yuritish, shu jumladan quruvchilarni Elektron ro'yxatga kiritish va shartnomalarni hisobga qo'yish elektron shaklda zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan foydalangan holda yaratiladigan elektron platforma orqali O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi va uning hududiy tuzilmalari tomonidan amalga oshiriladi.

### **3. KIRITILAYOTGAN ULUSHNING HAJMI, SHAKLI VA SHARTLARI**

3.1. Ulushdor tomonidan kiritiladigan ulushning umumiy summasi Ulushdor sotib olayotgan xonadon uchun kiritiladigan ulushning umumiy miqdori so'mni tashkil etadi. Ulush depozitining belgilangan hajmi o'zgartirilishi mumkin emas.

Ulush summasiga Obyektga nisbatan Ulushdorning egalik huquqini belgilash, davlat ro'yxatidan o'tkazish bilan bog'liq xarajatlar kirmaydi.

3.2. Quruvchining roziligi bilan ulush hissasi to'liq yoki qisman 2.3-bandlarda belgilangan summaga teng miqdordagi qurilish materiallari ko'rinishida ham kiritilishi mumkin. Qurilish materiallarning turi va miqdori taraflar tomonidan tuziladigan alohida kelishuvga asosan belgilanadi.

3.3. Ulushdor sarmoya sifatida qo'shilgan qurilish materiallarining sifati ushbu materiallar uchun barcha sifat va xavfsizlik talablariga javob berishiga kafolat beradi.

3.4. Qurilish obyekti foydalanishga topshirilgandan va Obyektga huquqni tasdiqlovchi hujjatlar ro'yxatdan o'tkazilgandan so'ng, kadastr hujjatlarida ko'rsatilgan maydon 2.1-bandda ko'rsatilgan maydondan farq qilgan hollarda taraflar o'rtasida qayta hisob — kitob amalga oshiriladi. Bunda ortiqcha yoki kam chiqqan har bir kv.m maydon uchun hisob — kitoblar 2.1-bandda ko'rsatilgan narxga asosan hisoblanadi.

### **4. TOMONLARNING HUQUQLARI VA MAJBURIYATLARI**

4.1. Quruvchining majburiyatlari:

4.1.1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 27-maydagi PQ-4732-son qarori talablaridan kelib chiqqan holda mazkur shartnomani Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi va uning hududiy tuzilmalarida hisobga qo'yish;

4.1.2. Ulushdorning ulush depozitidan maqsadli foydalanishni ta'minlash;

4.1.3. Majmua qurilishini tashkil etish va amalga oshirish uchun barcha kerakli loyiha-smeta va boshqa hujjatlarni tayyorlash va qonunda belgilangan tartibda rasmiylashtirish;

4.1.4. Qonun talablaridan kelib chiqqan holda qurilish ishlari yuzasidan barcha zaruriy ruxsatnomalarni va litsenziyalarni olish, uchinchi shaxslar bilan shartnomalarni imzolash va ishlarni bajarish;

4.1.5. Qurilish obyektida onlayn rejimida kuzatish imkoniyatini ta'minlash;

4.1.6. Ulushdorga qurilish obyektidagi qurilish ishlari holati bilan tanishishi uchun sharoit yaratish;

4.1.7. Ulushdorning talabiga asosan shartnoma shartlari bajarilishi bo'yicha unga yozma shaklda ma'lumot berib borishi;

4.1.8. Qurilish majmuasining qurilishini qurilish materiallari, texnika bilan ta'minlash, ishchilar va xizmatchilarni jalb qilish, qurilishni boshqarishni tashkil etish va qurilishni olib borish;

4.1.9. Qurilish majmuasini Qurilish majmuasini foydalanishga topshirish muddati dan kechiktirmagan holda foydalanishga topshirish;

4.1.10. Qurilish obyekti foydalanishga topshirilgandan keyin Obyekt foydalanishga topshirilgandan keyin Quruvchi necha kalendar kun ichida Ulushdorga egalik qilishga oid hujjatlarni rasmiylashtirib berishi lozim kalendar kun ichida Qurilish obyektiga egalik qilish uchun zarur bo'lgan hujjatlarni tayyorlash va notarial tartibda rasmiylashtirib berish;

4.1.11. Obyektga nisbatan ulushdorning mulk huquqi davlat ro'yxatidan o'tkazilganidan so'ng Qurilish obyekti bo'yicha kafolat muddati necha oyni tashkil etadi oy davomi (kafolat muddati)da aniqlangan, quruvchi tomonidan bajarilgan ishlardagi xato va kamchiliklarni o'z hisobidan bartaraf etish;

Quruvchining shartnomada belgilanganidan boshqa majburiyatlari

4.2. Quruvchining huquqlari:

4.2.1. Ulushdor bilan tuzilgan shartnoma hisobga qo'yilganidan so'ng qurilish obyektni qurish uchun ulushdorning mablag'larini jalb qilish;

4.2.2. Ulushdordan ulushlarni taqdim etish (pul mablag'larini o'tkazish) muddatlariga rioya qilinishini talab qilish;

4.2.3. Ulush qurilish materiallari ko'rinishida qo'shilganda, Ulushdordan ushbu materiallar sifat va xavfsizlik talablariga javob berishini talab qilish;

4.2.4 Qurilish obyektiga oid hujjatlarni rasmiylashtirish zaruratidan kelib chiqqan holda Ulushdordan tegishli davlat idoralariga kelishini talab qilish;

Quruvchining shartnomada belgilanganidan boshqa huquqlari

4.3. Ulushdorning majburiyatlari:

4.3.1. Quruvchi bilan tuzilgan shartnomaga muvofiq ulushlarni taqdim etish (pul mablag'larini o'tkazish) muddatlariga rioya qilgan holda belgilangan muddatlarda ulushlarni Quruvchining hisob raqamiga o'tkazib borish;

4.3.2. Ulush qurilish materiallari ko'rinishida qo'shilganda sifat va xavfsizlik talablariga javob beradigan materiallarni taqdim etish;

4.3.3. Qurilish obyektiga egalik qilish uchun zarur bo'lgan hujjatlar Quruvchi tomonidan tayyorlanganda, hujjatlarni notarial tartibda rasmiylashtirishda ishtirok etish va rasmiylashtirishga oid xarajatlarni o'z hisobidan to'lash;

4.3.4. Qurilish obyektiga nisbatan egalik huquqi ro'yxatdan o'tkazilgunga qadar unda qayta qurish, rekonstruksiya qilish va qurilish bilan bog'liq boshqa ishlarni amalga oshirmaslik;

Ulushdorning shartnomada belgilanganidan boshqa majburiyatlari

4.4. Ulushdorning huquqlari:

4.4.1. Quruvchidan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 27-maydagi PQ-4732-son qarori talablaridan kelib chiqqan holda mazkur shartnoma Qurilish vazirligi va uning hududiy tuzilmalarida hisobga qo'yilishini talab qilish;

4.4.2. O'zi kiritgan ulush pullaridan maqsadli foydalanilishini nazorat qilish;

4.4.3. Quruvchidan qurilish obyektida onlayn rejimda kuzatish imkoniyati yaratilishini, qurilish ishlari holati bilan tanishishi uchun sharoit yaratilishini, shartnoma shartlari bajarilishi bo'yicha yozma shaklda ma'lumot berib borilishini talab qilish;

4.4.4. Quruvchidan qurilish majmuasi Qurilish majmuasini foydalanishga topshirish muddatidan kechiktirilmagan holda foydalanishga topshirilishini talab qilish;

4.4.5. Qurilish obyekti foydalanishga topshirilganidan keyin Quruvchidan egalik qilish uchun zarur bo'lgan hujjatlar tayyorlanishini va notarial tartibda rasmiylashtirilishini talab qilish;

4.4.6. Quruvchidan kafolat muddati davomida aniqlangan, quruvchi tomonidan bajarilgan ishlardagi xatolik va kamchiliklarni bartaraf etishni talab qilish;

Ulushdorning shartnomada belgilanganidan boshqa huquqlari

## **5. TOMONLARNING JAVOBGARLIGI**

5.1. Quruvchi mazkur shartnomaga asosan zimmasiga olayotgan majburiyatlarni bajarmasa yoki lozim darajada bajarmasa (qurish ishlarini belgilangan muddatlarda yakunlamaslik, ishlarni sifatsiz bajarish va hokazo), O'zbekiston Respublikasining 1998-yil 29-avgustdagi "Xo'jalik yurituvchi subyektlar faoliyatining shartnomaviy-huquqiy bazasi to'g'risida"gi Qonunidan kelib chiqqan holda har bir kun uchun majburiyat bajarilmagan qismining 0,5 foizi miqdorida penya to'laydi. Biroq penyaning umumiy miqdori majburiyatning bajarilmagan qismi qiymatining Quruvchi majburiyatlarini bajarmaganligi yoki lozim darajada bajarmaganligi uchun unga belgilanadigan penyaning umumiy miqdori foizidan oshmasligi lozim.

5.2. Ulushdor mazkur shartnomaga asosan zimmasiga olayotgan majburiyatlarni bajarmasa yoki lozim darajada bajarmasa (ulush mablag'larini belgilangan muddatlarda yoki miqdorda kiritmaslik va hokazo), yuqoridagi Qonundan kelib chiqqan holda har bir kun uchun majburiyat bajarilmagan qismining 0,4 foizi miqdorida penya to'laydi. Biroq penyaning umumiy miqdori majburiyatning bajarilmagan qismi qiymatining Ulushdor majburiyatlarini bajarmaganligi yoki lozim darajada bajarmaganligi uchun unga belgilanadigan penyaning umumiy miqdori foizidan oshmasligi lozim.

Penya to'lanishi shartnoma majburiyatlarini buzgan tarafni majburiyatni asl holida bajarishdan ozod etmaydi.

5.3. Quruvchi ulushdor tomonidan kiritilgan mablag'lardan maqsadsiz foydalanganda, Ulushdorga maqsadsiz foydalanilgan pul mablag'lari bilan birga O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan belgilangan qayta moliyalash stavkasidan kelib chiqqan holda foiz to'laydi;

5.4. Quruvchi asossiz ravishda qurilish obyekti topshirish muddatini Qurilish obyekti topshirish muddati necha kunga buzilgan (kechiktirilgan)da Ulushdor shartnomani bir tomonlama bekor qilishni talab qilishga haqli kunga buzgan taqdirda, Ulushdor shartnomani bir tomonlama bekor qilishni, o'zi kiritgan ulush mablag'lari qaytarilishini hamda 5.3. bandeda belgilangan foizlar to'lanishini talab qilishga haqli.

5.5. Ulushdor to'lovni amalga oshirishni asossiz ravishda Ulush mablag'larini to'lash necha kunga kechiktirganda Quruvchi shartnomani bir tomonlama bekor qilishni talab qilishga haqli kunga kechiktirgan hollarda Quruvchi shartnomani bir tomonlama bekor qilishni talab qilishi mumkin. Quruvchi shartnomaning 5.2 bandeda belgilangan penya to'lovlarini ushlab qolgan holda Ulushdorning pul mablag'larini qaytarib berganidan so'ng, qurilish obyekti uchunchi shaxslarga sotishga haqli.

5.6. Ulushdor ulush hissasini qurilish materiallari ko'rinishida kiritgan hollarda materiallar sifat va xavfsizlik talablariga javob bermasligi aniqlansa, taraflar nuqsonli materiallar yuzasidan dalolatnoma tuzadilar. Ulushdor dalolatnoma tuzilganidan e'tiboran 5 (besh) bank kunidan kechiktirmay materiallarni sifatlisiga almashtirib topshirishi yoki ulushni pul ko'rinishida kiritishi lozim.

5.7. Tomonlarning shartnomada belgilanmagan javobgarlik masalalari O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik Kodeksi hamda amaldagi qonunchilikka asosan hal qilinadi.

## **6. FORS — MAJOR HOLATLARI**

6.1. Tomonlar ushbu Shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarmaganligi yoki tegishlicha bajarmaganligi uchun, agar bunday vaziyat ushbu Shartnoma tuzilgandan keyin Tomonlar oldindan bilishi, oqilona choralar bilan oldini olishi mumkin bo'lmagan favqulodda xususiyatga ega voqealar natijasida vujudga kelgan yengib bo'lmaydigan kuch (fors-major holatlari) tufayli yuzaga kelganligini va Tomonlar o'z majburiyatlarini tegishlicha bajarish yuzasidan barcha mumkin bo'lgan va o'zlariga bog'liq bo'lgan choralarni ko'rganligini isbotlasa, javob bermaydi.

6.2. Fors-major holatlariga harbiy harakatlar, tabiat kuchlari ta'siri (zilzila, suv toshqini va hokazolar), davlat organlari qarorlari va boshqa holatlar kiradi.

6.3. Fors-major holatlar yuzaga kelishi to'g'risida Tomonlar bunday holatlar yuzaga kelgan vaqtdan boshlab besh ish kuni davomida bir-birlarini xabardor qilishlari kerak.

6.4. Fors-major holatlar yuzaga kelgan taqdirda, mazkur shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarish muddati mutanosib ravishda ushbu hodisalar ro'y bergan muddatga suriladi.

## **7. NIZOLARNI HAL QILISH TARTIBI**

7.1. Ushbu Shartnomada nazarda tutilgan majburiyatlarni bajarish munosabati bilan yuzaga keladigan yoki mazkur majburiyatlarni bajarish chog'ida yuzaga keladigan barcha nizolar Tomonlar o'rtasida muzokaralar o'tkazish yo'li bilan hal etiladi.

7.2. Nizolar muzokaralarni o'tkazish natijasida hal etilmasa, O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlariga muvofiq Nizolar muzokaralar o'tkazish yo'li bilan hal etilmasa, taraflar murojaat qiladigan sud nomi sudida hal etiladi.

## 8. BOSHQA SHARTLAR

8.1. Shartnoma ikki nusxada tuzilgan bo'lib, ular bir xil yuridik kuchga ega. Ushbu shartnomaga har qanday o'zgartirish va qo'shimchalar faqat ular yozma shaklda rasmiylashtirilib, Tomonlar imzolagandan so'ng haqiqiy hisoblanadi.

8.2. Qurilish obyekti Ulushdorga topshirilib, kafolat muddati tugagandan so'ng, aniqlangan qurilishdagi yashirin nuqsonlar bilan bog'liq nizolar amaldagi qonunchilik talablaridan kelib chiqqan holda hal qilinadi.

## 9. SHARTNOMANING AMAL QILISH MUDDATI

9.1. Ushbu Shartnoma imzolangan paytdan kuchga kiradi va Shartnomaning amal qilish muddati ga qadar amal qiladi.

9.2. Tomonlar mazkur shartnomaning barcha shartlarini to'liq bajargan taqdirda shartnomaning amal qilishi 9.1-bandda belgilangan muddatdan ilgari tugatilishi mumkin.

## 10. TOMONLARNING MANZILLARI VA BANK REKVIZITLARI:

Quruvchi tashkilotning to'liq nomi va tashkiliy huquqiy shakli

Manzil: Quruvchi tashkilotning manzili

h/r: Quruvchi tashkilotning hisob raqami

STIR: Quruvchi tashkilotning STIR raqami

MFO: Quruvchi tashkilotning MFO raqami OKED:  
Quruvchi tashkilotning OKED raqami

tel: Quruvchi tashkilotning telefon raqami

Quruvchi tashkilot rahbarining F.I.O (**Imzo**)

***Muhr***

Ulushdorning F.I.O Manzil: Ulushdorning manzili

Pasport ma'lumoti: Ulushdorning pasport seriyasi va raqami

Ulushdorga pasport bergan tuman (shahar) IIB nomi IIB tomonidan

Ulushdorga pasport berilgan sanayilda berilgan

STIR: Ulushdorning STIR raqami

h/r: Ulushdorning bankdagi hisob raqami

tel: Ulushdorning telefon raqami

\_\_\_\_\_ (**Imzo**)