

نمونه قرارداد مشارکت در ساخت

نسخه عمومی قابل ویرایش - برای آشنایی و تطبیق اولیه

هشدار مهم: این فایل نمونه عمومی است و جایگزین تنظیم اختصاصی قرارداد، بررسی سند، استعلام وضعیت ملک یا رعایت تشریفات ثبت رسمی نیست. قرارداد مشارکت در ساخت با اصلاح قانون در قلمرو قانون پیش فروش ساختمان قرار گرفته است. قبل از امضا، متن باید با وضعیت همان ملک، طرفین و مقررات جاری تطبیق داده شود.

این قرارداد در تاریخ بین اشخاص زیر منعقد می شود و طرفین با علم به ضرورت رعایت قوانین آمره، مقررات شهرسازی، قانون پیش فروش ساختمان با اصلاحات بعدی و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مفاد زیر را می پذیرند.

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱ مالک/مالکان: آقای/خانم/شرکت فرزند/شناسه ملی کد ملی/شماره ثبت به نشانی تلفن که از این پس «مالک» نامیده می شود.

۱-۲ سازنده: آقای/خانم/شرکت فرزند/شناسه ملی کد ملی/شماره ثبت به نشانی تلفن که از این پس «سازنده» نامیده می شود.

۱-۳ اگر هر یک از طرفین توسط نماینده امضا می کند، نوع نمایندگی، مشخصات سند نمایندگی و حدود اختیار باید در پیوست شماره ۱ درج و ضمیمه شود. امضای نماینده خارج از حدود اختیار، تابع قواعد قانونی مربوط خواهد بود.

ماده ۲ - مشخصات و وضعیت ملک

عنوان	مشخصات
پلاک ثبتی اصلی/فرعی	
بخش ثبتی	
نشانی	
مساحت عرصه/اعیان	
شماره سند مالکیت	
وضعیت رهن/بازداشت/حقوق ثالث	
کاربری و وضعیت شهرسازی	

۲-۲ مالک اقرار می‌کند اطلاعات و اسناد ارائه‌شده درباره مالکیت و محدودیت‌های ثبتی صحیح است و هر محدودیت مؤثر بر اجرای پروژه باید صریحاً در این قرارداد یا پیوست‌ها ذکر شود.

ماده ۳ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت طرفین برای تخریب/نوسازی/احداث بنا در ملک فوق، اخذ مجوزهای لازم، اجرای عملیات ساختمانی مطابق نقشه‌ها و مشخصات فنی، اخذ مدارک پایان پروژه و تقسیم حقوق و واحدهای حاصل طبق این قرارداد و تقسیم‌نامه/اسناد رسمی مربوط.

ماده ۴ - آورده طرفین و ارزش‌گذاری

۴-۱ آورده مالک: ملک موضوع ماده ۲ و در صورت توافق، مبالغ یا هزینه‌های زیر:

۴-۲ آورده سازنده: تأمین هزینه‌های مورد توافق برای طراحی، مجوزها، تخریب، عملیات اجرایی، مصالح، دستمزد، بیمه، انشعابات، پایان کار و سایر مواردی که در پیوست مالی درج می‌شود.

۴-۳ ارزش تقریبی آورده مالک در تاریخ قرارداد: ریال/تومان. ارزش تقریبی آورده و هزینه‌های

سازنده: ریال/تومان. مبنای ارزیابی: کارشناسی/توافق/سایر:

۴-۴ مبلغ بلاعوض/مابه‌التفاوت در صورت وجود: که در تاریخ/مراحل زیر پرداخت

می‌شود: اثر عدم پرداخت یا تأخیر:

ماده ۵ - سهم طرفین و نحوه تخصیص واحدها

۵-۱ سهم مالک: درصد و سهم سازنده: درصد از حقوق حاصل از پروژه، مشروط به مفاد تقسیم‌نامه و اسناد رسمی.

۵-۲ طرفین توافق می‌کنند صرف درصد، تعیین‌کننده واحدهای اختصاصی نیست و تقسیم واحدها باید با لحاظ طبقه، جهت، متراژ، پارکینگ، انباری و تفاوت ارزش انجام شود.

۵-۳ اگر مساحت یا تعداد واحدها بر اثر ضوابط و مجوزهای رسمی تغییر کند، نحوه تعدیل سهم/تقسیم به شرح زیر خواهد بود:

ماده ۶ - مشخصات فنی و پیوست مصالح

۶-۱ نوع سازه، نما، کف، تأسیسات، آسانسور، در و پنجره، کابینت، شیرآلات و سایر مشخصات در «پیوست فنی» تعیین می‌شود. عبارت‌های کلی مانند «درجه یک» بدون معیار فنی کافی نیست.

۶-۲ تغییر برند یا مشخصه فنی فقط در صورت عدم دسترسی/ضرورت فنی و با معیار هم‌رده یا بهتر و تأیید مجاز است.

ماده ۷ - برنامه زمانی

مرحله	مهلت/تاریخ	ضمانت اجرای تأخیر
تحويل ملك		
اخذ مجوز/پروانه		
تخریب و گودبرداری		
اتمام اسکلت		
اتمام سفت‌کاری		
اتمام نازک‌کاری		
اخذ پایان کار/مدارک نهایی		
تحويل نهایی		

۷-۲ تمدید مهلت فقط در موارد مندرج در قرارداد، توافق کتبی/رسمی لازم یا وقوع حوادث خارج از کنترل طبق ماده ۱۷ انجام می‌شود.

ماده ۸ - تعهدات مالک

- ارائه اسناد صحیح و همکاری در استعلام‌ها و تشریفات قانونی در حدود قرارداد.
- تحويل ملك در موعد و شرایط مقرر پس از تحقق شروط قراردادی.
- خودداری از ایجاد حقوق متعارض، انتقال یا تعهد نسبت به ملك برخلاف مفاد قرارداد.
- حضور و امضای اسناد لازم در مراحل قانونی و رسمی، مشروط به انجام تعهدات متقابل.
- پرداخت هزینه‌هایی که صریحاً بر عهده مالک قرار گرفته است.

ماده ۹ - تعهدات سازنده

- پیگیری و اخذ مجوزهای لازم در حدود اختیارات و تعهدات مقرر.
- تأمین هزینه‌ها و اجرای عملیات مطابق پیوست مالی و فنی.
- رعایت ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان و الزامات ایمنی حسب مورد.
- رعایت برنامه زمانی و ارائه گزارش/مدارک پیشرفت در نقاط کنترل.
- خودداری از پیش‌فروش، انتقال یا ایجاد حق برای اشخاص ثالث خارج از حدود اختیار این قرارداد.
- پیگیری پایان کار، صورت‌مجلس تفکیکی و سایر مدارک نهایی در حدود تعهدات مقرر.

ماده ۱۰ - هزینه‌ها، مالیات، عوارض، بیمه و انشعابات

مسئول هر یک از هزینه‌های زیر باید به‌طور جداگانه تعیین شود: عوارض شهرداری و تراکم، طراحی و نظارت، بیمه، انشعابات، مالیات‌ها، هزینه‌های ثبتی و دفترخانه، جرایم ساختمانی ناشی از تخلف، هزینه رفع رهن/بازداشت و هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده. جدول تفصیلی در پیوست مالی درج می‌شود.

ماده ۱۱ - انتقال حقوق، سند و وکالت

۱۱-۱ انتقال هر بخش از حقوق مالک به سازنده صرفاً در مراحل زیر و پس از احراز تحقق نقطه کنترل انجام

می‌شود:

۱۱-۲ هیچ انتقال یا وکالت کلی خارج از نیاز پروژه ایجاد نمی‌شود مگر با تصریح موضوع، حدود اختیار، مدت و شرایط استفاده.

۱۱-۳ وکالت جایگزین تعهدات قراردادی و ثبت رسمی نیست و آثار فوت/حجر و سایر اسباب زوال وکالت تابع قانون خواهد بود.

ماده ۱۲ - پیش‌فروش و انتقال به اشخاص ثالث

۱۲-۱ سازنده بدون اختیار صریح و رعایت مقررات خاص و تشریفات ثبت رسمی حق پیش‌فروش یا انتقال حقوق ناشی از پروژه را ندارد.

۱۲-۲ در صورت اعطای اختیار، مرحله مجاز پیش فروش:؛ سقف/تعداد:؛ لزوم تأیید مالک:
.....؛ نحوه و محل ثبت رسمی:

۱۲-۳ پیش فروش یا انتقال برخلاف این ماده، تخلف اساسی محسوب می شود و ضمانت اجرای آن:

ماده ۱۳ - تضمین ها و وجه التزام

شرط استرداد	شرط استفاده	مبلغ/مشخصات	نوع تضمین	تعهد تضمین شده
.....			چک/سفته/ ضمانت نامه	
.....			چک/سفته/ ضمانت نامه	

۱۳-۲ وجه التزام تأخیر/تخلف برای هر تعهد باید مستقل تعیین شود. نمونه: تأخیر در به ازای هر روز

۱۳-۳ طرفین باید روشن کنند مطالبه وجه التزام درباره هر تخلف، مانع یا همراه با مطالبه اجرای اصل تعهد است یا خیر:

ماده ۱۴ - تغییرات پروژه و متمم

هر تغییر مؤثر در سهم، زمان، مشخصات فنی، اختیار پیش فروش، انتقال حقوق یا هزینه های اصلی باید به صورت مکتوب و در مواردی که قانون تشریفات رسمی مقرر کرده، با رعایت همان تشریفات ثبت شود. توافق شفاهی برای چنین تغییراتی مبنای امنی برای اجرای پروژه نیست.

ماده ۱۵ - تحویل، صورت جلسه و عیوب

تحویل هر مرحله و تحویل نهایی با صورت جلسه انجام می شود. نواقص مشاهده شده، مهلت رفع نقص و مسئولیت هزینه ها در صورت جلسه قید خواهد شد. معیار پذیرش کیفیت، قرارداد و پیوست فنی است.

ماده ۱۶ - تخلف، اخطار، فسخ و آثار پایان قرارداد

۱۶-۱ تخلفات اساسی عبارت‌اند از:

۱۶-۲ در صورت تخلف، طرف ذی‌حق ابتدا/حسب مورد اخطار با مهلت روز برای رفع تخلف ارسال می‌کند؛ مگر در مواردی که طبق قانون یا قرارداد امکان اقدام فوری وجود داشته باشد.

۱۶-۳ در صورت ایجاد حق فسخ/خاتمه، نحوه اعلام:

۱۶-۴ پس از پایان قرارداد، تکلیف کارگاه، مصالح، هزینه‌های انجام‌شده، اسناد، حقوق منتقل‌شده، پیش‌فروش‌ها و تضمین‌ها به شرح زیر است:

ماده ۱۷ - حوادث خارج از کنترل (فورس‌ماژور)

حادثه خارج از کنترل زمانی مؤثر است که اجرای تعهد را واقعاً غیرممکن یا طبق قرارداد معلق کند و قابل انتساب به متعهد نباشد. طرف متأثر باید ظرف روز اطلاع دهد و مستندات ارائه کند. اثر حادثه بر مدت:؛ حداکثر مدت تعلیق:؛ پس از آن:

ماده ۱۸ - فوت، حجر یا تغییر وضعیت حقوقی طرفین

فوت یا حجر هر طرف لزوماً به‌تنهایی موجب پایان قرارداد نیست و آثار آن با توجه به قائم‌به‌شخص بودن تعهدات، مقررات قانونی و مفاد این ماده بررسی می‌شود. طرفین توافق می‌کنند در صورت وقوع، قائم‌مقام/نماینده قانونی برای تعیین تکلیف تعهدات و اسناد ظرف روز اقدام کند. وضعیت وکالت‌ها جداگانه تابع قانون است.

ماده ۱۹ - حل اختلاف و ابلاغ

۱۹-۱ نشانی‌های ماده ۱، اقامتگاه قراردادی برای ابلاغ است مگر تغییر نشانی به‌طور قابل اثبات اعلام شود.

۱۹-۲ روش حل اختلاف: □ دادگاه صالح □ داوری. در صورت داوری: داور/روش انتخاب؛ مدت

داوری؛ موضوعات مشمول؛ داور جانشین

۱۹-۳ طرفین می‌توانند پیش از طرح دعوا/داوری، مذاکره یا میانجی‌گری برای مدت روز را مقرر کنند؛ این شرط نباید حقوق فوری مانند درخواست تأمین یا دستور موقت را بدون تصریح محدود کند.

ماده ۲۰ - ثبت رسمی، پیوست‌ها و نسخ قرارداد

۲۰-۱ طرفین متعهدند قرارداد و نقل و انتقال‌های مرتبط را مطابق قوانین و مقررات جاری، از جمله قانون پیش‌فروش ساختمان با اصلاحات بعدی و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، از مسیر رسمی قابل اجرا برای ملک ثبت و تکمیل کنند.

۲۰-۲ پیوست‌های زیر جزء لاینفک قراردادند: ۱) مدارک مالکیت و سمت؛ ۲) پیوست فنی؛ ۳) برنامه زمان‌بندی؛ ۴) جدول هزینه‌ها؛ ۵) تقسیم‌نامه/معیار تخصیص؛ ۶) فهرست تضمین‌ها؛ ۷) سایر:

۲۰-۳ این نسخه نمونه برای تکمیل اولیه تنظیم شده و تعداد نسخه‌ها/نحوه امضای نهایی باید با تشریفات قانونی لازم هماهنگ شود.

محل امضا و تأیید

نماینده/شاهد (در صورت استفاده)	سازنده	مالک/مالکان
نام و امضا: سمت: تاریخ:	نام و امضا: تاریخ:	نام و امضا: تاریخ:

پیوست پیشنهادی ۱ - چک‌لیست مدارک

- ☐ تصویر سند مالکیت و استعلام ثبتی
- ☐ مدارک هویتی و سمت امضاکنندگان
- ☐ مدارک شرکت سازنده و نماینده مجاز
- ☐ دستور نقشه/اطلاعات شهرسازی و پروانه در صورت صدور
- ☐ پیوست فنی و لیست مصالح
- ☐ جدول زمان‌بندی
- ☐ جدول هزینه‌ها و مسئول پرداخت
- ☐ فهرست تضمین‌ها و رسید آن‌ها

□ تقسیم‌نامه/معیار تخصیص واحدها

□ مستندات ثبت رسمی و شناسه‌های مربوط حسب مورد

پیوست پیشنهادی ۲ - نکات تکمیل قبل از امضا

□ هیچ جای خالی مهمی پس از امضا باقی نماند.

□ مبالغ هم با عدد و هم با حروف و واحد پول روشن نوشته شود.

□ هر پیوست شماره و تاریخ داشته و ارتباط آن با قرارداد اصلی مشخص باشد.

□ اختیار پیش‌فروش و انتقال به ثالث به‌صورت مستقل و دقیق بررسی شود.

□ تضمین‌ها با ذکر سبب صدور و تعهد تضمین‌شده تحویل شوند.

□ قبل از امضا، وضعیت ثبت رسمی و سامانه‌ای همان ملک استعلام شود.

مبنای حقوقی و تاریخ بازبینی

این نمونه با هدف آموزشی و بر پایه قواعد عمومی قراردادها در قانون مدنی، قانون پیش‌فروش ساختمان با اصلاحات جدید، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و آیین‌نامه اجرایی مرتبط با مدیریت پیش‌فروش و مشارکت در ساخت تنظیم شده و در شهریور ۱۴۰۵ بازبینی شده است.

به دلیل تغییرات اجرایی سامانه‌های ثبتی و تفاوت وضعیت هر ملک، قبل از استفاده نهایی، آخرین وضعیت مقررات و امکان ثبت رسمی برای همان ملک کنترل شود.