

ماده ۱) مشخصات طرفین قرارداد:

۱-۱) مالکین (طرف اول):

کد ملی..... و نشانی.....

تبصره ۱: مالکین ذکر شده از این پس طرف اول نامیده می‌شوند.
تبصره ۲- آقای به سمت نماینده مالکین انتخاب می‌شود که با امضای ذیل این قرارداد، قبول سمت می‌نماید. نماینده حق استعفا از سمت نمایندگی ندارد مگر با تعیین نماینده جایگزین که این نماینده جایگزین می‌بایست به تایید کلیه مالکین و سازنده برسد. مالکین حق انجام عمل موضوع نمایندگی را از خود سلب می‌نمایند. حیطه اختیارات نماینده به قرار ذیل است:
انجام هرگونه توافق در تعدیل و تغییر مفاد قرارداد حاضر، حق نظارت بر پیشرفت کار، تغییر احتمالی متریا، امضای صورتجلسه های پیشرفت کار.

۱-۲) سازنده (طرف دوم):

کد ملی..... و نشانی.....

تبصره ۳: سازنده فوق الذکر شده از این پس طرف دوم نامیده می‌شود.

ماده ۲) هدف از مشارکت:

نظر به اینکه مالکین جهت تخریب بنای موجود و احداث بنای جدید در پلاک‌های ثبتی فوق‌الذکر به سرمایه‌گذار جهت انجام این کار نیاز دارند و سازندگان نیز قصد مشارکت در پلاک‌های مذکور به منظور تخریب و احداث و تکمیل ساختمان تا مرحله بهره‌برداری را با امکانات مالی خویش دارند، لذا طبق مفاد ۱۰ و ۱۹۰ قانون مدنی با رعایت کلیه شرایط شرعی و قانونی قراردادهای، در کمال صحت و سلامت و با قصد و اراده قبلی اقدام به انعقاد این قرارداد نموده‌اند؛ ضمن اینکه نسبت به وارث و قائم‌مقام قانونی لازم‌الوفاء و لازم‌الاجرا می‌باشند و طرفین قرارداد در عرصه و اعیان ساختمانی که احداث می‌شود طبق ضوابط و نقشه معرفی شده به شهرداری منطقه و نقشه‌های توافق و امضاء شده بین طرفین درصد مشارکت طبق ماده ۴ سهیم هستند.

ماده ۳) مشخصات ملک وضع موجود:

یک قطعه زمین به مساحت عرصه مترمربع به آدرس که با بنای احداثی در طبقه

بصورت طبقه زیر همکف و طبقه مسکونی
واحدی کلاً واحد آپارتمان به پلاک ثبتی‌های
ذکر شده در سهم طرفین اول مفروز شده از سند مادر به شماره ملک
..... و شماره ثبت که دارای کنتور
برق و کنتور آب و عددکنتور گاز و عدد
خط تلفن می‌باشند که جزء متعلقات ملک مورد مشارکت محسوب می‌گردند.
این ملک به رؤیت سازندگان رسیده و از تمامی شرایط ساخت و ساز و سرمایه-
گذاری در این ملک اطلاع کافی دارند و حق هرگونه اظهار بی‌اطلاعی از شرایط
ملک را از خود سلب می‌نمایند. این مساله نافی مسئولیت مالکین در صورت
متعلق حق غیر بودن ملک فوق الذکر و یا کشف فساد در معامله حاضر و یا
هرگونه بطلان قرارداد که مستند به فعل یا ترک فعل مالکین باشد نخواهد بود.
مسئولیت مالکین در این فرض تضامنی و محض است.

تبصره ۴: تصویر مصدق اسناد مالکیت طرف اول ضمیمه قرارداد حاضر شده است.

ماده ۴) قدرالسهم طرفین به نسبت درصد از واحدهای احداثی و شرایط تقسیم آپارتمان‌ها و مشاعات و نحوه واگذاری متراژ مزاد واحدها:

۴-۱) طبق توافق انجام شده سهم مالکیت هر یک از طرفین، از ساختمان جدید به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۴-۱-۱- سهم طرف اول

۴-۱-۲- سهم طرف دوم

تبصره ۵: متراژ دقیق سهم هر طرف پس از تهیه نقشه‌های معماری و اخذ جواز قابل محاسبه مجدد خواهد بود.

تبصره ۶: در راستای عمل به این ماده، طرف اول پس از شروع عملیات اجرایی موظف است وکالت بلا عذلی را در دفترخانه اسناد رسمی جهت انتقال حق السهم و کلیه مقدمات آن به طرف دوم اعطا نماید که در صورت عدم حضور طرف اول برای انتقال حق السهم نهایی از واحدهای ساخته شده و یا مقدمات آن، طرف دوم بتواند پس از اتمام فیزیکی پروژه، راساً بر اساس وکالت نامه فوق مطابق تقسیم نامه فی ما بین حق السهم خود را به نام خود انتقال دهد.

تبصره ۷: هرگونه اختلاف طرفین قرارداد (مالکین و سازنده) در تقسیم نهایی واحدها مندرج در این بند، با اظهار نظر آقای..... حل و فصل خواهد شد. این اظهار نظر، قاطع اختلاف و نهایی و لازم الاتباع و غیر قابل اعتراض خواهد بود.

شرح کامل تقسیم‌نامه و نحوه مشارکت به شرح زیر می‌باشد:

طبقات ----- مربوط سازنده و طبقات ----- مربوط به مالکین و طبقه مازاد بر جواز به نسبت ----- بین طرفین تقسیم خواهد شد.

ماده ۵) مراحل و شرایط تنظیم وکالت کاری و انتقال سند:

۵-۱) وکالت جامع کاری از طرف مالکین به نام سازنده به منظور انجام امور اداری به مدت ماه از تاریخ.....

۵-۲) سهم سازنده به میزان از دانگ ملک، عبارت است از دانگ که این میزان به شرح زیر به سازنده منتقل خواهد شد:

پس از..... و اعلام کتبی مراتب توسط طرف دوم به طرف اول مبنی بر خاتمه یافتن این بخش از کار، میزان..... دانگ مشاع از کل ملک به مالکیت سازنده در می‌آید و طرفین ظرف..... روز با حضور در دفترخانه، تشریفات این انتقال را فراهم می‌آورند. متعاقباً پس از..... و اعلام کتبی مراتب مبنی بر اتمام این بخش از سوی طرف دوم به مالکین نیز دانگ دیگر کل ملک پلاک ثبتی موضوع قرارداد به مالکیت سازنده در می‌آید که تشریفات این انتقال نیز ظرف..... روز در دفترخانه فوق‌الذکر انجام خواهد شد و النهایه پس از پس از..... و اعلام کتبی مراتب مبنی بر اتمام این بخش از سوی طرف دوم به مالکین دانگ دیگر کل ملک پلاک ثبتی موضوع قرارداد به مالکیت سازنده در می‌آید که تشریفات این انتقال نیز ظرف..... روز در دفترخانه انجام خواهد شد.

تبصره ۸: کلیه وکالت‌نامه‌ها و انتقال سهمی از اسناد در دفترخانه اسناد رسمی شماره ----- تهران به سردفتری ----- به آدرس: -----

تبصره ۹: ملاک عدم حضور طرفین، گواهی دفترخانه مزبور است.

تبصره ۱۰: کلیه هزینه‌های انتقال سند و وکالت کاری بندهای ۵-۱ و ۵-۲ به عهده طرفین و هزینه‌های مفاصا حساب دارایی و عوارض نوسازی به عهده مالکین است.

تبصره ۱۱: روش انتقال هر یک از مراحل به صورت انتقال قطعی در دفترخانه می‌باشد.

تبصره ۱۲: عدم انتقال سند از سوی مالک به سازنده در هر یک از مراحل فوق، سازنده را مجاز به استفاده از حق حبس و اعمال تعلیق در انجام تعهدات خود می‌نماید و زمان تعلیق به مدت قرارداد اضافه می‌شود. علاوه بر این خسارت تاخیر در انجام تعهد انتقال سند از مالک به سازنده روزانه مبلغ..... در نظر گرفته می‌شود که توسط مالکین به سازنده پرداخت خواهد شد. مسئولیت مالکین در این خصوص تضامنی است.

تبصره ۱۳: هرگونه اختلاف در پیشرفت کار برای انتقال سند مشاعی مربوط به آن مرحله با اظهار نظر آقای.....حل و فصل خواهد شد. نظر ایشان در این خصوص، قاطع اختلاف و لازم الاتباع و غیر قابل اعتراض است.

ماده ۶) مدت قرارداد:

۱-۶) مدت کل قرارداد ماه شمسی است که به صورت زیر پیش‌بینی شده است:

۱-۱-۶- زمان حضور در دفترخانه به منظور تنظیم وکالت جامع کاری از مالکین به طرف دوم در **تاریخ .../.../۹۵** توافق گردید.

۲-۱-۶- زمان تحویل ساختمان به سازنده، جهت تخریب مورخ..... توافق گردید.

۳-۱-۶- زمان تهیه نقشه‌های شهرداری و اخذ جواز از تاریخ به مدت ماه مطابق با تاریخ تحویل ساختمان یعنی مورخ توافق گردید.

۴-۱-۶- زمان اجرای ساخت از تاریخ تحویل ملک توسط مالکین (مورخ تا تکمیل و راه‌اندازی و بهره‌برداری به گونه‌ای که قابل سکونت باشد و تحویل کلیه آپارتمان‌های سهم سازنده و مالکین مدت ماه توافق گردید که در آن صورت تاریخ تحویل نهایی است.

۵-۱-۶- زمان اتمام کارهای اداری از جمله دریافت مفاصا حساب‌ها و پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی و تقسیم‌نامه محضری و هر گونه سند و مدرکی که لازم باشد تا آپارتمان‌ها قابل انتقال باشند، به مدت ماه از زمان تحویل آپارتمان‌ها توافق گردید که در آن صورت تاریخ اتمام قرارداد است.

تبصره ۱۴: تاخیر در انجام تعهدات بر اساس زمانبندی مندرج در این بند، موجب خاتمه قرارداد یا سقوط تعهدات طرفین یا ایجاد خیار فسخ نخواهد بود.

ماده ۷) خسارات (وجه التزام) تاخیر و یا عدم اجرای تعهدات:

۱-۷) در صورت عدم حضور هر یک از مالکین جهت تنظیم وکالت کاری در دفترخانه طبق بند ۶-۱-۱ به تعداد روزهای تاخیر به مدت زمان قرارداد اضافه شده و آن مالکی که تاخیر داشته ملزم است به ازای هر روز مبلغ ریال معادل تومان جریمه دیرکرد به طرف دوم پرداخت نماید.

۲-۷) در صورت تاخیر در تحویل آپارتمان‌های وضع موجود طبق بند ۶-۱-۲ آن مالکی که تاخیر کرده ملزم است روزانه مبلغ ریال معادل تومان برای به عنوان وجه التزام به طرف دوم پرداخت نماید. علاوه بر آن به همان میزان از تاخیر تحویل آپارتمان قدیمی به مدت زمان ساخت و تحویل آپارتمان جدید اضافه خواهد شد.

۳-۷) در صورت تاخیر در تحویل آپارتمان‌های نوسازی شده طبق بند ۶-۱-۴ سازنده ملزم است روزانه مبلغ ریال معادل تومان به هریک از مالکین به عنوان وجه التزام پرداخت نماید.

۴-۷) در صورت تاخیر در تحویل اسناد بند ۶-۱-۵ روزانه مبلغ ریال معادل تومان به هریک از مالکین به عنوان وجه التزام پرداخت نماید.

تبصره ۱۵: تاخیر در انجام تعهد مذکور در این بند که مستند به تقصیر سازنده در انجام تعهدات قراردادی خویش نباشد از شمول وجه التزام مذکور مستثنی است.

ماده ۸) تعهدات سازندگان:

۱-۸) سازنده متعهد می‌گردد حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز بعد از امضای قرارداد و صدور وکالت کاری نسبت به تشکیل پرونده برای شروع مراحل اخذ پروانه ساختمان اقدام نماید.

۲-۸) سازنده متعهد می‌گردد ساختمان را طبق نقشه مصوب شهرداری منطقه و صورت مجلس پیوست قرارداد با اعمال تغییرات احتمالی در طرح جهت بهبود کار با نظر نماینده مالکین احداث نماید.

۳-۸) اجرای کار بعد از عقد قرارداد طبق زمان تعیین شده از ابتدا مشتمل بر تشکیل پرونده، دریافت پروانه ساختمانی، اجرای تخریب و گودبرداری، اجرای فونداسیون و اسکلت و سقف بتنی و سفت کاری و تاسیسات برقی و مکانیکی و

نازک‌کاری طبق جدول ماده ۲۱ و خرید انواع مصالح ساختمانی و دریافت پایان‌کار و دریافت صورت‌مجلس تفکیکی و تقسیم‌نامه ثبتی و صدور سند مالکیت و تهیه نقشه‌های معماری و مهندسی تکمیل و تحویل ساختمان بگونه‌ای که واحدها قابل سکونت و بهره‌برداری باشند و بصورت کامل، خرید انشعاب آب، برق، کنتور گاز و همچنین تفکیکی، پذیره، حق مشرفیت تقسیم‌نامه محضری و به‌طور کل سایر هزینه‌هایی که از ابتدا تا انتهای کار منجر به تکمیل و تحویل ساختمان و اخذ اسناد ثبتی می‌گردد به عهده سازنده می‌باشند.

۴-۸ سازنده اعلام می‌نماید توانایی و بودجه کافی مالی برای اجرای عملیات ساختمانی این قرارداد را دارد و از ابتدا الی پایان بدون انقطاع نسبت به اجرای عملیات ساختمانی اقدام می‌نماید. همچنین کل عرصه و اعیان ملک و سهم مالکین تا زمان پایان احداث ساختمان و تحویل آن به مالکین، نزد سازنده امانت می‌باشد.

۵-۸ پرداخت کلیه هزینه‌های آب، برق، گاز و تلفن بعد از تحویل ملک مورد مشارکت تا پایان و تکمیل عملیات ساخت و ساز و تحویل واحدها برعهده و ذمه سازنده می‌باشد.

۶-۸ تعهد و مسئولیت ناشی از عدم رعایت اصول ایمنی برای کارکنان و کارگران شاغل در موضوع قرارداد و همسایگان مجاور و ساختمان‌های آنان جانی و یا مالی و کلیه هزینه‌ها و خسارات بر عهده سازنده می‌باشد و مالک هیچ‌گونه مسئولیتی در این مورد نخواهد داشت.

۷-۸ سازنده متعهد گردید که مورد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث و بیمه ساختمان‌های مجاور در طی گودبرداری با حداکثر پوشش بیمه‌ای مالی و جانی نماید و تصویر بیمه‌نامه‌ها را به نماینده مالکین ارائه نماید.

۸-۸ سازنده متعهد به رعایت الزامات فنی و ضوابط و مقررات ملی ساختمان است.

۹-۸ مسئولیت بکارگیری کارگران و پیمانکاران و اتباع خارجی غیر مجاز به عهده سازنده است.

۱۰-۸ تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هر نوع دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک جهت تخریب به عهده سازنده است بجز مواردی که منشا مسئولیت مربوط به قبل از تحویل ملک می‌باشد.

۱۱-۸ سازنده حق واگذاری مسئولیت‌ها و وظایف خود و انتقال موضوع قرارداد را به غیر به صورت کلی یا جزئی تحت هیچ عنوان از عناوین حقوقی از قبیل صلح و وکالت بیع مشارکت نمایندگی و غیره تا اتمام عملیات ساخت و تکمیل نهایی و صدور سند تفکیکی ندارد، لیکن سازنده حق انعقاد قراردادهای پیمانکاری با پیمانکاران جزء تحت مدیریت و نظارت خویش را دارد. لازم به ذکر است که

در طول اجرای عملیات ساختمانی بعضاً احتیاج به همکاری افراد و اشخاص حقیقی یا حقوقی می باشد که در این موارد سازنده مجاز است نسبت به تفویض وکالت کاری به آنها اقدام نماید.

۸-۱۲) سازنده متعهد گردید کلیه هزینه‌های ساخت و ساز از ابتدای تقاضای پروانه ساخت تا دریافت پایان کار صورت‌مجلس تفکیکی، تقسیم‌نامه و اخذ سند تک برگ را بدون هیچ‌گونه قید و شرطی بپردازد.

۸-۱۳) سازنده متعهد گردید نسبت به خرید و نصب انشعاب و پرداخت تمام هزینه‌های مربوط به خدمات شهری شامل: آب، برق هر واحد مستقل و یک انشعاب برق سه فاز جهت مصارف عمومی، گاز به صورت مجزا برای هر واحد، انشعاب فاضلاب شهری اقدام نماید.

۸-۱۴) ملک و اسناد موضوع قرارداد به رؤیت سازنده رسیده و از کم و کیف آن اطلاع کامل کسب نموده است.

۸-۱۵) مسئولیت قانونی و جرائم هرگونه تخلف از ضوابط و دستورالعمل‌های صادره از مراجع ذیصلاح بر عهده سازنده می‌باشد.

۸-۱۶) سازنده موظف است کلیه نقشه‌ها را قبل از اخذ جواز به تایید مالکین برساند و اعمال هرگونه تغییر در اجرا، منوط به اخذ تاییدیه کتبی از نماینده مالکین است.

ماده ۹) تعهدات مالکین:

۹-۱) بنا بر اعلام مالکین، ملک مورد معامله در رهن و وثیقه شخصی نیست. در صورت کشف خلاف، سازنده حق فسخ قرارداد را دارد و مالکی که موجب فسخ قرارداد شده است مکلف به پرداخت خسارتی معادل سه برابر ارزش ملک در زمان اعمال حق فسخ است.

۹-۲) مالکین اقرار می‌نمایند که هیچ‌گونه محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در زمین مذکور نبوده و مورد معامله فاقد هرگونه ایراد و اشکال قانونی است.

۹-۳) مالکین در قبال تعهدات این قرارداد و جبران خسارت ناشی از عدم انجام تعهدات نسبت به سازنده مسئولیت تضامنی دارند.

۹-۴) ملک مذکور طبق ادعای مالکین فاقد هرگونه معارض بوده و در صورت طرح هرگونه ادعایی از سوی اشخاص حقیقی یا حقوقی، بنیادهای، نهادهای و غیره جوابگوئی در قبال اشخاص مذکور برعهده مالکین می‌باشد.

۹-۵) مالکین تعهد می‌نمایند کلیه بدهی‌های ملک از جمله هزینه‌های دارایی، مفاصا حساب شهرداری و بدهی‌های دیگر ملک موضوع قرارداد را تا قبل از تحویل ساختمان کلنگی به سازنده پرداخت نمایند.

۶-۹) مالکین متعهد می‌گردند نسبت به پرداخت حق و حقوق و کسب رضایت مستاجرین ساکن در ساختمان وضع موجود اقدام نموده و ملک موضوع قرارداد را به صورت بلاشکال و بلاعارض در تاریخ مقرر به سازنده تحویل نمایند.

۷-۹) مالکین حین تحویل آپارتمان به سازنده می‌بایست کلیه لوازم و تجهیزات داخلی واحد خود (مانند رادیاتور، در، پنجره، کابینت، سیم مسی، کابل، کلید و پریز، لوله و...) را تماماً بدون تخریب و جابجایی عیناً به سازنده تحویل دهند و قبول نمودند که کلیه عواید ناشی از تخریب و فروش ضایعات متعلق به سازنده می‌باشد. بدیهی است در صورت نیاز به هریک از اقلام یاد شده می‌بایست با طرف دوم هماهنگی‌های لازم را بعمل آورند.

۸-۹) تعهد و مسئولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به ملک قبل از تحویل ملک بر عهده مالک است.

۹-۹) در صورت فوت یا حجر هر یک از مالکین، وراثت یا قیم متوفی یا محجور، قائم مقام عام ایشان بوده و موظف به ایفای کلیه تعهدات مندرج در این قراردادند. در همین راستا ورثه یا قیم متوفی یا محجور موظفند ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اعطای وکالت کاری جدید و نیز تجدید وکالت مقرر در تبصره ۳ ماده ۴ به نام سازنده با شرایط وکالت پیشین اقدام نمایند؛ در غیر این صورت مشمول جریمه تبصره مذکور در بند ۷-۱ می‌گردند. وکالت کاری فوق می‌بایست همواره مستمر بوده تا اختلالی در مواعد و تعهدات سازنده ایجاد ننماید.

۱۰-۹) مالک اقرار می‌نماید از افراد ممنوع‌المعامله نبوده و اقرار بر عدم توقیف ملک از طرف مراجع قضایی دارد و مورد معامله و در قید بازداشت یا مشمول مصادره اموال نیست و یا در طرح‌های کلی سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری و غیره نمی‌باشد. در صورت کشف خلاف، ضمانت اجرای بند ۹-۱ اعمال می‌شود.

ماده ۱۰) شرایط پیش فروش:

سازنده حق پیش فروش آپارتمان‌های سهم خود را تا اتمام اجرای اسکلت ندارد.

ماده ۱۱) شرایط اخذ وام:

سازنده حق استفاده از تسهیلات وام بانکی با وثیقه گذاشتن اسناد ملک موضوع قرارداد را تحت هیچ عنوان ندارد.

ماده ۱۲) آثار قرارداد:

۱-۱۲) طرفین متعهد می‌گردند در همه حال اساس کار را بر صداقت قرار داده و خداوند متعال را مد نظر قرار دهند.

۲-۱۲) این قرارداد تحت مواد باب شرکت در قانون مدنی تفسیر و اجرا نمی‌شود.

۳-۱۲) هرگونه افزایش و کاهش نوسانات قیمت و دیگر شرایط اقتصادی، در قرارداد و شروط و توافقات ضمن آن مؤثر نخواهد بود و هرگونه ادعایی در این خصوص از سوی طرفین قرارداد منتفی و غیرقابل استماع می‌باشد.

۴-۱۲) حق اظهار نظر مشورتی و نظارت بر حسن اجرای قرارداد و کنترل کیفیت ساخت و ساز طبق مشخصات فنی قرارداد توسط نماینده مالکین به نام‌های آقایان و بلامانع و نظر نامبرده مورد تأیید کلیه مالکین می‌باشد.

۵-۱۲) در خصوص انتخاب پلانها و نماها، سازنده موظف به مشورت با نماینده مالکین می‌باشد و اخذ تأیید کتبی آنها شرط اجراء خواهد بود.

۶-۱۲) در صورت فوت هر یک از طرفین مورد مشارکت، کلیه مفاد این قرارداد به قوت خود باقی مانده و به وارثین قانونی و یا در صورت عدم توانایی وارث به عهده نمایندگان قانونی آنان انتقال می‌یابد.

۷-۱۲) چنانچه هر یک از مالکین بعد از تقسیم واحدها در واحدهای خویش قصد اضافه نمودن موارد خاص در طراحی داخلی داشته باشند، (به شرطی که با طراحی کلی کار و نقشه‌ها مطابقت داشته باشد) باید قبل از اجرای عملیات مربوطه، سازنده و سایر مالکین را مطلع نماید و سازنده با توافق اضافه مبلغ مصالح و حق‌الزحمه آن مورد، با مالک اقدام به ساخت نماید.

۸-۱۲) هرگونه تغییر کلی و جزئی و افزایش و کاهش بنا خارج از این قرارداد و چارچوب پروانه ساختمانی و نقشه‌های مصوب شهرداری میبایست با توافق کتبی طرفین قرارداد صورت پذیرد.

۹-۱۲) اسقاط کافی خیارات به جز خیار تدلیس از سوی طرفین به عمل آمد.

۱۰-۱۲) تمامی واحدها با مصالح و کیفیت یکسان ساخته و تکمیل می‌گردند مگر اینکه مالکین با پرداخت مازاد و مابه‌التفاوت مصالح، توافق دیگری با سازنده بنمایند.

۱۱-۱۲) در صورت بروز حوادث غیرمترقبه و قهریه از قبیل سیل و صاعقه، زلزله، جنگ مدت زمان تعلیق کار شامل جرائم دیرکرد نخواهد شد و تاخیر زمان به وجود آمده محاسبه و به مدت زمان قرارداد اضافه می‌گردد.

۱۲-۱۲) طرفین موظف می‌باشند هرگونه تغییر آدرس و شماره تلفن را سریعاً به اطلاع طرف مقابل برسانند.

۱۲-۱۳) چنانچه در اظهارات و تعهدات طرفین خلاف و فسادی کشف شود فرد خاطی از نظر قانونی مسئول و پاسخگو بوده و بایستی از عهده کلیه خسارات وارده به طرف مقابل برآید و رضایت زیان‌دیده را جلب نماید.

۱۲-۱۴) هرگونه عدول از تعهدات طرفین که منجر به پرداخت ضرر و زیان‌های قید شده در این قرارداد است صورت پذیرد پرداخت وجه التزام کلیه ضرر و زیان‌ها برعهده و ذمه شخص عدول‌کننده می‌باشد.

۱۲-۱۵) هزینه حق کمیسیون املاک به عهده طرفین قرارداد می‌باشد. این حق‌الزحمه پس از امضا و کالت نامه قابل پرداخت است و در صورت یا نقض قرارداد، طرف نقض‌کننده میبایست کلیه هزینه‌های املاک را پرداخت نماید.

۱۲-۱۶) دوطرف حق هرگونه تبانی سازش و عقد قراردادی جدید بین یک مالک و سازنده، بدون اطلاع سایر مالکین و یا نمایندگان آنها از خود سلب می‌نمایند و متعهد می‌شوند کلیه شئون اخلاقی را حفظ نمایند.

۱۲-۱۷) پس از شروع عملیات فیزیکی ساخت، هر دو ماه یک بار می‌بایست صورتجلسه پیشرفت کار به امضای نماینده مالکین و سازنده برسد. عدم امضای این صورتجلسه ظرف ۱۰ روز پس از انقضای هر موعده دو ماهه به معنای تایید پیشرفت کار بر طبق مفاد قرارداد و توافقات صریح و ضمنی طرفین و اسقاط هرگونه حق فسخ و مطالبه خسارت از سوی طرفین قرارداد حاضر می‌باشد.

ماده ۱۳) دوره تعلیق پروژه:

چنانچه عملیات اجرایی پروژه، بنا به دلایل غیر منتظره و پیش‌بینی نشده و یا جلوگیری از ادامه کار توسط شهرداری و مراجع ذیربط، به هر دلیل به مدت حداکثر ۴ ماه متعذر یا متعسر گردد؛ هیچ‌گونه تغییری در مفاد این قرارداد به وجود نخواهد آمد و به همین مدت، به زمان تحویل پروژه اضافه خواهد شد. در صورت ادامه شرایط فوق بیش از ۴ ماه، طرفین ملزم به مذاکره مجدد در خصوص نحوه ادامه قرار داد می‌باشند.

تبصره ۱۶: در مواردی که متعذر یا متعسر شدن اجرای تعهدات سازنده به علت اقدامات مالک باشد و یا در صورتی که سازنده به علت عدم ایفای تعهدات مالک از حق حبس خود استفاده نماید نیز، قرارداد تا رفع مانع معلق می‌شود. تعلیق قرارداد در این فرض نافی الزام به پرداخت وجه التزام یا خسارات تاخیر در انجام تعهد از جانب فرد متخلف یا قصور کننده نیست.

ماده ۱۴) دوره تضمین، خدمات پس از ساخت:

۱-۱۴) سازنده ملزم و متعهد شد که در طول ۳ ماه پس از تکمیل و تحویل آپارتمان‌ها به مالکین، در صورت بروز هر نوع خسارت یا ایراد جزئی و کلی که ناشی از قصور مالکین در این مدت نباشد و طبق نظر کارشناس خیره تایید گردد و کلیه خسارات ناشی از استفاده از لوازم غیر استاندارد و یا محول کردن امور اجرایی به افراد نا وارد یا مبتدی و غیره را متقبل و بدون اخذ هرگونه وجهی از مالکین تعویض یا تعمیر و خرابی‌ها را جبران نماید و به شکل سالم و قابل استفاده به مالکین تحویل دهد.

۲-۱۴) پرداخت خسارت خرابی‌هایی اعم از خرابی در سیستم حرارتی و برودتی، برق و لوله‌کشی آب سرد و گرم، شوفاژ و سیستم فاضلاب و سیستم عایق‌کاری سرویس‌ها و پشت بام و آسانسور، سیم‌کشی‌های تلفن، آیفون تصویری و آنتن مرکزی و آنتن جداگانه و کلید و پریزها و خرابی شیرآلات و غیره و به طور کلی منصوبات و لوازم و مصالح ساختمانی مصرفی پروژه بر عهده طرف دوم قرارداد بوده و تا ۳ ماه پس از تحویل واحدها قابل دریافت است.

ماده ۱۵) تحویل اسناد امانی:

۱-۱۵) اصل اسناد و مدارک مالکیت ملک موصوفه به‌طور امانی به‌شرح ذیل نزد مسکن می‌باشد که برحسب نیاز هریک از طرفین طی قبض رسید تحویل خواهد شد. در صورت هرگونه سوءاستفاده و یا فقدان مدارک امانت گیرنده می-بایست در مقابل امین پاسخگو بوده و نسبت به جبران خسارات وارده اقدام نماید.

۲-۱۵) اصل اسناد مالکیت و بنچاق‌ها.

۳-۱۵) اصل سند وکالت جامع کاری که طرف اول جهت انجام امور اداری به طرف دوم تفویض نموده است.

ماده ۱۶) مرجع حل اختلاف:

غیر از مواردی که در این قرارداد و در امور موضوعی محل اختلاف، نظر آقای قاطع اختلاف و لازم التبع در نظر گرفته شده است در سایر موارد، مرجع حل اختلاف در این قرارداد دادگاههای دادگستری جمهوری اسلامی ایران می‌باشند.

در مواردی که دعوایی در دادگاه طرح می‌شود، اظهار نظر آقای به عنوان کارشناس مرضی الطرفین در امور موضوعی برای طرفین و دادگاه لازم الاتباع است.

کلیه مکاتبات بین طرفین شامل، نامه‌ها، دستورالعمل‌ها، اظهار نامه قضایی صورت-جلسه‌ها، اظهاریه‌ها، احضاریه‌ها و غیره در صورت لزوم به آدرس‌های زیر ارسال خواهد شد:

۱۷-۱) آدرس نماینده طرف اول:

۱۷-۲) نشانی طرف دوم:

تبصره ۱۷: اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که در این بند ذکر شده است. این اقامتگاه، اقامتگاه انتخابی طرفین بوده و برای ابلاغ کلیه اوراق قضایی مرتبط با این قرارداد معتبر است. در صورت تغییر آدرس، طرفین موظفند ظرف مدت یک هفته مراتب را به وسیله پست سفارشی به طرف دیگر و داور مرضی الطرفین اعلام نمایند. در غیر این صورت نشانی مندرج در این قرارداد ملاک هرگونه اعلان و ابلاغ خواهد بود.

ماده ۱۸) اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد:

- ۱۸-۱) شرح کامل تقسیم‌نامه عادی پیوست می‌باشد.
- ۱۸-۲) کلیه توافقات بعدی متمم این قرارداد می‌گردد.
- ۱۸-۳) رونوشت مدارک بعدی و مرتبط با این قرارداد ضمیمه قرارداد می‌گردد.
- ۱۸-۴) کلیه اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد به تایید طرفین می‌رسد.
- ۱۸-۵) این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین تنظیم و صیغه صحیح و شرعی مشارکت و عقد بیع جاری شد و اسقاط کافه 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.
- ۱۸-۶) این قرارداد نسبت به متعاملین و قائم قهری و قانونی و ورثه ایشان موثر می‌باشد و بر قطعی و لازم‌الاجراء و غیر قابل عدول بودن آن تأکید می‌گردد. چنانچه در اظهارات و تعهدات هر یک از طرفین خلاف و فساد کشف شود، مسئولیت جبران خسارات وارده و جوابگویی در قبال اشخاص ثالث و مقامات صالحه قضایی بعهد متخلف می‌باشد.
- ۱۸-۷) با احراز هویت طرفین قرارداد و اصالت مدارک اسناد، تمام مراتب مندرج در این قرارداد به تایید و گواهی می‌رسد.
- ۱۸-۸) کلیه صفحات قرارداد و پیوست‌ها به تایید، گواهی و امضا و اثر انگشت طرفین برسد.

۱۸-۹) کلیه صفحات قرارداد و پیوستها به تایید، گواهی و امضا آژانس مسکن آریانا
برسد.

۱۸-۱۰) کلیه صفحات قرارداد و پیوستها به تایید، گواهی و امضا شهود طرفین برسد.

۱۸-۱۱) این قرارداد مشتمل بر ۲۱ ماده و ۹ تبصره در ۳ نسخه و ۱۷ صفحه
متحدالمتن و متحدالاعتبار در تاریخ بین طرفین قرارداد
حاضر، امضا و تنظیم گردید که یک نسخه نزد طرف اول قرارداد و یک نسخه
نزد طرف دوم و یک نسخه در محل آژانس مسکن نگهداری می گردد.

ماده ۱۹) نوع مصالح ساختمان:

۱۹-۱) چنانچه هر یک از مصالح فوق در بازار موجود نباشد مصالحی که از نظر کیفیت و ارزش ریالی معادل
با مصالح مورد توافق طرفین باشد با انتخاب سازنده و در صورت بروز اختلاف با تایید آقای
ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۱۹-۲) تغییر مشخصات و مصالح ساختمانی با تراضی طرفین و انعکاس و اصلاح صورت جامع بلامانع می-
باشد.

۱۹-۳) چنانچه طرف اول خواهان مصالح غیر از مصالح مندرج در لیست نازک کاری در این قرارداد برای
واحد خود باشند با احتساب مابه التفاوت در زمان کار قابل انجام می باشد.

۱۹-۴) حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی به پیوست می باشد:

۱۹-۴-۱- کف:

حیات	سنگ تیشه‌ای درجه یک تراورتن
طبقه همکف و زیرزمین‌ها و پارکینگ‌ها	همکف: طبق طراحی آرشیتکت / زیرزمین: گرانیت یا تراورتن یا مرمریت درجه یک ایرانی
انباری‌ها	سرامیک یا سنگ گرانیت یا مرمریت درجه یک ایرانی
پذیرایی و هال	سنگ کاپوچینو یا ایرانی سیمکان (مطابق پروژه شب‌بو)
اتاق‌ها	سنگ کاپوچینو یا ایرانی سیمکان (مطابق پروژه شب‌بو) یا لمینت خارجی
راهروها	سنگ کاپوچینو یا ایرانی سیمکان (مطابق پروژه شب‌بو) یا لمینت خارجی
توالت‌ها و حمام‌ها	سنگ مطابق پروژه شب‌بو و طبق طرح آرشیتکت
آشپزخانه	سنگ کاپوچینو یا ایرانی سیمکان
نورگیرها	سنگ تیشه‌ای درجه یک تراورتن
پشت‌بام و خرپشته	سنگ تیشه‌ای درجه یک تراورتن یا سنگ گندمک
تراس و بالکن	سنگ تراورتن و طبق طرح آرشیتکت
کف پله‌ها	تراورتن یا گرانیت نطنز یا نهبندان و... ایرانی

کف پاگردها	تراورتن یا گرانیت نطنز یا نهبندان و... ایرانی
پیادهرو	مطابق نظر شهرداری
حیاط سازی با طراحی آب‌نما و طراحی باغچه انجام می‌شود. (طبق طرح آرشیتکت)	

۱۹-۴-۲- دیوار:

حیاط	سنگ تراورتن مطابق طرح آرشیتکت
سالن و اتاق‌ها	گچ و خاک تا زیر سقف سازه‌ای و سفیدکاری و رنگ روغنی درجه یک ایرانی
راه‌پله‌ها و راهروها و پارکینگ	ترکیبی از سنگ مرمریت یا تراورتن یا گرانیت طبق طرح آرشیتکت و سفیدکاری و رنگ روغنی درجه یک
توالت‌ها و حمام‌ها	سنگ یا سفیدکاری طبق نظر آرشیتکت
آشپزخانه‌ها	گچ و خاک تا زیر سقف سازه‌ای و سفیدکاری و رنگ روغنی درجه یک ایرانی
نورگیرها	طبقه اول سنگ از نوع تراورتن و طبقات بالا سیمانکاری
نمای شمالی	مطابق طرح آرشیتکت
نمای جنوبی	مطابق طرح آرشیتکت
نمای شرقی (مجاور همسایه)	سیمان کاری و آستر و رویه سفید
نمای غربی (مجاور همسایه)	سیمان کاری و آستر و رویه سفید
قرنیز اتاق‌ها و سالن	سنگ یا MDF ابزار خورده
دیوار پشت‌بام	سنگ تراورتن یا گندمک
دیوار انباری	سرامیک ایرانی سفید درجه یک
ایزوگام یا قیروگونی سرویس‌ها و آشپزخانه و بالکن و بام و نصب کفشور جهت بالکن (حمام ۱ متر، سرویس و آشپزخانه و بام ۵۰ سانتی‌متر)	
کف و دیوار پیلوت به‌طور کامل ایزوگام یا دو لایه قیروگونی شود. (ارتفاع ۵۰ سانتی‌متر)	
دیوار چینی واحدها با بلوک سبک سیمانی مانند لیکا ۱۵ سانتی برای دیوار خارجی و ۱۰ سانتی برای داخلی دیوار با رعایت مبحث ۱۹	

۱۹-۴-۳- درب‌ها پنجره‌ها و شیشه‌ها و کابینت:

درب اتاق‌ها و راهروها و سرویس‌ها و راه‌پله‌ها و درب ورودی آپارتمان	مطابق طرح آرشیتکت، تمام چوب، ساخت شرکت‌ها یا پیمانکاران ایرانی
درب نورگیرها	آلومینیومی با شیشه دوجداره، ساخت شرکت‌ها یا پیمانکاران ایرانی

پنجره اتاق‌ها و راهروها و راه‌پله‌ها و سرویس‌ها	آلومینیومی دو جداره سکوریت ساخت شرکت‌ها یا پیمانکاران ایرانی
درب خرپشته‌ها و انباری	در آهنی طبق استاندارد
درب ماشین‌رو ورودی مجتمع	آهنی طبق طرح آرشیتکت
درب آدم‌رو ورودی لابی	تمام چوب طبق طرح آرشیتکت و ساخت شرکت‌ها یا پیمانکاران ایرانی
درب کمد‌ها	تمام چوب طبق طرح آرشیتکت و ساخت شرکت‌ها یا پیمانکاران ایرانی
شیشه دوجداره سکوریت استاندارد ایرانی - رنگ شیشه طبق طرح آرشیتکت	
کابینت آشپزخانه MDF یا تمام چوب طبق طرح آرشیتکت (مدرن یا کلاسیک) / ساخت شرکت‌ها یا پیمانکاران ایرانی	

۱۹-۴-۴- سقف:

پارکینگ‌ها، انبارها، راهروهای زیرزمین‌ها	کناف با رنگ روغنی ایرانی درجه یک
راه‌پله‌ها	رابیتس کاری و سفیدکاری و رنگ روغنی درجه یک ایرانی
توالت‌ها و حمام‌ها و آشپزخانه‌ها و هال و پذیرایی و اتاق خواب‌ها و راهروهای واحدها و لابی جلوی آسانسور و لابی همکف	رابیتس کاری و سفیدکاری و رنگ روغنی درجه یک ایرانی

۱۹-۴-۵- نوع اسکلت:

نوع اسکلت	بتنی - طبق طرح مشاور سازه
-----------	---------------------------

۱۹-۴-۶- سیستم آبرسانی:

لوله‌ها و اتصالات	لوله سفید گالوانیزه و سوپرپایپ یا جورج فیشر یا مشابه درجه یک ایرانی
شیرآلات	وین سنتین-هنس گروهه- نیوفر م و مشابه درجه یک خارجی
سینک ظرفشویی	درجه یک اروپایی

۱۹-۴-۷- برق و نورپردازی:

چراغ و LED	درجه یک خارجی - شاپلین - شیله و.....
تابلو برق واحدها	مطابق طراحی مشاور برق، ساخت شرکت‌ها یا تابلوسازی ایرانی با قطعات درجه یک خارجی یا

اروپایی	
آیفون	Iphone/Sumsung/Komax یا مشابه درجه یک خارجی یا اروپایی
هواکش‌ها	مطابق نظر مشاور مکانیکال
کلید و پریز	درجه یک خارجی اروپایی / اشنایدر / برکر EDCO یا ABB و ...
نوع سیم	کابل خراسان یا مغان یا درجه یک استاندارد ایرانی
نورپردازی حیاط، پارکینگ‌ها، راهروها، هال و پذیرایی، نورگیرها و نمای جنوبی و شمالی و پشت-بام	مطابق نظر طراح نورپردازی
کنتور برق مجزا برای هر واحد	
سیم‌کشی ۴ خط تلفن برای هر واحد	
اجرای کابل‌کشی سیم ماهواره‌ای و آنتن مرکزی	

۱۹-۴-۸-گاز:

لوله	لوله مورد نظر تأیید سازمان نظام مهندسی و طبق استاندارد شرکت گاز
اتصالات	
شیرآلات	
قطع کن برای هر واحد بصورت مجزا	

۱۹-۴-۹-فاضلاب :

توالیت فرنگی	ویترا، دوراویت، شوپس، گروهه، توتی، Selles، Canadian Standard، یا مشابه درجه یک خارجی
کابینی روشویی	وی سنتین، آرمادی آرت، ویترا و مشابه درجه خارجی
نصب هواکش و روشویی برای تمام واحدها	

۱۹-۴-۱۰-سرمایش :

چیلر مرکزی با برند مک‌مستر، مک‌کوی، ارمگ، سنیکوآبارا یا برند مشابه خارجی
فن‌کویل مجزا برای هر فضا از برند سنیکوآبارا- مک‌مستر- مک‌کوی و مشابه درجه خارجی

۱۹-۴-۱۱-گرمایش :

سیستم مرکزی با بویلر درجه یک ایرانی

آسانسور - ۱۲-۴-۱۹ :

آسانسور

Wittor-Mit subishi- Fuji tech یا برند مشابه

خارجی

تقسیم نامه:

مالکیت واحدهای نوسازی شده، به شرح جدول زیر می باشد:

واحد	واحد	واحد	