

(( باسمه تعالی ))

## « قرارداد ساخت و ساز و مشارکت ساختمانی »

این قرارداد بین آقای ..... فرزند ..... دارنده شماره شناسنامه ..... متولد ..... ساکن ..... شغل ..... که از این پس طرف اول قرارداد نامیده می شود با آقای ..... فرزند ..... که منبهد طرف دوم قرارداد محسوب می گردد.

در تاریخ ..... در دو نسخه که هرکدام منبهد طرف دوم قرارداد محسوب می گردد. موضوع قرارداد در شش دانگ رقبه و ملک شماره ..... واقع در بخش ثبتی ..... به مساحت یک صد متر مربع که در حال حاضر به صورت زمین می باشد ملکی طرف دوم قرارداد به شماره ثبت ..... دفتر ..... صفحه ..... موضوع سند مالکیت دفترچه ای شماره ..... به نحوی که پس از احداث بنا و نصب تجهیزات چهار واحد و دستگاه از ۱۲ کاشانه و آپارتمان احداثی و دو باب از چهار باب مغازه احداثی در حصه اختصاصی طرف دوم قرار می گیرد و مابقی آن تحت اختیار طرف اول قرارداد می باشد که به شرح آتی البیان اقدام نماید.

مدت قرارداد: دو سال کامل هجری شمسی ابتدائاً از تاریخ تنظیم قرارداد

### الزامات شروط:

۱- طرف قرارداد موظف و ملتزم می باشد که ضمن در اختیار قرار دادن سند مالکیت رقبه و ملک خود نسبت به تنظیم وکالتنامه بلاعزل دو ساله در رابطه با ساخت و ساز رقبه مذکوره و اخذ دریافت با مهندسین ناظر و ساختمانی و ناظر بنایان و کارگران و اشخاص حقیقی و حقوقی نیدمدخل در ساخت و ساز و احداث بنا و مستحدثات و اخذ و دریافت اشتراکات و امتیازات آب و برق و گاز و تفکیک ملک و امضاء و اخذ صورت مجلس تفکیکی ظرف ده روز از تاریخ تنظیم این قرارداد در یکی از دفاتر اسناد رسمی اعطاء نماید.

کلیه مخارج و هزینه های ساخت و ساز و انجام کلیه امور اداری و قانونی و ساختمانی و ثبتی مورد نیاز و به طور اعم تمامی هزینه های مترتبه و همچنین تهیه تمامی مصالح ساختمانی و تجهیزات مورد

نیاز و حقوق مهندسين بنایان کارگران من البدو الى الختم به طور اعم تمامی حقوقی و مطالبات افراد نيمدخل در ساخت و ساز رقبه و همچنین اخذ امتیازات و اشتراکات و انشعابات آب و برق و گاز و وام و تسهیلات بانکی و اخذ و انتقال سند به عهده طرف اول قرارداد می باشد.

۳- چنانچه طرف اول قرارداد برای ساخت و ساز رقبه احتیاج به اخذ وام و تسهیلات بانکی مطابق قوانین دوم قرارداد موظف به همکاری به وی بوده و می باشد لیکن چون وام تسهیلات بانکی مطابق قوانین و مقررات بانکی به نام وی اعطا خواهد گردید نامبرده مدیون بانک عامل قلمداد می گردد و لهذا طرف اول قرارداد موظف و ملتزم است یک فقره چک بانکی را معادل دو برابر وام و تسهیلات مأخوذه بانکی با ضمانت دو ضامن معتبر که ظهر چک را امضاء و قبول ضمانت باشند. به وی تسلیم نماید تا چنانچه وی به تعهدات خود عمل ننمود و وام و تسهیلات مأخوذه را نا به جا مصرف نمود طرف دوم قرارداد بتواند اقدامات لازمه قانونی را در راستای احقاق حق خود در رابطه با چک مذکور معمول دارد.

۴- طرف دوم قرارداد در راستای انجام بهینه بند سوم شروط و الزامات و ملتزم است وکالتنامه بل عزل دو ساله در رابطه با اخذ وام تسهیلات بانکی و ایفاد هر یک از عقود و عملیات و قراردادهای بانکی به هر نحو و شرط و قید و مدت با حق به رهن و ترهین گذاشتن رقبه و لک و رقبات و املاک تفکیکی و مفروزی به طرف اول قرارداد اعطاء نماید و به محض اعلام شفاهی و یا کتبی فرد اخیر در یکی از دفاتر اسناد رسمی حاضر و وکالت نامه مطمح نظر را مطابق فرم های موجوده دفاتر اسناد رسمی امضاء و به طرف دوم قرارداد تحویل دهد.

۵- پس از اینکه بنای احداثی در مرحله سفید کاری قرار گرفت طرف دوم قرارداد موظف و ملتزم است که وکالتنامه بلاعزل پنج ساله ای را در رابطه با انجام هر عقد معین و غیر معین اعم از فروش و انتقال قطعی و غیره در رابطه با هشت واحد و دستگاه از ۱۲ واحد کاشانه و آپارتمان احداثی و دو باب از چار باب مغازه احداثی در رقبه و ملک مطمح نظر در یکی از دفاتر اسناد رسمی را با حق توکیل به غیر ولو کراراً به طرف اول قرارداد اعطاء نماید تا وی بتواند عقود مذکوره را به نام خود یا هر کسی که صلاح می داند انجام دهد و انعقاد نماید «بدهتاً طبق فرمهای موجوده در دفاتر اسناد رسمی».

۶- انجام بند پنجم شروط و الزامات مانع از این نخواهد بود که طرف دوم قرارداد پس از اخذ پایان کار و تفکیک رقبه و تحصیر و تکمیل واحدهای احداثی خود شخصاً نسبت به فروش و انتقال رسمی سهمی

اختصاصی و مطمح نظر از آپارتمان ها و مغازه ها مذکور به نام طرف قرارداد یا هر شخصی که وی آنرا معرفی نماید. البته به صورت رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی قیام و اقدام نماید.

۷- در صورت اخذ وام و تسهیلات و توهین رقبه و ملک یاد شده طرف قرارداد موظف و ملتزم است که واحدها و رقباتی و املاکی که بایستی در ید و حصه اختصاصی طرف دوم قرارداد قرار گیرد فک رهن نموده و تمامی و کلیه مطالبات بانک در این خصوص را تأدیه و پرداخت نماید.

۸ - چنانچه طرف اول قرارداد به تعهدات خود در مقابل بانک معطی تسهیلات عمل نماید و صرفاً واحدهای که اختیار انجام هر نوع عقد معین و غیر معین را نسبت به آنها داراست در رهن بانک قرار دهد به نحوی که طرف دوم قرارداد از هر لحاظ بری الذمه گردد و مدیون بانک تلقی نگردد. فرد اخیر الذکر بایستی چک مأخوذه مندرج در بند سوم شروط و الزامات را در قبال اخذ رسید معتبر به طرف اول قرارداد مسترد سازد.

۹- از آنجا که مجتمع تجاری مسکونی مطمح نظر دارای پنج طبقه می باشد بدین شرح که واحدهای احداثی در رقبه و ملک کلاً و تماماً بایستی در پنج طبقه مغازه ها و پارکینگ ها در طبقه هم کف و آپارتمان ها و کاشانه ها بایستی در طبقه اول و دوم و سوم و چهارم در هر طبقه سه واحد احداث گردد لذا طرف اول موظف و ملتزم می باشد که سه واحد آپارتمان و کاشانه احداثی در طبقه چهارم به انضمام یک واحد آپارتمان و کاشانه در طبقه اول قسمت جنوبی و دو باب مغازه در قسمت شمالی را در حصه طرف دوم قرارداد قرار دهد که زیر بنای مفید تقریبی آپارتمان هرکدام یکصد متر مربع و مغزه هرکدام ده متر مربع بایستی باشد. ضمناً واحدهای احداثی فاقد پارکینگ اختصاصی بوده و پارکینگ آن به صورت مشاعی می باشد که بر همین مبنا و مطابق قانون تملک آپارتمان و آئین نامه اجرایی آن طرف دوم قرارداد نیز حق استفاده مشاعی از پارکینگ و سایر مشاعات را دارد.

۱۰- نحوه ساخت و ساز و تهیه تجهیزات و لوازم بنا و مستحدثات و کاربری مصالح ساختمانی مطابق عرف و بلد محل بوده و بر همین مبنا آقایان:

۱-

۲-

۳-

که از مهندسين خوشنام و معتبر محلی می باشند به عنوان ناظر و داور محلی معرفی و تعیین می گردد و نامبردگان ضمن قبول این موضوع متعهد و ملتزم می گردند که نسبت به انجام وظایف خود قیام و اقدام نمایند و چنانچه اختلافاتی نیز بین طرفین قرارداد حادث گردد نسبت به حل و فصل موارد تنازع و اختلاف اقدام نمایند و رأی مشارالیهم برای طرف اول و دوم قرارداد از هر لحاظ لازم الاجراء و غیر قابل اعتراض می باشد.

امضاء و اثر انگشت طرفین قرارداد

امضاء و اثر انگشت داوران و ناظران محلی

امضاء و اثر انگشت شهود