

## باسمه تعالی

### یا ایها الذین آمنوا فوالعقود

#### قرارداد مشارکت در ساخت

##### ماده (۱) طرفین قرارداد:

فرزند	به شماره شناسنامه	کد ملی	(۱-۱) بانو
تلفن همراه			به آدرس

مالک عرصه و اعیان به عنوان طرف اول قرارداد.

فرزند	به شماره شناسنامه	کد ملی	(۲-۱) آقای
تلفن همراه			به آدرس

سازنده ملک به عنوان طرف دوم قرارداد.

##### ماده (۲) مشخصات ملک:

تمامیت شش دانگ معادل ۷۲ حبه از یک قطعه زمین دارای سند مالکیت به شماره چاپی به

پلاک ثبتی	واقع در بخش	ثبتي اصفهان به متراژ کل	متر مربع دارای انشعابات
-----------	-------------	-------------------------	-------------------------

آب و برق و گاز و تلفن که بطور کامل به رویت طرف دوم رسیده و با مساحی و ارزیابی موقعیت و حدود و ابعاد آن از کم و کیف آن اطلاع حاصل نموده و مورد قبول و تایید سازنده به عنوان طرف دوم قرارداد می باشد آدرس ملک خیابان مسکونی تجاری می باشد.

##### ماده (۳) موضوع قرارداد:

عبارت است از مشارکت در ساخت مغازه ها و آپارتمان ها در شش دانگ معادل ۷۲ حبه که طرف دوم متعهد است ملک فوق را طبق ضوابط با حداکثر بنای مجاز با اخذ پروانه تجاری و مسکونی صادره شهرداری و جزئیات آتی این قرارداد احداث و از هر حیث بطور کامل آماده و تحویل نماید.

## ماده ۴) قدر السهم طرفین قرارداد:

طبق توافق انجام شده سهم مالکیت نهایی هر یک از طرفین از ساختمان احداثی جدید بدین شرح تعیین می گردد:

۱-۴) سهم اشركه طرف اول درصد از آپارتمان های مسكونی و حداقل متر مربع مفید و درصد تجاری مفید

۲-۴) سهم الشركه طرف دوم درصد از آپارتمان های مسكونی و حداقل متر مربع مفید و درصد تجاری مفید

۳-۴) مقرر گردید بر اساس مغازه های موجود سهم طرف اول قرارداد با پیگیری و انجام توافق طرف دوم قرارداد با مستاجرین موجود نسبت به احداث مغازه ها و تحویل آن از سوی طرف دوم قرارداد ظرف مدت شش ماه از اخذ پروانه تجاری اقدام و همچنین وجوه حاصله در تبدیل و احداث مغازه ها در سهم طرف اول قرارداد به وی پرداخت و به همین میزان طرف دوم قرارداد اختیار دارد با اخذ پروانه تجاری و پرداخت کلیه هزینه های متعلقه نسبت به احداث کلیه مغازه ها و استقرارنیم از آن در سهم خود اقدام و پس از اتمام مجتمع و اخذ پایان کار و تنظیم صورت مجلس تفکیکی نسبت به انتقال مالکیت شش دانگ مغازه ها به مستاجرین اقدام نماید.

۴-۴) شرح کامل تقسیم مغازه ها و آپارتمان ها به پیوست تقسیم نامه جزء لاینفک قرارداد می باشد.

۵-۴) توافق طرف دوم قرارداد با مستاجرین موجود در سه نسخه پیوست قرارداد و جزء لاینفک آن می باشد.

## ماده ۵) برنامه زمان بندی احداث مجتمع توسط طرف دوم قرارداد:

۱-۵) هم زمان با تنظیم و امضاء این قرارداد کلیه عرصه و اعیان ملک در اختیار و تصرف طرف دوم قرارداد تلقی و اعلام و اقرار به تصرف ملک نمود.

۲-۵) روز پس از عقد قرارداد و تسلیم وکالت نامه جامع کاری و اداری از سوی طرف اول قرارداد به طرف دوم قرارداد جهت انجام امور اداری و اخذ پروانه تجاری و مسكونی بر مبنای حداکثر ساخت وفق ضوابط فنی و شهر سازی شهرداری

۳-۵) روز پس از اخذ وکالت نامه جامع کاری و اداری از سوی طرف اول قرارداد ، پروانه تجاری و مسكونی و کلیه مجوز های لازمه از سازمان تامین اجتماعی و غیره از سوی طرف دوم گردد.

روز پس از صدور پروانه مجتمع نسبت به تخریب و گودبرداری و شروع احداث ساختمان اقدام گردد. (۴-۵)

ماه پس از شروع به احداث نسبت به تحویل مغازه های مستاجرین در سهم طرف اول قرارداد اقدام و ظرف مدت ماه از تاریخ صدور پروانه ساختمانی نسبت به خاتمه عملیات کامل احداث مجتمع و تحویل آپارتمان های تکمیل شده در سهم طرف اول قرارداد وفق بند های ۴-۱ و ۴-۴ اقدام نماید.

ماه پس از تحویل آپارتمان های سهم طرف اول قرارداد نسبت به اخذ گواهی پایان کار و اخذ صورت مجلس تفکیکی و اسناد تک برگ شش دانگ آپارتمان ها با انشعاب های مقرر و آسانسور دارای تاییدیه استاندارد اقدام نماید. (۶-۵)

### ماده ۶) نحوه و زمان انتقال رسمی قدر السهم عرصه به طرف دوم قرارداد:

روز پس از عقد قرارداد وفق بنده ۵-۲ نسبت به تسلیم وکالت نامه جامع کاری و اداری از سوی طرف اول قرارداد. (۱-۶)

روز پس از احداث سفت کاری طبقه اول و دوم اخذ پایان سفت کاری از شهرداری با تنظیم وکالت نامه رسمی بلاعزل از سوی طرف دوم قرارداد به میزان حبه به طرف دوم قرارداد واگذار می گردد. (۲-۶)

روز پس از احداث و تکمیل سفت کاری کل مجتمع و اخذ پایان سفت کاری مجتمع از شهرداری با تنظیم وکالت نامه رسمی بلاعزل از سوی طرف اول قرارداد به میزان حبه به طرف دوم واگذار می گردد. (۳-۶)

روز پس از احداث و تکمیل نازک کاری و اخذ پایان کار و تحویل آپارتمان های کامل سهم طرف اول قرارداد به میزان حبه به طرف دوم قرارداد با وکالت نامه رسمی بلاعزل واگذار می گردد. (۴-۶)

با توجه به اینکه در هنگام تنظیم صورت مجلس تفکیکی و بر اساس مساحی از سوی شهرداری یا اداره ثبت امکان تغییر در سهم انتقالی طرف اول قرارداد به طرف دوم قرارداد بر مبنای وکالت نامه های تنظیمی و بالعکس وجود دارد طرفین متعهد به اصلاح سهم های موجود یا انتقالی جهت صدور اسناد تک برگ شش دانگ آپارتمان ها و مغازه ها می باشند.

طرف اول قرارداد بر اساس مراحل و بند های یاد شده بالا با تسلیم اصل شش دانگ ملک به طرف دوم قرارداد و اخذ رسید آن صرفاً نسبت به تنظیم وکالت نامه های مآخوذه نسبت به انتقال رسمی سهم به خود اقدام و حق واگذاری و انتقال آن را تحت هیچ عنوان از عناوین از جمله مشارکت ، وکالت ، سرمایه گذاری و غیره نداشته و کلیه هزینه های نقل و انتقال در دفترخانه بر اساس وکالت های مآخوذه به عهده طرف دوم

قرارداد می باشد. هر گونه نقل و انتقال و واگذاری سهم به اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد اعتبار و طرف دوم قرارداد رأساً مسئول و پاسخگو خواهد بود.

۶-۷) استقرار مالکیت طرف دوم قرارداد و استیفای وی از حقوق مالکانه مشروط به ایفای تعهدات وی در مواعید مقرر موضوع این ماده می باشد.

### ماده ۷) کیفیت و زمان پیش فروش:

۷-۱) پیش فروش آپارتمان ها و مغازه های در سهم طرف دوم قرارداد پس از اخذ پایان سفت کاری کل مجتمع بر اساس قانون و آیین نامه پیش فروش ساختمان در دفتر خانه اسناد رسمی بر مبنای سهم طرف دوم در بند ۴-۲ بلامانع و طرف اول قرارداد نیز پس از اخذ پایان سفت کاری کل مجتمع می تواند بر اساس سهم خود در بند ۴-۱ بر مبنای قانون و آیین نامه پیش فروش ساختمان در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به پیش فروش آپارتمان های در سهم خود اقدام نماید.

۷-۲) هرگونه قرارداد یا پیش فروش که بدون رعایت بند ۷-۱ و شرایط مقرر آن تنظیم شود از درجه اعتبار ساقط و برای انتقال گیرنده آن هیچ گونه حقی ایجاد نمی نماید.

۷-۳) رعایت منافع و مصالح طرفین در پیش فروش و قیمت عادلانه روز

۷-۴) کلیه پیش فروش ها از سوی طرفین صرفاً در سهم خود مورد تایید و هر طرف بر مبنای تقسیم نامه بند ۴-۴ امکان واگذاری سهم طرف دیگر را نداشته و برای انتقال گیرنده هیچ گونه حقی ایجاد نخواهد کرد.

۷-۵) تنظیم قولنامه ، مبیعه نامه ، وکالت نامه یا هرگونه عقد معین و یا نامعین و همچنین رهن گذاردن سهم از سوی طرفین ممنوع و فاقد اعتبار و واگذاری و انتقال رسمی طرفین صرفاً پس از اخذ سند های شش دانگ آپارتمان ها و مغازه ها صورت خواهد پذیرفت که طرفین با علم و اطلاع کامل از این موضوع هر گونه ادعا یا اعتراض حال یا اتی را از خود سلب و ساقط نمودند.

### ماده ۸) مشخصات و تعداد طبقات مجتمع تجاری مسکونی:

۸-۱) طبقات بر اساس دستور نقشه و ضوابط شهرداری به تعداد طبقه می باشد.

۸-۲) طبقه همکف با کاربری مسکونی به تعداد آپارتمان با مساحت حدود متر مربع مفید و با کاربری تجاری به تعداد مغازه با مساحت حدود متر مربع مفید می باشد.

۸-۳) طبقه اول با کاربری مسکونی به تعداد آپارتمان با مساحت حدود متر مربع مفید می باشد.

۴-۸) طبقه دوم با کاربری مسکونی به تعداد آپارتمان با مساحت حدود متر مربع مفید می باشد.

۵-۸) طبقه سوم با کاربری مسکونی به تعداد آپارتمان با مساحت حدود متر مربع مفید می باشد.

۶-۸) طبقه چهارم با کاربری مسکونی به تعداد آپارتمان با مساحت حدود متر مربع مفید می باشد.

۷-۸) طبقه زیر همکف با کاربری پارکینگ به تعداد پارکینگ برای هر یک از آپارتمان های مسکونی می باشد. مغازه ها فاقد پارکینگ و هزینه کسر پارکینگ از سوی طرف دوم قرارداد به شهرداری پرداخت می گردد.

۸-۸) طبقه دارای انباری به تعداد آپارتمان های مسکونی هر کدام به مساحت حدود متر مربع می باشد.

۹-۸) دیگر فضاهای موجود و مشاعات و لابی و آسانسور وفق پروانه ساختمانی و مجوزهای شهرداری می باشد.

۸-۱۰) طرف دوم قرارداد حق کاهش یا افزایش در سازه و مساحت اعیانی تایید شده شهرداری بر اساس پروانه ساختمانی و هرگونه تغییر بدون اخذ رضایت کتبی طرف اول قرارداد و همچنین اخذ مجوز از شهرداری نداشته و احداث غیر مجاز و سپس پیگیری در کمیسیون ماده صد شهرداری با پرداخت جریمه یا منتهی به تخریب مورد تایید طرف اول قرارداد نمی باشد.

### ماده ۹) ارزیابی عرصه و اعیان:

۹-۱) طرفین قرارداد با علم و اطلاع کامل از کم و کیف ارزش روز عرصه و هزینه های احداث اعیانی و بدون تعیین و ارزیابی و قیمت گذاری اقدام به تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت و ساز نمودند طرف اول هرگونه اعتراض یا ادعای حال یا آتی در تعیین و ارزیابی قیمت عرصه و مغازه ها و آپارتمان های در سهم خود و همچنین طرف دوم هر گونه اعتراض یا ادعای حال یا آتی در تعیین و ارزیابی قیمت اعیانی کل مجتمع مسکونی تجاری در سهم طرفین را از خود سلب و ساقط نمودند.

۹-۲) کلیه هزینه های احداث اعیانی مجتمع مسکونی تجاری اعم از صدور پروانه ، ساخت و ساز ، پایابن کار ، تنظیم صورت مجلس تفکیکی و اخذ اسناد تک برگ شش دانگ آپارتمان های مسکونی و شش دانگ مغازه های تجاری و اخذ انشعاب های آب و برق و گاز اختصاصی و برق عمومی و در صورت وجود امکان فنی مخابرات در استقرار یک خط تلفن ثابت دایر و آسانسور و در کل تمامی هزینه ها از ابتدا تا انتها به عهده طرف دوم قرارداد می باشد.

## ماده ۱۰) تعهدات طرف اول قرارداد (مالک):

۱-۱۰) اجرای بند ۵-۱ در تسلیم و تصرف ملک و تنظیم و تسلیم وکالت نامه جامع کاری و اداری وفق بند ۵-۲ برای طرف دوم قرارداد (سازنده).

۱-۱۰) تسلیم اصل سند شش دانگ به طرف دوم قرارداد وفق بند ۶-۶ و اخذ رسید به منظور سیر مراحل اداری و صدور پروانه ساختمانی به صورت امانت.

۱-۱۰) انتقال رسمی قدر السهم به طرف دوم قرارداد بر اساس ماده ۶ و تنظیم وکالت نامه های رسمی بلاعزل با اجرای بند های ۲-۶ و ۳-۶ و ۴-۶ قرارداد.

۱-۱۰) طرف اول قرارداد اقرار می نماید هیچگونه محدودیت و مانعی متوجه احداث ساختمان در پلاک مذکور نبوده و با توجه به توافقات حاصله فیما بین طرف دوم قرارداد با مستاجرین اجرای ساخت و ساز بر اساس پروانه ساختمانی و تعهدات مندرج در قرارداد بلامانع می باشد.

۱-۱۰) با اختیار اجرای بند های ۲-۶ و ۳-۶ و ۴-۶ در تنظیم سند رسمی با وکالت نامه های مأخوذه ، طرف دوم قرارداد اختیار دارد نسبت به انتقال رسمی بر اساس وکالت نامه های رسمی بلاعزل بنام خود اقدام که در صورت فوت یا حجر طرف اول قرارداد ورثه ایشان مکلف هستند ظرف مدت سه ماه نسبت به اعطاء وکالت نامه جدید بنام طرف دوم قرارداد با شرایط حاضر قرارداد اقدام نمایند.

۱-۱۰) بنا بر اظهار و اقرار طرف اول قرارداد ملک مذکور فاقد هرگونه ادعا یا معامله یا رهن یا وثیقه و به صورت طلق و آزاد بوده و حق واگذاری یا انتقال یا رهن یا مشارکت یا تنظیم هر گونه عقد معین یا نامعین و تنظیم وکالت نامه در سهم خود با اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر را تا پایان و اتمام مجتمع و اخذ اسناد تک برگ شش دانگ نداشته و همچنین حق هرگونه واگذاری در سهم سازنده را با توجه به عناوین یاد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی نداشته و ندارد و در صورت هرگونه اقدام از سوی طرف اول قرارداد یا وراث وی مکلف به رفع آن می باشد. پیش فروش رسمی وفق بند های ۱-۷ و ۱-۴ با شرایط مقرر بلامانع می باشد.

۱-۱۰) مالک به عنوان طرف اول قرارداد در خصوص طرف دوم قرارداد و توانایی های اجرایی و کم و کیف ساخت و ساز مجتمع اطلاع کامل خود را اعلام و با امضای این قرارداد به آن اقرار دارد.

## ماده ۱۱) تعهدات طرف دوم قرارداد (سازنده):

۱-۱۱) طرف دوم قرارداد اقرار و اعلام می نماید توانایی مالی در احداث مجتمع تجاری و مسکونی را از ابتدا تا انتها داشته و دارد.

۱۱-۲) طرف دوم همانند طرف اول قرارداد حق هرگونه معامله یا رهن یا وثیقه و واگذاری و انتقال یا مشارکت یا تفویض وکالت و تنظیم هر گونه عقد معین و نامعین جزئاً ، کلاً ، مشاعاً ، مفروضاً با اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر را تاپایان و اتمام مجتمع و اخذ اسناد تک برگ شش دانگ نداشته و همچنین حق واگذاری در سهم مالک با توجه به عناوین یاد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی را نداشته و ندارد و در صورت هر گونه اقدام از سوی طرف دوم قرارداد یا وراث وی مکلف به رفع آن می باشد. پیش فروش رسمی وفق بند های ۱-۷ و ۲-۴ با شرایط مقرر آن بلامانع می باشد.

۱۱-۳) سند ملک و وکالت نامه رسمی جامع کاری و اداری و واگذاری و انتقال با احراز صداقت و درستی به طرف دوم قرارداد امانتاً تحویل که می بایست در حفظ و حراست از آن و اجرای کامل بر اساس مفاد آن اقدام و خارج از حیطه سند و وکالت نامه ها هیچ گونه اقدامی ننموده در غیر این صورت ضامن و پاسخگو خواهد بود.

۱۱-۴) طرف دوم مکلف است با دریافت اصل سند و وکالت نامه جامع کاری و اداری نسبت به تهیه نقشه های معماری و محاسباتی توسط مهندس آرشیتکت خود که دارای صلاحیت بوده و بر اساس استفاده حداکثری در احداث بنای مفید طبق پروانه ساختمانی و با تمدید به موقع آن و بر مبنای ضوابط فنی شهر سای منطبق با توافقات انجام گرفته اقدام نماید.

۱۱-۵) طرف دوم یک فقره چک به شماره بدون تاریخ در وجه طرف اول قرارداد تسلیم داور مرضی الطرفین نموده تا چنانچه در هر یک از مراحل موجب خسارت به طرف اول قرارداد یا توقف در اجرای کار حاصل گردد با رأی داور نسبت به قید تاریخ و کار سازی و وصول آن و استمرار ساخت و ساز توسط طرف دوم یا طرف اول قرارداد اقدام گردد. چک موصوف پس از تحویل آپارتمان ها و مغازه ها و مشاعات و انباری و پارکینگ ها با اسناد شش دانگ آپارتمان ها به طرف دوم مسترد می گردد.

۱۱-۶) طرف دوم بر اساس مفاد قرارداد مشارکت مکلف به پرداخت کلیه هزینه ها و اخذ پروانه ساختمانی با احداث کامل مجتمع مسکونی تجاری و دریافت گواهی پایان کار و تحویل آپارتمان ها و تنظیم صورت مجلس تفکیکی و اسناد تک برگ شش دانگ آپارتمان ها و مغازه ها با کلیه انشعابات آب و برق و گاز و یک خط تلفن ثابت و پارکینگ و انباری ها برای هر آپارتمان به طرف اول قرارداد می باشد.

۱۱-۷) طرف دوم مکلف است در زمان مقرر ماده پنج و بند های ذیل آن تمامی مغازه ها و آپارتمان های در سهم طرف اول را بدون هیچ گونه کم و کاستی و بر اساس شرایط در نوع مصالح مصرفی و تجهیزات و نازک کاری و به صورت تکمیل و قابل سکونت تحویل طرف اول قرارداد نماید چنانچه در قسمتی از بنا یا کل آن ایراد و مشکلی مشاهده گردد سازنده مکلف است ظرف مدت یک ماه پس از تحویل به هزینه خود نسبت به رفع یا تکمیل آن اقدام نماید.

۸-۱۱) طرف دوم مکلف است در زمان مقرر در بند ۵-۵ سند های تفکیک شده تک برگ شش دانگ آپارتمان ها و مغازه ها در سهم طرف اول قرارداد را به وی تحویل نماید.

۹-۱۱) هزینه و مسئولیت انجام امور مربوط به اخذ پروانه ساختمانی ، گواهی پایان ساختمان ، تفکیک آپارتمان ها و مغازه ها و تنظیم اسناد به منظور صدور اسناد شش دانگ مالکیت اختصاصی با تمامی توابع و لوايح آن از اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه برای هر یک از آپارتمان ها و مغازه ها احداثی بر عهده طرف دوم قرارداد و متعهد به پرداخت و انجام آن می باشد.

۱۰-۱۱) طرف دوم مکلف به پرداخت کلیه هزینه های مصرفی اعم از آب و برق و گاز و تلفن و اخذ انشعابات موقت و دائمی تا پایان عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمان ها و مغازه ها بوده و در محدوده زمانی احداث مجتمع چنانچه استفاده کننده از آب و برق و گاز مشترک با مستاجرین و غیره باشد خود رأساً نسبت به اخذ توافق در تعیین سهم پرداختی هزینه ها اقدام و ارتباطی به طرف اول قرارداد ندارد.

۱۱-۱۱) طرف دوم مکلف است موضوع قرارداد مشارکت را تحت پوشش بیمه مسئولیت تامه مدنی ، آتش سوزی ، خسارات در قبال مالک و کارکنان و نیروی انسانی و در قبال اشخاص ثالث ناشی از انجام عملیات ساختمانی و دیات و ضرر ها و صدمات جسمانی نزد شرکت بیمه معتبر از هنگام صدور پروانه ساختمانی تا زمان اتمام مجتمع قرار دهد. طرف اول هیچ گونه مسئولیتی در قبال خسارات ناشی از گود برداری ، ورود خسارت و ضرر و زیان به مالکین مجاور ، حوادث ناشی از کار یا هرگونه ادعا از سوی اشخاص حقیقی یا حقوقی نداشته و طرف دوم رأساً مسئول و پاسخگو در مسئولیت های مدنی و کیفری و اداری می باشد.

۱۲-۱۱) طرف دوم مکلف به رعایت اصول ایمنی و محافظتی در حین عملیات ساختمانی و تجهیز کارگاه و حمل و نقل مصالح ساختمانی بوده و طرف اول هیچگونه مسئولیتی در این خصوص نداشته و ندارد.

۱۳-۱۱) تعهد و مسئولیت کلیه حوادث ناشی از عدم رعایت اصول ایمنی برای کارکنان و نیروی انسانی و کارگران شاغل در موضوع قرارداد و همسایگان مجاور و رهگذران اعم از جانی یا مالی و کلیه هزینه و خسارات در حین اجرا تا خاتمه آن بر عهده طرف دوم بوده و طرف اول هیچگونه مسئولیت کیفری یا مدنی یا اداری در قبال اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی نداشته و ندارد و در صورت عدم پوشش بیمه نیز طرف دوم رأساً پاسخگو خواهد بود.

۱۴-۱۱) طرف دوم قرارداد با اقرار به توانایی کامل اجرای قرارداد با پرداخت کلیه هزینه های پیش بینی شده یا پیش بینی نشده و احتمالی را تقبل و ادعای عدم محاسبه یا اشتباه در محاسبه هزینه ها و غیره را از خود سلب و ساقط نمود.



۱۱-۱۵) طرف دوم قرارداد مکلف است از اشخاص واجد صلاحیت و دارای پروانه نظام مهندسی و مسلط و با تجربه در امر ساخت و ساز و موظف به رعایت الزامات فنی و ضوابط و مقررات قانونی حاکم بر قرارداد از ابتدا تا انتهای اجرای موضوع قرارداد استفاده و در صورت هر گونه ایراد در نحوه ساخت و ساز یا ایجاد مشکل با شهرداری در اخذ گواهی پایان کار نهایی رأساً مسئول و پاسخگو خواهد بود.

۱۱-۱۶) طرف دوم قرارداد مکلف است نسبت به پرداخت کلیه هزینه های ساختمانی و انشعابات و عوارض و غیره و همچنین پرداخت کلیه هزینه های کارگران و اشخاص ذی مدخل در ساخت و ساز به طور منظم و به موقع اقدام و از بکارگیری کارگران غیر مجاز و خارجی منع و مسئولیت پاسخ گویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری و اداری مربوط به ملک با توجه به تحویل آن از سوی طرف اول قرارداد به طرف دوم قرارداد را پذیرا باشد.

۱۱-۱۷) خرید و نصب انشعابات مستقل با پرداخت تمامی هزینه های مربوط به عوارض و خرید خدمات شهری شامل انشعاب آب کنتور غیر تصاعدی و نصب کنتور های فرعی برق مستقل برای مغازه ها و آپارتمان ها ، یک انشعاب برق عمومی سه فاز ، گاز مستقل برای هر یک از مغازه ها و آپارتمان ها ، انشعاب فاضلاب شهری و یک خط تلفن ثابت دایر با رعایت جوانب فنی و امکانات مخابرات به عهده طرف دوم قرارداد می باشد.

۱۱-۱۸) کلیه مسئولیت های قانونی و پرداخت جرایم ناشی از هر گونه تخلف از ضوابط و دستور العمل های ساختمانی و عوارض نوسازی و تسویه حساب های مالیاتی و تامین اجتماعی ناشی از احداث مجتمع مسکونی و تجاری از تاریخ شروع تا خاتمه و صدور سند شش دانگ تک برگی و اخذ مفاصاحساب های مربوطه به عهده طرف دوم قرارداد می باشد.

۱۱-۱۹) به منظور تصریح و شمول کلیه موارد در پرداخت هزینه ها در احداث مجتمع و با احتمال اینکه بعضی از موارد پیش بینی نشده باشد صریحاً اعلام می دارد طرف اول صرفاً ملک خود را در اختیار و تحویل طرف دوم قرارداد و هیچ گونه مسئولیتی در پرداخت هرگونه هزینه ای در حال یا آتی نداشته و تمام و کمال از سوی طرف دوم پرداخت خواهد گردید.

### ماده ۱۲) مشخصات و مصالح و لوازم در نازک کاری:

۱۲-۱) کلیه عملیات نازک کاری تا اتمام کامل و تحویل بر اساس سی دی و پرینت به صورت چند بعدی نشانگر وضعیت استقرار و همچنین اقلام و تجهیزات و کابینت آشپزخانه و کمد ها و درب های داخلی و پنجره ها و درب خارجی هر آپارتمان و مجتمع و طرح کامل مشاعات و پارکینگ ها به ضمیمه و جزء لاینفک آن بوده که پرینت آن به امضای طرفین قرارداد و شهود و داور مرضی الطرفین رسید.

۱۲-۲) مصالح و مواد مصرفی از ابتدا تا انتهای کار مطابق پیوست جزء لاینفک قرارداد و مورد توافق طرفین بوده و طرف دوم مکلف است طبق ضوابط فنی و مهندسی مصالح و مواد مصرفی مورد توافق طرفین را استفاده نماید.

۱۲-۳) محوطه سازی کامل و نمای دو طرف ساختمان به صورت بوده و تمامی دیوار مشاعات به صورت و در قسمتی از حیاط در اجرای فضای سبز و سرویس بهداشتی در پارکینگ یا حیاط به سلیقه و نظر طرف دوم قرارداد می باشد.

۱۲-۴) نکات اجرایی نازک کاری مجتمع به شرح ذیل می باشد:

۱۲-۴-۱) لوله کشی آب سرد و گرم نیوپایپ و لوله های آتش نشانی سبز

۱۲-۴-۲) سیستم گرمایش پکیج از نوع سونیو دوال با کف خواب لوله ها و تعبیه سیستم سرمایش کولر آبی برای تمامی سالن و هال و اتاق ها (به استثناء آشپزخانه و حمام و دستشویی) تعبیه و لوله کشی دو کولر گازی برای آپارتمان بدون تعهد نصب کولر آبی و کولر های گازی

۱۲-۴-۳) کانل کولر آبی با ورق گالوانیزه و دریچه ها از نوع فلزی مرغوب

۱۲-۴-۴) چهار چوب در های فلزی چهار گوشه از نوع مرغوب

۱۲-۴-۵) درب های اتاق ها کلاف روسی و روکش ملچ CNC و حمام و دستشویی ضد آب

۱۲-۴-۶) پنجره های اتاق ها و سالن آلومینیوم مرغوب با شیشه دو جداره

۱۲-۴-۷) کمد های سالن و هال و اتاق خواب ها از جنس لترون و در صورت نیاز کلاف روسی و درب ها ام دی اف (mdf)

۱۲-۴-۸) کابینت و اپن آشپزخانه از جنس ام دی اف (mdf) دارای تاج PVC ، قاب جلو مهتابی ، صفحه hpl نیم گرد ، پاخور ، قد کابینت بالای ۹۰ سانتی متر و تمامی آن ها ضد آب

۱۲-۴-۹) کابینت شامل سینک روکار دو قلو اخوان یا البرز و هود رو کار دو موتوره ساده ، دستگیره متناسب با رنگ و در صورت احداث آشپزخانه دوم سینک تو کار با طراحی استقرار یخچال سایید بای سایید دو در و ماشین ظرفشویی و ماشین لباسشویی و گاز روی کابینت.

۱۲-۴-۱۰) کاشی حمام و سرویس و آشپزخانه از نوع مرغوب ایرانی درجه یک البرز ، مرجان و مشابه آن

۱۲-۴-۱۱) سرامیک کف سالن و آشپزخانه از نوع درجه یک اصفهان ، ناین ، مرجان به سایز ۵۰\*۵۰ و ۶۰\*۶۰

۱۲-۴-۱۲)سرامیک کف سرویس و حمام درجه یک نیلو ، نایین و مرجان به سایز ۲۰\*۲۰

۱۲-۴-۱۳)کف تراس سنگ ۲۰\*۴۰ و تمامی دیوار های تراس منطبق با نمای ساختمان

۱۲-۴-۱۴)کف اتاق خواب ها سرامیک ۴۰\*۴۰ از نوع مرغوب ذکر شده بالا

۱۲-۴-۱۵)قرنیز دور تا دور سالن و اتاقها از جنس mdf ۹ سانتی

۱۲-۴-۱۶)کف آشپزخانه و سرویسها و تراس ایزوگام مرغوب

۱۲-۴-۱۷)دور تا دور سالن و آشپزخانه گچ بری ابزار گلویی یا کناف با توافق طرفین

۱۲-۴-۱۸)آیفون تصویری

۱۲-۴-۱۹)رنگ سقف ها پلاستیک و رنگ دیوار ها و چهار چوب ها روغنی یا مولتی کالر

۱۲-۴-۲۰)دو پوش سرویس ها و حمام از جنس PVC یا دامپا و دوپوش راهرو با کناف انجام می گیرد.

۱۲-۴-۲۱)شیشه مصرفی داخلی سفید ساده ۴ میلی متری طبق عرف

۱۲-۴-۲۲)برق کشی داخلی اتاقها ، سالن و سرویس و آشپزخانه حیاط - راهرو ها - راه پله ها و کل ساختمان طبق استاندارد در حد یک لامپ روشنایی و کلید و پریز های کامل با مارک دلند ، خیام ، مهسان و نظایر آن و سیستم آنتن برای هر واحد جدا جدا

۱۲-۴-۲۳)نور فضای های عمومی بطور کامل و مناسب اجرا و در داخل ساختمان در حد روشنایی

۱۲-۴-۲۴) نورگیر ها سیمان سفید و یا سرامیک اجرا می گردد.

۱۲-۴-۲۵)ارک اپن با کناف اجرا گردد.

۱۲-۴-۲۶)دستگیره درها ، چینی مرغوب یا ایرانی با مارک و نوع مرغوب

۱۲-۴-۲۷)شیر آلات از نوع اهرمی مرغوب ایرانی (قهرمان و مشابه آن)

۱۲-۴-۲۸)سنگ توالت تو گود و توالت فرنگی مناسب بزرگ

۱۲-۴-۲۹)داخل حمام و توالت سرویس بهداشتی (پارس سرام یا مرجان ) و کامل از نوع و سایز مرغوب ایرانی

۱۲-۴-۳۰)حیاط سازی متناسب با مساحت حیاط و اجرای باغچه و آب نما در صورت نیاز

۱۲-۴-۳۱) کلیه کشی های هر آپارتمان و مجتمع و مشاعات بر اساس استفاده از اقلام مرغوب و طبق استاندارد.

۱۲-۵) موارد عمومی ساختمان

۱۲-۵-۱) کف پله ها سنگ ۴ سانتی مرمیت صصلالی یا ۲ سانتی گرانیته نهبندان مرغوب با لبه دوبرل یا مورد مشابه

۱۲-۵-۲) دیواره های پله تماماً سنگ تا زیر سقف از نوع مرغوب و رنگ روشن

۱۲-۵-۳) کف پارکینگ سنگ کریستال تیشه ای یا موارد مشابه

۱۲-۵-۴) دیواره های داخل پارکینگ و حیاط تماماً ترکیب سنگ یا سرامیک مرغوب به طرح پیشنهادی طرف دوم قرارداد

۱۲-۵-۵) در ورودی پارکینگ و در حیاط دو لنگه آهنی کنترلی (ریموت دار) اتوماتیک

۱۲-۵-۶) آسانسور ۶ نفره با اتاق فرمیکا و استیل طبق تاییدیه استاندارد مجهز به سیستم بلاگ باکس و برق اضطراری و در صورت محدودیت فضای درب ، درب از نوع اتوماتیک با اخذ استاندارد آتش نشانی

۱۲-۵-۷) سیستم لوله کشی آتش نشانی و نرده پله مورد تایید آتش نشانی

۱۲-۵-۸) پشت بام با ایزوگام عایق بندی می شود و با سرویس مختصر آبدارخانه ای و کباب پز در صورت وجود و شرایط مناسب و کف پشت بام موازئیک

۱۲-۵-۹) سازه ساختمان با توجه به نقشه های محاسباتی و تاییده نظام مهندسی

۱۲-۵-۱۰) دیوار کشی با سفال ۱ و گچ و خاک پوشش داده شود

۱۲-۵-۱۱) نمای شمالی و جنوبی از نوع سنگ و آجر مرغوب

۱۲-۵-۱۲) سیستم فاضلاب از نوع لوله پلیکای فشار قوی مرغوب

۱۲-۵-۱۳) لوله کشی گاز طبق ضوابط شرکت گاز برای هر واحد انجام گیرد.

## ماده ۱۳) کاهش یا افزایش ناشی از تعیین مساحت قطعی:

۱-۱۳) در صورت تغییر در مساحت سهم هر یک از آپارتمان ها با اولویت خرید از سوی طرف اول قرارداد در مساحتی که در سهم طرف دوم قرار می گیرد مقرر شد از قرار هر متر مربع ریال محاسبه و کارسازی و تسویه حساب و انتقال رسمی شش دانگ صورت پذیرد.

۲-۱۳) نوسانات ناشی از کاهش و یا افزایش قیمت ها و یا مصالح و دست مزد تاثیری در تعیین قیمت هر متر مربع نداشته و به طور قطعی و مقطوع برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

## ماده ۱۴) اخذ رضایت همسایگان مجاور یا موافقت شهرداری:

چنانچه قبل یا در حین اجرا موضوع قرارداد امکان افزایش مساحت زیر بنا یا طبقات از جمله امکان پیشروی ساختمان یا اخذ رضایت همسایگان مجاور یا موافقت شهرداری که تماماً از سوی طرف دوم قرارداد پیگیری گردیده فراهم شور و میزان مساحت زیر بنای مفید افزایش یابد تعیین قدر سهم هر یک از طرفین بر مبنای ماده ۴ و بند های ۱ و ۲ آن و تنظیم تقسیم نامه الحاقی وفق بند ۴-۴ قرارداد انجام خواهد پذیرفت.

## ماده ۱۵) حدود اختیارات ، تاخیرات و خسارت ها:

۱-۱۵) با امضای این قرارداد و تحویل هم زمان ملک به طرف دوم قرارداد کلیه موارد و کار ها به عهده طرف دوم قرارداد بوده و طرف اول صرفاً مکلف به تنظیم وکالت نامه ی کاری و اداری و واگذاری بر اساس وکالت نامه های رسمی بلاعزل بر اساس شرایط و زمان های تعیین شده در قرارداد می باشد.

۲-۱۵) با تحویل ملک و تنظیم وکالت نامه های ، طرف دوم در صورت تعطیلی و تاخیر در حین اجرای کار موظف به پرداخت خسارات با حراز و اعلام رای داور مرضی الطرفین بدون لزوم مراجعه به مراجع قضایی و انتظامی عنداللزوم با اجرای قرار تامین دلیل از کار های انجام شده ، طرف اول قرارداد می تواند نسبت به واگذاری جهت ادامه عملیات اجرایی به هزینه طرف دوم قرارداد به اضافه ۲۰ درصد هزینه بالاسری اقدام و اختیار تامه داشته در صورت عدم پرداخت هزینه ها با پیش فروش رسی سهم طرف دوم قرارداد نسبت به اتمام کار اقدام که در این خصوص هر گونه اعتراض یا ادعای فعلی یا آتی را ، طرف دوم از خود سلب و ساقط نمود.

۳-۱۵) در صورت عدم اجرای تعهدات از سوی طرف دوم قرارداد در هر یک از مراحل و شرایط قرارداد به ازای هر روز تاخیر و رد هر قسمت از شرح وظایف محوله با حراز و صدور رای داور مرضی الطرفین روزانه مبلغ

ریال محاسبه که طرف دوم قرارداد مکلف به پرداخت آن می باشد.

۱۵-۴) طرف دوم مکلف است در طول مدت یک ماه پس از تکمیل و تحویل مغازه و آپارتمان ها و در صورت بروز هر گونه خسارت یا ایراد جزئی یا کلی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری یا خبره عنداللزوم با صدور قرار تامین دلیل و احراز داور مرضی الطرفین و اعلام رای اقدام به حل و فصل و رفع آن نماید کلیه خسارات ناشی از استفاده از مصالح یا لوازم غیر استاندارد و یا واگذاری امور اجرای به افراد فاقد تخصص مستلزم مسئولیت در تعمیر و یا تعویض و یا پرداخت نقدی خسارات و ایرادات با رای داور مرضی الطرفین خواهد بود.

### ماده ۱۶) مرجع نظارت و حل اختلاف و صدور رای داوری:

۱۶-۱) در حسن اجرای کلیه موارد و تعهدات قراردادی و یا در تعبیر و تفسیر یا موارد مستحدثه یا اختلافی طرفین، موافقت گردید آقای  
به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب که با امضاء ذیل قرارداد قبولی خود را اعلام که در تمامی موارد با اخذ تقاضا های هر یک از طرفین و با نظر و آراء مکتوبه ایشان در مدت قرارداد او تا سه سال پس از خاتمه قرارداد اقدام و طرفین حق عزل داور را از خود سلب و ساقط نمودند.

۱۶-۲) داور می بایست پس از اجرای هر مرحله در احداث بنا و بر اساس تعهد طرف دوم به اخذ گواهی های سفت کاری و پایان کار و تعهد طرف اول قرارداد در تنظیم وکالت نامه های رسمی بلاعزل نظارت و با تنظیم صورت مجلس در هر مرحله با امضاء طرفین و داور تا پایان احداث و اجرای مراحل تا صدور اسناد تک برگ شش دانگ مغازه ها و آپارتمان ها نظارت و مداخله نماید.

۱۶-۳) داور تلاش می نماید در موارد تعبیر و یا تفسیر و یا موارد مستحدثه ابتدا با دعوت از طرفین و با انجام توافق مکتوب نسبت به حل و فصل سریع اختلافات اقدام نماید.

۱۶-۴) داور می تواند در کلیه موارد در صورت لزوم به اخذ نظر کارشناس رسمی و یا خبره و با کسب نظر از آنان و با وظیفه طرف خاطی در پیگیری و پرداخت هزینه های آن نسبت به بررسی موضوع و سپس صدور رای اقدام نماید.

۱۶-۵) رای داوری بر اساس کلیه شرایط و تعهدات طرفین و از جمله اختیار در محاسبه و صدور رای به اخذ تمام و یا قسمتی از چک بند ۵-۱۴ و یا خلع ید یا خاتمه با محاسبه خسارات و تاخیرات و یا ادامه عملیات ساختمانی و پرداخت هزینه به صورت قطعی و غیر قابل اعتراض آرا صادر و از طریق پست سفارشی دو قبضه به طرفین ابلاغ نماید.

۱۶-۶) چنانچه داور به هر ترتیب محجور و یا فوت نماید طرفین ابتدا به صورت مکتوب توافق و تراضی بر داور جایگزین نموده و در صورت عدم توافق با ارسال اظهار نامه رسمی و تعیین داور مرضی الطرفین از سوی دادگاه صلاحیت دار اقدام خواهند نمود.

### ماده ۱۷) اسقاط کافه خيارات:

کلیه خيارات شرعی و قانونی خصوصاً خيار غبن ولو فاحش از طرفین ساقط که با مطالعه کامل این قرارداد و شرایط مندرج در آن با علم و اطلاع کامل خيارات را سلب و ساقط نمودند.

### ماده ۱۸) صحت و سلامت و رضایت طرفین:

این قرارداد در کمال صحت و سلامت و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده طرفین قرارداد تنظیم که در صورت هر گونه تغییر با تنظیم متمم و یا الحاقیه با توافق طرفین اقدام که تمام شرایط آن نسبت به آنان و قائم مقام قهری و قانونی موثر و قطعی و لازم الاجرا و غیر قابل عدول می باشد.

### ماده ۱۹) اقامت گاه طرفین:

اقامتگاه طرفین وفق مفاد مندرج در بندهای ۱ و ۲ ماده ۱ قرارداد و غیر قابل تغییر و در صورت هرگونه ضرورت در تغییر طی صورت جلسه و توافق طرفین ، اقامتگاه تغییر خواهد یافت. لذا کلیه مکاتبات و موارد و رای های داورى به اقامتگاه مندرج رد این قرارداد ارسال که ابلاغ شده محسوب می گردد.

### ماده ۲۰) نسخ این قرارداد:

این قرارداد در ۲۰ ماده و بند و در سه نسخه متحد المتن تنظیم و به امضای طرفین قرارداد و داور مرضی الطرفین و دو نفر از شهود رسید. خواند خیر و برکت عنایت فرماید.

طرف دوم قرارداد

امضاء و اثر انگشت

طرف اول قرارداد

امضاء و اثر انگشت

داور مرضی الطرفین

امضاء و اثر انگشت

شاهد دوم

امضاء و اثر انگشت

شاهد اول

امضاء و اثر انگشت