

نمونه قرارداد احداث و واگذاری مسکن

شرکتهای تعاونی مسکن

این قرارداد در تاریخ بین شرکت تعاونی مسکن به شماره ثبت

به آدرس که از این پس در این قرارداد به اختصار

(تعاونی) نامیده می شود به نمایندگی خانم/آقای مدیرعامل و خانم/آقای عضو هیات مدیره

از یک طرف و خانم/آقای فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد

..... صادره به شماره عضویت به نشانی

..... شماره تلفن که در این قرارداد (عضو) نامیده

می شود از طرف دیگر منعقد می گردد.

ماده (1) موضوع قرارداد:

عبارت است از واگذاری یک واحد مسکونی در فاز پروژه در پلاک پستی

..... شماره و فرعی واقع در که پس از اتمام عملیات

ساخت و ساز طبق شرایط این قرارداد در صورت انجام به موقع تعهدات به عضو واگذار می شود

ماده (2) مشخصات زمین:

زمین پروژه دارای تاییدیه کاربری مسکونی به شماره مورخه

از شهرداری سازمان ملی زمین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

مساحت به پلاک ثبتی فرعی از

شماره پروانه ساختمانی مورخه واقع در می

باشد.

ماده (3) مشخصات عمومی بنا:

نام پروژه کل زیربنای پروژه متر مربع، کل زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی متر مربع، دارای واحد مسکونی در فاز و تعداد طبقه در بلوک می باشد.

ماده (4) مشخصات واحد مورد واگذاری :

مورد واگذاری یک دستگاه واحد مسکونی واقع در فاز بلوک طبقه به مساحت مفید متر مربع و مساحت کل مترمربع، با تعداد اتاق خواب بوده و شامل امکانات زیر می باشد.

پارکینگ انباری سرایداری نماسازی آسانسور راهرو حیاط خلوت
حیاط عمومی آب برق تلفن گاز شوفاژ شومینه و سایر ...

تبصره (1) مساحت دقیق آپارتمان و مشاعات مطابق گواهی پایان کار شهرداری و صورت مجلس تفکیکی اداره ثبت تعیین می گردد.

تبصره (2) تصویر نقشه معماری و مشخصات واحد مسکونی به اطلاع عضو رسیده و بعنوان پیوست شماره (1) جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

تبصره (3) مشخصات اختصاصی این مجموعه ساختمانی شامل مصالح مصرفی، مشخصات ساختمان تحویلی و توضیحات فنی لازمه در پیوست شماره (2) ضمیمه قرارداد می باشد.

ماده (5) مبلغ کل قرارداد و نحوه پرداخت :

الف -مبلغ کل قرارداد: مبلغ کل قرارداد برای واحد مذکور در ماده (4) این قرارداد معادل ریال برآورد می شود.

تبصره (1) هزینه هرگونه تغییرات داخلی ساختمان به عهده عضو می باشد.

تبصره (2) هرگونه تغییر قیمت در طول مدت قرارداد که ناشی از قصور تعاونی و یا عضو در ایفای تعهدات مربوط به خود نباشد با موافقت مالکان واحدهای پروژه صورت می گیرد و برای هر دو طرف لازم الاجراست.

تبصره (3) مبلغ فوق شامل کلیه هزینه های احداث بنا، مشاعات و تجهیزات متعلقه می باشد.

تبصره (4) حق اشتراک انشعاب آب، برق، گاز و تلفن هر واحد به تفکیک و براساس قیمت تمام شده محاسبه گردیده و پرداخت آن به عهده عضو خواهد بود.

تبصره (5) پرداخت هزینه های تفکیک واحدها و اخذ سند تفکیکی به عهده عضو می باشد.

تبصره (6) هزینه ساخت و ایجاد فضای ورزشی و فضای سبز و محوطه سازی به قیمت تمام شده اضافه خواهد شد و به نسبت متراژ واحدهای واگذاری و مشاعات از عضو یا قائم مقام وی دریافت خواهد گردید.

ب- نحوه پرداخت : عضو موظف است براساس برنامه زمان بندی اجرای کار مشروط به پیشرفت فیزیکی کار ساخت و ساز واحد مسکونی با اعلام هیات مدیره نسبت به واریز وجه در ابتدای هر مرحله به شرح ذیل به حساب جاری تعاونی اقدام نموده و گواهی واریز وجه را به حسابداری تحویل داده رسید دریافت نماید.

-مرحله اول : بابت پیش پرداخت و اجرای فوندانسیون همزمان با این قرارداد مبلغ.....ریال طی فیش شماره..... پرداخت شده است.

مرحله دوم: بابت اجرای اسکلت : تاریخ.....مبلغ.....ریال.....

مرحله سوم :بابت اجرای سفت کاری : تاریخ.....مبلغ.....ریال.....

مرحله چهارم : بابت اجرای نماکاری: تاریخ.....مبلغ.....ریال.....

مرحله پنجم :بابت اجرای نازک کاری : تاریخ.....مبلغ.....ریال.....

مرحله ششم : بابت دریافت پایان کار و تحویل موقت تاریخ.....مبلغ.....ریال.....

مرحله هفتم :بابت نقل و انتقال قطعی: تاریخ.....مبلغ.....ریال.....

تبصره :چنانچه عضو در سر رسید تعیین شده به هر دلیلی قسط مربوط را نپردازد ، با اخطار کتبی هیات مدیره تعاونی ظرف مدت 10 روز موظف به پرداخت قسط معوقه و خسارت تاخیر به میزان یک هزارم مبلغ قسط معوق ضربدر تعداد روزهای تاخیر خواهد بود و در صورت عدم پرداخت با تصویب هیات مدیره از عضویت پروژه خارج و

حقوق متصوره وی پس از واگذاری واحد به عضو جدید و در صورت نبود عضو جدید با فروش آزاد، به وی مسترد خواهد شد. (در صورت تهیه زمین از طریق وزارت راه و شهرسازی و یا سایر ارگانهای دولتی موافقت کتبی آن منبع با فروش آزاد زمین الزامی است)

هیات مدیره می تواند تا یک درصد بهای فروش رفته را به عنوان حق الزحمه واگذاری از آن کسر و مابقی را به عضو پرداخت نماید.

ماده (6) مدت قرارداد:

مدت زمان انجام کار تا مرحله تحویل ماه و تا تاریخ انتقال سند ماه از تاریخ انعقاد قرارداد می باشد.

ماده (7) مهندسین مشاور و پیمانکار پروژه:

نام مهندس یا مهندسین مشاور شماره قرارداد تاریخ انعقاد قرارداد
..... نام پیمانکار شماره قرارداد تاریخ انعقاد قرارداد

ماده (8) تعهدات تعاونی :

1- تعاونی در اجرای پروژه ساختمانی موظف به رعایت شرایط این قرارداد و مشخصات فنی عمومی کارهای ساختمانی می باشد.

2- تعاونی موظف به اجرای ساختمان و تحویل آن مطابق ضوابط و قوانین و نقشه ها می باشد.

چنانچه براساس نظر واحدهای نظارتی (شهرداری و ...) تعاونی ناچار به تغییر نقشه اجرایی باشد هیات مدیره مکلف است ضمن اعلام مراتب به عضو نسبت به تهیه متمم قرارداد اقدام نماید.

3- هیات مدیره متعهد می شود تغییر مهندسین مشاور و پیمانکار را در اولین مجمع عمومی به اطلاع اعضا برساند.

4- تعاونی مجاز به به استفاده از مبالغ دریافتی از اعضا جهت اجرای یک پروژه خاص در پروژه دیگر نمی باشد و در صورت عدم رعایت این امر بعنوان دخل و تصرف غیر مجاز در اموال غیر یا خیانت در امانت مراتب قابل تعقیب است .

5- رفع نقص هرگونه خرابی یا خسارتی که ناشی از اشکال فنی در اجرای کار ساختمانی و تاسیسات باشد و یا پیش آید حداکثر تا مدت پس از تحویل موقت برعهده تعاونی خواهد بود.

6- تعاونی موظف است زمان پرداخت وام و اقساط را به موقع به اطلاع عضو برساند.

- 7- در صورتی که در طول اجرای این قرارداد تمام یا برخی از اعضای هیات مدیره تغییر کنند و حتی اگر تخلفی در اجرای این قرارداد از آنها سرزده باشد، تعهدات تعاونی نسبت به عضو در اجرای این قرارداد بقوت خود باقی است و هیات مدیره جدید مسئول اجرای آن خواهد بود.
- 8- تعاونی موظف است در زمان تحویل واحد مسکونی به عضو صورتمجلس تحویل و تحول را در دو نسخه تنظیم و یک نسخه نزد عضو و دیگری در تعاونی نگهداری گردد.
- 9- هیات مدیره ملزم به رعایت مقررات قانونی، اساسنامه تعاونی و آیین نامه های اجرایی مصوب مجمع عمومی می باشد.

ماده (9) تعهدات عضو:

- 1- عضو تعهد می نماید ضوابط و شرایط مقرر در این قرارداد را رعایت نماید.
- 2- عضو متعهد می گردد کلیه دیون خود را مطابق با ماده (5) این قرارداد پرداخت نماید.
- 3- واگذاری موقت واحد مسکونی از طرف تعاونی به عضو پس از ایفای تعهدات مالی وی تا مرحله تحویل میسر خواهد بود و با تنظیم صورت مجلس تحویل انجام خواهد شد. لذا خود راسا هیچگونه حقی برای تصرف واحد مسکونی نخواهد داشت و در صورت تصرف بدون تنظیم صورت مجلس از طرف تعاونی بمنزله تصرف عدوانی تلقی و تعاونی حق دارد از طریق مراجع صالحه قضایی اقدام به رفع تصرف نماید. بدیهی است کلیه هزینه ها و خسارات وارده بعهده عضو متخلف بوده و مکلف به تادیه آن خواهد بود.
- 4- عضو ملزم به رعایت مقررات قانونی اساسنامه تعاونی و آیین نامه های اجرایی مصوب مجمع عمومی می باشد. لکن هیچ مجمع عمومی یا هیات مدیره ای با هیچ اکثریتی نمی تواند بدون تایید عضو مفاد این قرارداد را تغییر دهد یا تعهد جدیدی برای عضو ایجاد کند.
- 5- عضو متعهد می شود پس از اعلام تعاونی، نسبت به پرداخت هزینه نقل و انتقال، حق التحریر و حق الثبت برای انتقال قطعی اقدام نماید.
- 5 - هزینه تجهیزات اضافه بر موارد قرارداد از قبیل دکوراسیون، رنگ آمیزی، کابینت و ... به درخواست عضو و توافق هیات مدیره به عهده عضو می باشد .
- 6 - فروش واحد مسکونی تخصیص داده شده به عضو ، قبل از تحویل قطعی و رسمی به غیر با اعلام موافقت کتبی هیات مدیره و استعفا از عضویت تعاونی مقدور می باشد و کلیه تعهدات و حقوق ناشی از این قرارداد به خریدار منتقل می شود.
- 7 - در صورت لغو عضویت به سبب فوت، استعفا و انحلال ، تعهدات و حقوق ناشی از اجرای مفاد این قرارداد به قوت خود باقی است

ماده (10) عوامل قهری (فورس ماژور)

هیچیک از طرفین این قرارداد در قبال خسارت ناشی از حوادث قهری، پیش بینی نشده، اجتناب ناپذیر و خارج از اراده و اختیار آنها از قبیل سیل، زلزله، جنگ و نظایر آنها مسئولیتی نخواهد داشت. لیکن چنانچه در بررسیهای کارشناسی قصور یا تقصیر هریک از طرفین احراز گردد متخلف ضامن جبران خسارت وارده خواهد بود.

ماده (11) در صورت بروز اختلاف نظرفی مابین عضو و تعاونی در اجرای این قرارداد، نماینده اتحادیه تعاونی ذیربط در اتاق بعنوان داور مرضی الطرفین تعیین می کردند و دو طرف با امضای این قرارداد لازم الاجرا بودن نظر نماینده مذکور را برای خود تایید نموده و حق هرگونه شکایت بعدی به سازمانها، ادارات و قوه قضاییه را از خود سلب می نمایند.

ماده (12) این قرارداد در 12 ماده و 11 تبصره و 2 پیوست و در دو نسخه تهیه و تنظیم گردیده که یک نسخه نزد تعاونی نگهداری و نسخه دیگر به عضو تسلیم می گردد و هر دو نسخه حکم واحد دارند.

امضاء عضو

امضاهای مجاز و مهر شرکت

-1

-2