

قرارداد ساخت و احداث یک واحد مسکونی از واحدهای در حال ساخت خوشه چهار پروژه سیمرغ اسلامشهر

این قرارداد در تاریخ بین شرکت تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور به شماره ثبت ۳۰۹۶۳۷ به نشانی: تهران، میدان فاطمی، ابتدای خیابان جویبار، روبه روی مدرسه سمیه، نبش خیابان میرهادی، پلاک ۵۶ واحد ۱۴ و شماره تلفن ۰۲۱-۸۸۹۷۱۷۹۱ که از این پس در این قرارداد به اختصار "تعاونی" نامیده می‌شود و به نمایندگی آقای مهندس ابوالفضل آسیایی شیرجینی به عنوان مدیرعامل و آقای علی اندرزگو به عنوان رئیس هیئت مدیره تعاونی از یک طرف و خانم/ آقای فرزند شماره شناسنامه و کد ملی صادره از تاریخ تولد: به شماره پرونده و نشانی شماره تلفن ثابت و همراه که از این پس در این قرارداد به اختصار طرف قرارداد نامیده می‌شود از طرف دیگر طبق مواد و شرایط زیر منعقد می‌گردد.

ماده ۱: موضوع قرارداد

عبارت است از ساخت یک واحد آپارتمان مسکونی از قطعات مسکونی ۵۴۰ مترمربعی موصوف به "خوشه چهار" پروژه سیمرغ واقع در اسلامشهر که پس از اتمام عملیات ساخت و ساز طبق شرایط این قرارداد و در صورت انجام به موقع تعهدات طرف قرارداد به ایشان واگذار می‌گردد.

ماده ۲: مشخصات زمین

زمین‌های پروژه دارای تاییدیه کاربری مسکونی از کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی استان تهران به شماره ۹۲/۴/۵۵۳۲۳ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۳ به مساحت عرصه‌های ۵۴۰ مترمربع مطابق نقشه جانمایی قطعات خوشه چهار از پروانه‌های ساختمانی اخذ شده برای آن خوشه از پلاک ثبتی شماره ۴۷ اصلی.

ماده ۳: مشخصات عمومی پروژه

۳-۱ نام پروژه مجتمع سیمرغ می باشد که مطابق نقشه های تایید شده معماری پس از مطالعات نهایی و تکمیل نقشه های بلوک ها، در پلاک های مورد اشاره در ماده ۲ این قرارداد ساخته خواهد شد که نقشه های آن به رویت طرف قرارداد رسیده است.

تبصره ۱: طرف قرارداد با امضای این قرارداد به تعاونی در خصوص طراحی سایت و جانمایی ها و تهیه نقشه های معماری و ساخت-وساز آن اختیار تام می دهد.

تبصره ۲: در صورت نیاز به انجام تغییرات داخلی از نقشه مصوب و پروانه صادره وجود داشته باشد که باعث افزایش مترای مفید واحد مسکونی و یا بهبود کیفیت آن گردد و هزینه های مترتب از جمله جریمه احتمالی ماده ۱۰۰ به عهده عضو بوده و به مبلغ تمام شده اضافه خواهد شد.

۳-۲ مشخصات عمومی قطعات جنوبی خوشه چهار شامل موارد به شرح ذیل می باشد:

۶ طبقه روی زمین شامل پیلوت و پنج طبقه مسکونی و ۱ طبقه زیرزمین، مجموعاً ۲۰ واحد که هر طبقه دارای ۴ واحد شامل واحدهای ۶۶ و ۷۱ مترمربعی (تک خواب)، ۷۵-۸۷ مترمربعی (دو خواب).

❖ ۱ دستگاه آسانسور

❖ زیربنای هر ساختمان جنوبی حدود ۲۵۳۵,۶۶ مترمربع می باشد.

❖ مترای مفید (خالص مسکونی) در هر طبقه حدود ۳۰۰ مترمربع.

۳-۳ مشخصات عمومی قطعات شمالی خوشه چهار شامل موارد به شرح ذیل می باشد:

۶ طبقه روی زمین شامل پیلوت و پنج طبقه مسکونی و ۱ طبقه زیرزمین، مجموعاً ۲۰ واحد که هر طبقه دارای ۴ واحد شامل واحدهای ۶۶ و ۷۱ مترمربعی (تک خواب)، ۷۵-۸۷ مترمربعی (دو خواب).

❖ ۱ دستگاه آسانسور

❖ زیربنای هر ساختمان جنوبی حدود ۲۵۳۵,۶۶ مترمربع می باشد.

❖ مترای مفید (خالص مسکونی) در هر طبقه حدود ۳۰۰ مترمربع.

ماده ۴: مشخصات اختصاصی واحدهای مورد واگذاری

۴-۱ یک واحد از قطعات مسکونی خوشه چهار به مساحت های فوق الاشاره و امکانات شامل (پارکینگ و انباری)، که پس از اتمام اجرای اسکلت براساس امتیاز بندی، انتخاب واحد انجام و تخصیص خواهد شد.

۴-۲ واحدهای احداثی (مطابق ماده ۵۶ اساسنامه) با توجه به طبقه و مرغوبیت بلوک و واحد بر مبنای امتیاز اعضا به ترتیب اولویت واگذار می شود و امتیاز اعضا براساس مبالغ واریزی طبق فرمول زیر محاسبه می شود:

$$\text{امتیاز عضو} = \frac{\text{مبلغ واریزی (ریال)} * \text{تعداد روز}}{1000000}$$

تبصره ۱: مساحت دقیق آپارتمان و مشاعات، مطابق گواهی پایان کار شهرداری و صورت مجلس تفکیکی اداره ثبت تعیین می‌گردد. بدیهی است ارزش متراژ کاهش یا افزایش یافته محاسبه و به تناسب در هنگام تحویل قطعی آپارتمان براساس قیمت تمام شده به مبلغ قرارداد افزوده یا کاسته خواهد شد.

تبصره ۲: تصویر نقشه‌های معماری و مشخصات واحد مسکونی به رویت و اطلاع طرف قرارداد رسیده و تعاونی در تغییر نقشه‌های داخلی، نما و جانمایی‌ها اختیار و مسئولیت مستقیم دارد.

تبصره ۳: واریزی‌های قبل از انعقاد این قرارداد به استثنای واریزی قدرالسهم خرید زمین نیز در امتیازبندی محاسبه و لحاظ خواهد شد.

تبصره ۴: در صورت برابر شدن امتیاز دو یا چند عضو، تخصیص واحد بین آنها با قرعه‌کشی با حضور ذی نفعان انجام خواهد شد.

ماده ۵: مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

۵-۱ طرف قرارداد برای واحد مذکور در ماده ۴ این قرارداد متعهد و ملزم به پرداخت وفق مراحل زیر براساس مبالغ برآورد شده در زمان عقد قرارداد و طبق جداول مصرح در قرارداد می‌باشد:

مرحله اول: بابت تجهیز کارگاه و اجرای فونداسیون.

مرحله دوم: بابت اجرای اسکلت و سقف.

مرحله سوم: بابت اجرای سفت کاری.

مرحله چهارم: بابت اجرای نازک کاری.

مرحله پنجم: بابت محوطه‌سازی که میزان و نحوه پرداخت آن در زمان تحویل واحدها مشخص می‌گردد.

مرحله ششم: بابت اخذ پایان کار، هزینه اخذ سند رسمی، تسویه حساب قطعی با پیمانکاران، هزینه بیمه و مالیات و سایر هزینه‌های مرتبط با تحویل واحد مسکونی که میزان و نحوه پرداخت آن در همین ماده تشریح شده است.

۵-۲ کل مبلغ قرارداد برای هر واحد ۷۳ مترمربع (..... ریال)، که براساس هر مترمربع ریال در زمان امضای قرارداد برآورد، و تعیین می‌گردد که به شرح ذیل پرداخت می‌گردد.

موضوع	درصد	مبلغ (ریال)
	اعضای اصلی	.....

موضوع	درصد	مبلغ (ریال)
علی الحساب		
هزینه‌های مربوط به خرید زمین، طراحی و اخذ جواز		
اعضای مشارکتی		.....
مرحله اول: تجهیز کارگاه و اجرای مرحله فونداسیون	٪۱۵	.....
مرحله دوم، مرحله سوم: اجرای مرحله اسکلت، سقف و سفت کاری	٪۳۵	.....
مرحله چهارم: اجرای مرحله نازک کاری	٪۵۰	.....
قدرالسهم تجاری و آموزشی متعلق به هر امتیاز		.....
مجموع	٪۱۰۰	.....

جدول شماره ۱

تبصره ۱: کلیه ارقام و هزینه‌ها علی‌الحساب بوده و براساس برآورد زمان عقد قرارداد تهیه و اعلام شده است، بر این اساس به این قرارداد تعدیل تعلق می‌گیرد و هرگونه افزایش و کاهش هزینه‌ها پس از اتمام کار محاسبه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت و از طرف قرارداد اخذ یا مسترد خواهد شد.

تبصره ۲: قیمت تمام شده واحد مسکونی قبل از تحویل قطعی توسط هیئت کارشناسی مصرح در اساسنامه شرکت تعاونی محاسبه، و ملاک عمل تسویه حساب نهایی خواهد بود.

تبصره ۳: مدت و مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت برای اعضا واجد شرایط در خوشه مذکور طبق ماده ۲ طبق جداول مصرح در این قرارداد لحاظ، و برای اعضای قطعات بعدی تابع شرایط و زمانبندی هر کدام از آنها متغیر خواهد بود.

تبصره ۴: محاسبه قیمت تمام شده در قطعات بعدی تابع زمان و مبلغ واریزی سهامداران مستقل از واحد تخصیص یافته به هر کدام از مالکان براساس امتیازبندی خواهد بود؛ به طوریکه قیمت تمام شده واحد مسکونی برای اعضای که در قطعات مرحله اول در حال ساخت حائز شرایط نمی‌گردند و در قطعات بعدی واحد به آنها تخصیص می‌یابد به میزان مبلغ واریزی به قیمت قطعه اول در حال ساخت و الباقی با قیمت روز محاسبه خواهد شد و این روند تا انتهای پروژه اجرا خواهد شد.

۵-۳ شرایط پرداخت:

ردیف	زمان بندی مراحل پرداختی	شرایط پرداخت	مبلغ (ریال)
۱	حداکثر زمان پرداختی مرحله اول تا می باشد.		.....
۲	حداکثر زمان پرداخت مراحل دوم و سوم پایان می یابد.		.....
		
		
۳	حداکثر زمان پرداخت مرحله چهارم.....		.....
		
		

جدول شماره ۲

تبصره ۱: هزینه هرگونه تغییرات داخلی ساختمان در صورت تایید آن توسط عوامل فنی تعاونی به عهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۲: هرگونه تغییرات قیمت در طول مدت قرارداد که ناشی از قصور تعاونی و یا عضو در ایفای تعهدات مربوط به خود نباشد برای دو طرف قابل قبول و لازم الاجرا است.

تبصره ۳: هزینه انشعاب آب، برق، گاز و تلفن و سایر امکانات هر واحد به تفکیک و براساس قیمت تمام شده در زمان اجرا محاسبه گردیده و پرداخت آن به عهده طرف قرارداد خواهد بود.

تبصره ۴: پرداخت هزینه های تفکیکی واحدها، اخذ سند و هزینه های احتمالی خلافی اضافه بنا، به نسبت قدرالسهم واحد مربوطه به عهده طرف قرارداد می باشد.

تبصره ۵: هزینه تمام شده محوطه سازی و فضاهای عمومی (مشاعات) به قیمت تمام شده اضافه خواهد شد و به نسبت مترآژ واحدهای واگذار شده از طرف قرارداد یا قائم مقام وی دریافت می گردد.

تبصره ۶: طرف قرارداد با امضای این قرارداد به تعاونی در خصوص فروش و یا تهاتر قدرالسهم امتیاز خود از سرانه های تجاری، آموزشی و مازاد مسکونی و کسر مبلغ آن از قیمت تمام شده در طول دوره ساخت وکالت و اختیار تام می دهد لذا مبلغ حاصل از آن محل با نظر کارشناسی جزو آورده طرف قرارداد که در جدول شماره ۱ به صورت علی الحساب قید شده است، لحاظ خواهد شد.

تبصره ۷: در صورت تخصیص و دریافت وام از بانک های عامل مبلغ وام از مجموع مبلغ تمام شده موضوع بند ۲ ماده ۵ قرارداد کسر خواهد گردید.

تبصره ۸: ضریب طبقات و مرغوبیت واحدها براساس مصوبه هیئت مدیره محاسبه و در قیمت نهایی تمام شده و تخصیص یافته به طرف قرارداد در دو مرحله ی انتخاب واحد و نازک کاری اعلام و لحاظ خواهد شد.

۴-۵ نحوه پرداخت

طرف قرارداد موظف است براساس برنامه زمان بندی، نسبت به واریز وجه در ابتدا و یا طبق اقساط اعلامی در هر مرحله (حداکثر شش ماه) طبق ماده ۵، به یکی از شماره حساب های تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور نزد بانک های اعلام شده، اقدام نموده و گواهی واریز وجه را به حسابداری تعاونی تحویل و رسید دریافت نماید.

بانک مسکن شعبه خیابان فاطمی بنام تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور	
شماره شبا: IR630140040000014005315453	شماره حساب: ۱۴۰۰۵۳۱۵۴۵۳
بانک رسالت بنام تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور	
شماره شبا: IR490700001000225340565002	شماره حساب: ۱۰۵۳۴۰۵۶۵۱
بانک ملی شعبه وزارت کشور بنام تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور	
شماره شبا: IR440170000000200645528001	شماره حساب: ۰۲۰۰۶۴۵۵۲۸۰۰۱

جدول شماره ۳

تبصره ۱: چنانچه طرف قرارداد در سررسید تعیین شده طبق بند ۳ ماده ۵ قرارداد به هر دلیل قسط مربوطه را نپردازد با تشخیص هیئت مدیره به شرح یکی از موارد ذیل اقدام خواهد شد:

الف) بدهکار موظف به پرداخت خسارت تاخیر به میزان **"مبلغ قسط معوقه ضربدر تعداد روزهای تاخیر تقسیم بر ۱۰۰۰"** خواهد بود.

ب) بدهکار از عضویت پروژه خارج و حقوق متصوره وی، پس از واگذاری واحد به طرف قرارداد جدید و یا فروش آزاد واحد متعلقه به وی مسترد خواهد شد. هیئت مدیره می تواند تا ۲ درصد بهای واحد فروش رفته را به عنوان حق الزحمه واگذاری کسر و در حساب های تعاونی منظور هزینه پروژه نماید و مابقی آن را به نسبت پرداختی هایی که طرف قرارداد انجام داده است از محل فروش آزاد بازپرداخت نماید.

ج) مبلغ بدهی به نسبت متراژ باقی مانده براساس قیمت به روز واحد مسکونی در زمان تسویه، محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره ۲: در صورت عدم اختصاص واحد در قطعات مرحله اول خوشه چهار به طرف قرارداد کلیه دریافتی ها از محل جرایم تاخیر به عنوان پیش پرداخت فرد تلقی و نحوه پرداخت و محاسبه جرایم تاخیر برای سهامدار تابع زمان بندی قطعات خوشه چهار بعدی خواهد بود؛ در ضمن به منظور حفظ ارزش پول واریزی اعضا قیمت تمام شده واحد تخصیص یافته براساس قیمت تمام شده زمان واریزی به نسبت زمان ساخت محاسبه خواهد شد.

ماده ۶: مدت قرارداد

تبصره ۱: واگذاری موقت واحد مسکونی از طرف تعاونی به طرف قرارداد پس از ایفای تعهدات مالی و تنظیم صورت مجلس تحویل میسر خواهد بود بنابراین طرف قرارداد تا پیش از تحویل رسمی راساً هیچگونه حقی برای تصرف ندارد.

ماده ۷: طرف قرارداد ملزم به رعایت مقررات قانونی، اساسنامه تعاونی، آئین نامه‌های اجرایی و مصوبات مجمع عمومی و هیئت مدیره می‌باشد.

ماده ۸: طرف قرارداد متعهد می‌شود پس از اعلام تعاونی، نسبت به پرداخت هزینه نقل و انتقال، حق‌التحریر و حق‌الثبت برای انتقال قطعی اقدام نماید.

ماده ۹: در صورتیکه طرف قرارداد تجهیزات اضافه بر موارد قرارداد از قبیل دکوراسیون، رنگ‌آمیزی، کابینت و درخواست نماید هزینه‌های مربوطه را جداگانه پرداخت خواهد نمود.

ماده ۱۰: فروش و نقل و انتقال این قرارداد و امتیاز حاصله از آن، از جانب طرف قرارداد به افراد حقیقی و حقوقی غیر، قبل از تحویل قطعی و رسمی موضوع قرارداد، صرفاً با اعلام موافقت کتبی از سوی تعاونی مقدور می‌باشد.

تبصره ۱: در صورت فروش امتیاز طرف قرارداد به غیر با موافقت تعاونی، کلیه تعهدات و حقوق ناشی از این قرارداد به خریدار منتقل می‌شود.

ماده ۱۱: فورس ماژور

هیچ یک از طرفین این قرارداد در قبال خسارت ناشی از حوادث قهری پیش‌بینی نشده، اجتناب ناپذیر و خارج از اراده و اختیار آنها از قبیل سیل، زلزله و همچنین نوسانات غیرمعمول بازار مسئولیتی نخواهد داشت، لکن چنانچه در بررسی‌های کارشناسی قصور یا تقصیر هر یک از طرفین احراز گردد متخلف ضامن جبران خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۱۲: حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف نظر فی‌مابین طرف قرارداد و تعاونی در اجرای این قرارداد ابتدا موضوع از طریق بازرسی تعاونی مورد بررسی و اظهار نظر قرار می‌گیرد و در صورت عدم رضایت هرکدام از طرفین طبق قانون، اتحادیه تعاونی‌های مسکن یا اتاق تعاون به عنوان داور مرضی‌الطرفین خواهند بود و دو طرف با امضای این قرارداد حق هرگونه شکایت بعدی به سازمان‌ها و ادارات و مراجع قضایی را از خود سلب می‌نمایند.

ماده ۱۳: این قرارداد در ۱۳ ماده و ۲۲ تبصره تهیه و تنظیم گردیده است که نسخه اصل به عضو تسلیم و رسید دریافت می‌گردد.

طرف دوم قرارداد:

خانم/آقای

طرف اول قرارداد:

رئیس هیئت مدیره

مدیرعامل