



ماده ۱- موضوع قرارداد:

این قرارداد فیما بین شرکت واسپاری آباد مسکن (سهامی خاص) به شماره ثبت ۳۶۳۶۰۹، شناسه ملی ۱۰۱۰۴۰۹۳۷۴۰ و کد اقتصادی ۴۱۱۳۶۱۹۱۸۸۳۹ به نمایندگی آقایان شهاب حاتمی (مدیرعامل و عضو هیئت مدیره) و مهدی شهریاری (نایب رئیس هیئت مدیره) به نشانی: تهران، سعادت آباد، میدان فرهنگ، بلوار فرهنگ، خیابان معارف، پلاک ۱۳، طبقه پنجم که از این پس در این قرارداد مالک نامیده می شود از یک طرف و شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن (سهامی عام) (بالاست) به شماره ثبت ۱۷۵۶۹۸ به شناسه ملی: ۱۰۱۰۰۱۹۳۵۸۹ به نمایندگی آقای حمیدرضا ترقی به عنوان مدیرعامل و عضو هیئت مدیره و آقای سید قاسم هاشمی راد به عنوان نایب رئیس هیئت مدیره به نشانی: تهران، خیابان ایتالیا، نبش خیابان طوس، پلاک ۲۴، تلفن ۰۲۱۸۸۹۵۵۸۵۱-۳ که در این قرارداد سازنده خوانده می شود از طرف دیگر با شرایط زیر منعقد می گردد:

ماده ۲- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت در ساخت به منظور احداث بنای مسکونی در یک قطعه زمین به پلاک ثبتی ۶۶۵۴ فرعی از اصلی ۳ بخش فردیس کرج به شماره سریال سندی ۹۸۵۲۰۸۳۳۰، مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۸ به مساحت ۱۴۴۰ متر مربع واقع در استان البرز، شهرستان فردیس، شهرک ناز، ضلع جنوبی میدان بیمارستان، کوچه اول شرقی مجتمع گل نرگس قطعه یک آورده مالک: پلاک موصوف به همراه اسکلت بتنی موجود در آن (که نیاز به مقاوم سازی و بهسازی لرزه ای دارد)، دفترچه و نقشه های محاسبات مشاور سازه ای، خرید انشعاب برق کل پروژه (۵۱ انشعاب شامل یک انشعاب سه فاز عمومی و ۵۰ انشعاب تک فاز) به عنوان آورده مالک می باشد.

آورده سازنده: آورده سازنده بصورت نقدی و به میزان مجموع هزینه های لازم جهت اجرای مفاد این قرارداد فوق بوده که پرداخت آن در طول مدت قرارداد تضمین نموده و این امر مورد پذیرش طرفین می باشد. کلیه هزینه های مربوط به ساخت تحت هر عنوان اعم از هزینه های مهندسی و دانش فنی (سازه، معاری، برق، مکانیک، آتش نشانی و ...)، معماری، بنایی، کارگری، هزینه ترسیم نقشه ها، تامین مصالح، اجرا، نظارت، و غیره تا پایان ساخت و تحویل واحد به عهده سازنده می باشد. مفاد این قرارداد و پیوست های آن، منطبق بر عدم خلاف ساختمانی و نقشه های مصوب اجرایی و نقشه های مقاوم سازی سازه و بهسازی لرزه ای و سایر نقشه ها مبادرت به ساخت و احداث بنا خواهد نمود.

<p>مالک</p> <p>شرکت واسپاری آباد مسکن (سهامی خاص)</p> <p>۲۶۲۶۵۹</p>	<p>سازنده</p> <p>شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن (بالاست)</p> <p>ثبت: ۱۷۵۶۹۸</p>
---	--



تبصره ۱- مالک در راستای افزایش کیفیت به سازنده اختیار می دهد که نقشه های ساختمان (با هماهنگی مالک) تغییر یافته و در جهت ارتقاء کیفیت صورت پذیرد و انجام این تغییرات و تهیه نقشه ها و مطالعات آن به عنوان بخشی از توان فنی و آورده سازنده در قرارداد فوق بوده و از این بابت درصد و هزینه جداگانه ای به سازنده تعلق نخواهد گرفت.

تبصره ۲- کلیه هزینه های مربوط به خرید و نصب انشعابات آب، فاضلاب، گاز و .. (بجز برق که قبلا توسط مالک خریداری شده است) بصورت بالمناصفه فی مابین مالک و سازنده می باشد.

تبصره ۳- کلیه هزینه های مربوط به شهرداری بابت پایانکار احداث ساختمان و سایر عوارض متعلقه و اداره ثبت اسناد و املاک کشور بصورت بالمناصفه بر عهده طرفین می باشد. با عنایت به اینکه مشارکت از مرحله اسکلت بجز مقاوم سازی و بهسازی سازه) به بعد صورت پذیرفته است لیکن کلیه هزینه های مربوط به شهرداری و عدم خلاف تا اسکلت بر عهده مالک و از این مرحله به بعد بصورت بالمناصفه می باشد.



۱-۲- ملک موضوع قرارداد در وضعیت فعلی آن و بدون ارزش گذاری ریالی به عنوان آورده مالک منظور و متعاقبا آورده سازنده نیز بدون توجه به ارزش ریالی فعلی و آتی آن منظور مبنای مشارکت طرفین قرار می گیرد. طبق توافق درصد شراکت و سهم الشرکه هر یک از طرفین قرارداد، اعم از عرصه و اعیان و همچنین حقوق مربوط به فضاها و مشاعات (اعم از انباری ، پارکینگ و مسکونی) برای فضاهای ساخته شده تا ۵ طبقه مسکونی در نظر گرفته شده و در صورت دریافت طبقات بیشتر در خصوص نسبت ها باید توافق مجدد صورت پذیرد. سهم الشرکه هر یک از طرفین قرارداد از فضاهای ساخته شده اعم از مسکونی، پارکینگ و انباری ها به صورت مساوی می باشد. سهم مالک ۵۰٪ و سهم سازنده نیز ۵۰٪ می باشد.

تبصره ۴- با عنایت به مطالب فوق هرگونه افزایش قیمت در ارزش ملک و همچنین هرگونه افزایش هزینه های احداث بنا (آورده سازنده) موثر در مقام نبوده و مفاد این قرارداد بدون اثرپذیری از تغییرات احتمالی در ارزش آورده طرفین، اجرا و مبنای روابط آنها می باشد.

ماده ۳- مشخصات بنای احداثی :

بنای احداثی در ۶۰ درصد سطح اشغال ملک موضوع مشارکت در ۷ طبقه شامل یک طبقه زیرزمین به متراژ ۹۱۵ مترمربع و یک طبقه همکف به متراژ ۹۱۵ و پنج طبقه بالای همکف به متراژ حدود ۵۵۱۱ متر مربع مسکونی (ناخالص) به متراژ کل ۶۷۴۱ متر مربع احداث خواهد شد.

تبصره ۵. جزئیات ساخت شامل تعداد و مساحت واحدهای احداثی، نحوه مقاوم سازی و بهسازی اجرای فونداسیون، اسکلت، نوع و نحوه اجرای سقف ها و دیوارهای خارجی و داخلی، سفت کاری تاسیسات، مصالح مصرفی در مرحله نازک کاری، نمای ساختمان،

 <p>مالک</p> <p>شرکت واسپاری آباد مسکن</p>	 <p>شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن (بالاست)</p> <p>تاسیسات ساختمانی و بهسازی</p> <p>تلفن: ۱۷۵۶۹۸</p>
---	---



محوطه سازی و به طور کلی تمامی جزئیات مورد نظر به شرح پیوست این قرارداد می باشد. که متعاقباً تنظیم و به عنوان جزء لاینفک این قرارداد به امضای طرفین خواهد رسید.

ماده ۴- مدت قرارداد:

مدت قرارداد به منظور اجرای کامل مفاد آن ۲۷ ماه شمسی بوده که ۱۵ ماه شمسی از آن بابت ساخت و تکمیل تا مرحله تحویل واحد و ۱۲ ماه بعدی بابت اخذ پایانکار و ارائه اسناد مالکیت می باشد. زمان شروع قرارداد از تاریخ تحویل زمین و یا ابلاغ قرارداد (هر کدام موخر باشد) و به شرح زیر تعیین و توافق می گردد بدین نحو که بایستی در دوره زمانی مذکور بنای مورد نظر به وسیله سازنده در پلاک مرقوم احداث و تکمیل گردیده و ضمن تدارک و تکمیل کلیه امکانات مورد نیاز، جهت سکونت باشد.

۴-۱- مقاوم سازی و بهسازی فونداسیون و اسکلت حداکثر تا ۵ ماه پس از عقد قرارداد

۴-۲- اجرای تیغه بندی و شروع نازک کاری همزمان با اجرای مقاوم سازی و بهسازی سازه و حداکثر تا ۷ ماه پس از عقد قرارداد

۴-۳- اتمام عملیات نازک کاری به طور کامل و تحویل به صورت جاروکشیده حداکثر تا ۱۵ ماه پس از اخذ عقد قرارداد

۴-۴- اخذ صورتجلسه تفکیکی، پایان کار و انتقال اسناد رسمی مالکیت، حداکثر تا ۲۷ ماه پس از عقد قرارداد.

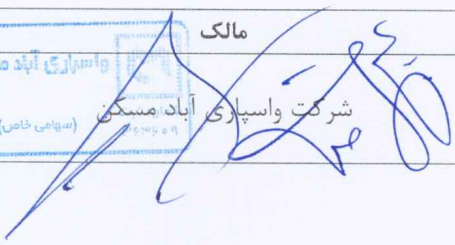
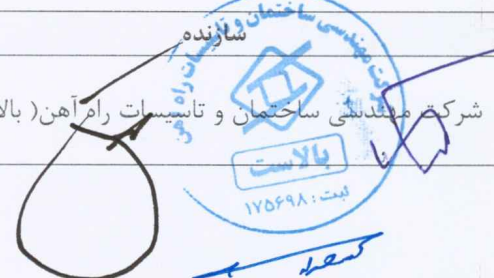
ماده ۵- شرایط قرارداد:

۱- صورت جامعی از مصالح، لوازم و منصوبات با ذکر جزئیات و ویژگی های آن که توسط طرفین در احداث موضوع قرارداد بکار خواهد رفت و به امضاء طرفین قرارداد رسیده به عنوان پیوست فنی این قرارداد می باشد و جزء لاینفک آن خواهد بود. اعمال نظارت دقیق و حصول اطمینان از اجرای کلیه تعهدات سازنده بر اساس این قرارداد و نیز رعایت کلیه قوانین و مقررات تصویبی توسط نهادهای ذیربط قانونی و کنترل کیفیت مطلوب و مناسب ساخت و نظارت بر حسن انجام کار و رعایت مفاد پیوست فنی قرارداد بر عهده نماینده معرفی شده توسط مالک می باشد و سازنده ملزم به همکاری و رعایت موارد اعلامی نماینده مالک می باشد.

۲- عدم ارائه مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند توسط هر یک از طرفین در حکم عدم حضور است و سردفتر در موارد مذکور و بنا به تقاضای طرفین حاضر وفق مقررات موضوعه مجاز به صدور گواهی عدم حضور با ذکر مورد می باشد.

۳- باعنایت به آورده طرفین قرارداد و توافق صورت گرفته واحدهای احداثی در شرق طبقات اول، سوم، پنجم و غرب طبقات دوم و چهارم به همرا ۵۰ درصد پارکینگ و انباری طبقات همکف و زیرزمین به عنوان سهم مالک و الباقی واحدها شامل واحدهای احداثی در غرب طبقات اول، سوم، پنجم، و شرق طبقات دوم و چهارم بعنوان سهم سازنده تعیین می گردد. به عبارتی احداث و تحویل ۵۰ درصد از مترائز زیربنای مفید تعهد قطعی سازنده به مالک است.

۴- کلیه اختیارات قانونی جز آنچه که در این قرارداد احصاء شده، با توافق طرفین ساقط گردید، حتی خیار غبن فاحش.

<p>مالک</p> <p>شرکت واسپاری آباد مسکن (سهامی خاص)</p> 	<p>سازنده</p> <p>شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات رام آهن (بالاست)</p> <p>بالاست آبیت: ۱۷۵۶۹۸</p> 
---	---



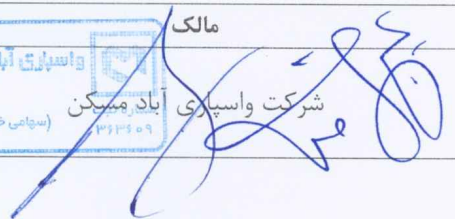
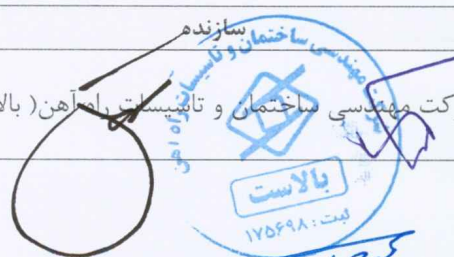
- ۵- پس از اتمام و احداث کامل موضوع قرارداد حاضر، سازنده مکلف است نسبت به اخذ صورت مجلس تفکیکی آپارتمان و اخذ سند مجزا تفکیکی و انتقال آن به نسبت سهم شرکت طرفین، اقدام نماید.
- ۶- سازنده مکلف به بیمه نمودن کارگزاران و کارکنان در قبال حوادث کارگاهی و با هزینه خود می باشد.
- ۷- سازنده در مقابل حوادث احتمالی ناشی از کار و بیمه تامین اجتماعی و خسارت و آسیب به املاک مجاور مسئول بوده و در صورت تخلف متعهد به جبران آن خواهد بود.

ماده ۶- تعهدات مالک :

- ۶-۱- مالک متعهداست جهت آغاز عملیات اجرایی، زمین توصیفی در ماده ۲ این قرارداد را بدون معارض تحویل سازنده نماید.
- ۶-۲- ارائه وکالت کاری همراه جهت مراجعه به کلیه ادارات و موسسات و دوایر دولتی و مراجع ذیربط برای انجام امور قرارداد اعم از تمدید پروانه، عدم خلاف، پایان کار ساختمان، خرید تراکم و انشعابات، مفاصا حساب داریبی و استعلام های لازم، صورت مجلس تفکیکی و غیره به نحوی که در هیچ مرحله در انجام امور مربوطه نیاز به حضور مالک نباشد، به عهده مالک بوده و بدیهی است در صورت ارائه اصل سند مالکیت جهت مراجعه به ادارات و موسسات و دوایر و یا مراجع ذیربط به صورت امانت در اختیار سازنده قرار می گیرد.
- ۶-۳- مالک متعهد و ملتزم می باشد پس از اخذ صورتجلس تفکیکی، بنای سهم سازنده را به شرح مفاد این قرارداد به وی اختصاص داده و اسناد مالکیت آن را به نام سازنده یا هر شخص حقیقی یا حقوقی که وی معرفی نماید منتقل نماید. در صورتی که مالک یک ماه پس از اعلام کتبی سازنده (به انضمام مدارک لازم) تعهد موضوع این بند را اجرا ننماید، متعهد پرداخت خسارتی معادل بیست میلیون ریال روزانه می باشد
- تبصره ۶. اجرای تعهدات مالک به شرح بند ۳-۶ منوط به تأیید اجرای کامل عملیات ساختمانی (به شرح مفاد این قرارداد) و استفاده از مصالح مورد توافق طرفین (به شرح الحاقی ها و پیوست های این قرارداد) از سوی دستگاه نظارت می باشد.

ماده ۷- تعهدات سازنده :

- ۷-۱- سازنده اقرار می نماید که از اهلیت، مهارت فنی و امکانات مالی کافی برای انجام تعهدات خود جهت احداث و تکمیل بنای موضوع این قرارداد برخوردار است و هیچ گونه مانع حقوقی و قانونی که مانع از اجرای تعهدات سازنده باشد، وجود ندارد.
- ۷-۲- ملک موضوع مشارکت به رویت سازنده رسیده و مشارالیه با اشرف کامل به ضوابط و مقررات جاری شهرداری و تغییرات احتمالی آن در حال و آینده متعهد به شرح ماده ۳ می باشد.

<p>مالک</p>  <p>شرکت واسپاری آباد مسکن واسپاری آباد مسکن (سهامی خاص) ۳۶۱۶۰۵۹</p>	<p>سازنده</p>  <p>شرکت مهندسی ساختمان و تأسیسات پارس آهن (بالاست) بالاست تبت : ۱۷۵۶۹۸</p>
---	---



۳-۷- سازنده بدون اخذ رضایت کتبی مالک حق واگذاری تمام یا بخشی از این قرارداد و منافع آن به غیر (شخص ثالث) را نداشته و از خود سلب و ساقط می نماید.

تبصره ۷. سازنده مجاز به استفاده از اتباع بیگانه فاقد مجوز نمیشود و استفاده از کارگری که از نظر سنی بین ۱۵ تا ۱۸ سال تمام باشد، کارگر نوجوان نامیده می شود و در بدو استخدام باید توسط سازمان تامین اجتماعی مورد آزمایش های پزشکی قرار گیرد. (ماده ۸۰ قانون کار)

۴-۷- پرداخت کلیه هزینه های مستقیم و غیرمستقیم نقدی و تعهدی انواع نقشه ها اخذ کلیه مجوزها اعم از پروانه ساختمان، عدم خلاف، پایانکار، برگه های مهندسی، نوسازی، خدمات شهری، صورت مجلس تفکیکی، بیمه، مالیات های ساخت و ساز و اخذ اسناد از اداره ثبت اسناد و املاک، دایر نمودن انشعابات آب، برق، گاز، فاضلاب و غیره به عهده سازنده می باشد.

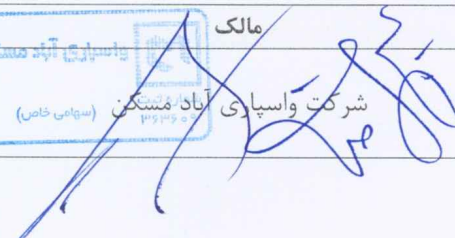


۵-۷- خرید مواد و مصالح مورد لزوم در کلیه مراحل انجام کار و احداث بنا و پرداخت حقوق و دستمزد عوامل اجرایی اعم از حق الزحمه پیمانکاران و کارگران نیروهای انسانی و کلیه هزینه های تبعی مانند بیمه و مالیات و غیره و به عهده سازنده می باشد.

۶-۷- سازنده ملزم به رعایت کلیه ضوابط و مقررات فنی و ایمنی اجرای کار بوده و چنانچه در اجرای پروژه خسارت جانی یا مالی به وجود بیاید، سازنده تعهد و اقرار می نماید که ضمن رعایت و اجرای ماده ۶۵ و ۶۶ قانون تامین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ کلیه مسئولیت ها را رأساً پذیرا بوده و مسئول پاسخگویی و جبران خسارت های احتمالی وارده به مالک اشخاص ثالث (حقیقی یا حقوقی) می باشد.

۷-۷- سازنده موظف است کلیه موازین قانونی ناظر و عملیات ساخت بنای موضوع قرارداد، مانند مقررات مربوط به سازه، زلزله، آتش نشانی، تاسیسات، آسانسور، لوله کشی آب، برق، گاز، قوانین کار و تامین اجتماعی و امثالهم را دقیقاً مراعات نماید و چنانچه از ناحیه عدم رعایت کامل قوانین و مقررات مزبور از سوی سازمان ها و نهادهای ذیربط و جریمه و خسارتی وضع گردد، سازنده را رأساً مسئول پاسخگویی و پرداخت جرایم متعلقه و اخذ مقاصد حساب می باشد.

۸-۷- سازنده متعهد می باشد حداکثر ۱۲ ماه پس از تکمیل عملیات ساخت و تحویل نهائی، پایان کار و صورت مجلس تفکیکی مربوطه را اخذ و به مالک تحویل نماید، در صورت تاخیر در اجرای این بند، سازنده متعهد است به ازای هر ماه تاخیر مبلغ بیست میلیون ریال به عنوان جریمه به مالک بپردازد.

۹-۷- سازنده می بایست به ازای هر روز تاخیر در اتمام پروژه (به شرح ماده ۴) روزانه مبلغ بیست میلیون ریال به عنوان جریمه به مالک بپردازد. همچنین در صورت اجرای ماده ۱۲ مبنی بر فسخ قرارداد، خسارت اشاره شده در این بند (بعلاوه بند مربوط به ماده ۱۲) از زمان تخلف از زمانبندی مذکور در ماده ۴ تا زمان فسخ نیز بصورت روزانه محاسبه و از سازنده وصول خواهد شد.

<p>مالک</p> <p>شرکت واسپاری آباد مسکن (سهامی خاص)</p> 	<p>سازنده</p> <p>شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن (بالاست)</p>  
---	---



۷-۱۰- طبق توافق، در صورتی که سازنده درخواست فروش واحدهای خود را داشته باشد می بایست به صورت ذیل اقدام گردد:
الف) کلاً حق فروش واحدهای سهم سازنده با مالک زمین بوده و در صورتی که سازنده در خواست فروش واحدهای مربوط به سهم خود را قبل از تکمیل پروژه نماید، می تواند در مرحله اتمام سفت کاری حداکثر ۲۰ درصد واحدو مترائز ، در مرحله نازک کاری ، حداکثر ۳۰ درصد واحد و مترائز و الباقی واحدها و مترائز باقیمانده پس از تکمیل و در مرحله بهره برداری و صرفاً از طریق مالک صورت پذیرد.

پیش فروش واحدهای احدائی سهم مالک بدون اخذ اجازه و رضایت سازنده امکان پذیر می باشد و در صورتی که بدون اطلاع و هماهنگی اقدام به فروش واحدهای خود نماید، سازنده حق اعتراض به آن را نداشته و فاقد هرگونه آثار حقوقی بوده و وجاهت قانونی بوده و خریداران احتمالی جهت استرداد وجوه پرداختی صرفاً حق رجوع به مالک را دارند.

۷-۱۱- سازنده با توجه به اینکه با علم و آگاهی و اطلاعات کافی و محاسبه صرفه و صلاح خود مبادرت به انعقاد قرارداد نموده است حق هر گونه اعتراضی در خصوص نوسانات قیمت ها و تغییرات شرایط و احوال اقتصادی در آینده را از خود سلب و ساقط می نماید.

۷-۱۲- سازنده متعهد و ملتزم می باشد به صورت مکتوب نظر مساعد مالک را در خصوص تصمیم گیری های اساسی مانند: تصویب نقشه و تغییرات احتمالی آتی آن و غیره جلب نموده و با دستگاه نظارت معرفی شده توسط مالک (موضوع بند ۱ ماده ۵) نهایت همکاری و مساعدت را به عمل آورد.

۷-۱۳- در صورت احداث طبقات مزاد بر مقدار معین شده در این قرارداد کلیه هزینه های شهرداری (این قسمت از کار) و ساخت این طبقه بصورت بالمناصفه بین طرفین تقسیم میگردد.

ماده ۸ - نحوه افراز:

افراز سهم شرکت طرفین و در نظر گرفتن مرغوبیت و ارزش فضاهای احداث شده به شرح ذیل توافق گردید:

الف) ۵ واحد احدائی واقع در شرق طبقات اول، سوم ، پنجم و غرب طبقات دوم و چهارم سهم مالک (واحدهای هاشورخورده سهم مالک می باشد)

ب) ۵ واحد احدائی در غرب طبقات اول، سوم، پنجم، و شرق طبقات دوم و چهارم بعنوان سهم سازنده (واحدهای غیر هاشور سهم سازنده می باشد)

<p>مالک</p> <p>شرکت واسپاری آباد مسکن (سهامی خاص) ۳۴۶۳۵۹</p>	<p>سازنده</p> <p>شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن (بالاست) ت: ۱۷۵۶۹۸</p>
--	---



شماره طبقه	واحد ۱	واحد ۲	واحد ۳	واحد ۴	واحد ۵	واحد ۶	واحد ۷	واحد ۸	واحد ۹	واحد ۱۰
طبقه اول										
طبقه دوم										
طبقه سوم										
طبقه چهارم										
طبقه پنجم										




ج) در خصوص پارکینگ و انباری ها نیز ۵۰ درصد پارکینگ و انباری طبقات همکف و زیرزمین به عنوان سهم مالک و ۵۰ درصد باقیمانده سهم سازنده می باشد. در خصوص انتخاب پارکینگ و انباری ها ابتدا از طریق توافق و در صورت عدم دستیابی به توافق، با قرعه کشی در حضور داور مرضی الطرفین قرارداد (و یا نماینده وی) صورت می پذیرد. رای داور (یا نماینده وی) قطعی و لازم الاجرا می باشد.

۲- کلیه واحدهای احداثی توسط سازنده در طبقات می بایست بصورت تیپ و یکسان با هم طراحی و احداث گردد.

۲- واحدهای مسکونی سهم مالک که در بند ۱ توافق گردید و در آینده احداث و تحویل خواهد شد. طبق توافق، مترای زیربنای مفید پس از اخذ پایانکار بین طرفین بصورت نصف و نصف تقسیم می گردد. در صورتی که اختلافی در مترای واحدها و در طبقات مختلف وجود داشته باشد، پس از اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی (نقشه های تفکیکی) تسویه حساب نهایی بر مبنای قیمت فروش آخرین واحد (تا آن مقطع) می بایست بین طرفین صورت پذیرد.

ماده ۹- تضمین قرارداد:

سازنده جهت تضمین حسن انجام تعهدات خود یک فقره چک به شماره ۹۴۳۶۲۶ بانک صادرات شعبه وصال شیرازی (کد شعبه ۳۰۰۰) به مبلغ ده میلیارد ریال و یک فقره چک تضمین اجرای قرارداد به شماره ۹۴۳۶۲۷ بانک صادرات شعبه وصال شیرازی (کد شعبه ۳۰۰۰) و به مبلغ دو بیست میلیارد ریال به مالک تحویل می نماید که چک مزبور پس از اخذ پایانکار و انجام بموقع تعهدات به سازنده عودت می گردد.

<p>مالک</p> <p>شرکت واسپاری یاد مسکن (سهامی خاص)</p> 	<p>شرکت مهندسی ساختمان و تأسیسات راه آهن (بالاست)</p> <p>سازنده</p>  
--	---



ماده ۱۰- دآوری و حل اختلاف :

هرگونه اختلاف ناشی از این قرارداد بدو از طرفین مذاکره فی مابین نمایندگان طرفین حل و فصل خواهد شد، در غیر اینصورت موضوع از طریق ارجاع به مدیر عامل شرکت گروه مالی بانک مسکن بعنوان داور مرضی الطرفین حل و فصل خواهد شد.

ماده ۱۱- فورس ماژور:

۱۱-۱- در صورت بروز و ظهور عوامل غیرقابل پیش‌بینی و کنترل، که عرفاً فورس ماژور شناخته شده و مانع ایفاء تعهدات هر یک از طرفین گردد، مسئولیتی متوجه متعهد نخواهد بود و ایفاء تعهدات متعهد تا رفع فورس ماژور به حالت تعلیق درخواهد آمد، مشروط بر اینکه وقوع و حدوث فورس ماژور را حداکثر ظرف ۴۸ ساعت به اطلاع طرف مقابل رسانده باشد.

۱۱-۲- در صورتی که ایفاء تعهدات، به دلیل وقوع فورس ماژور بیش از ۹۰ (نود) روز معلق گردد، طرفین ظرف مدت ۳۰ روز پس از آن، با همکاری و توافق یکدیگر راهکار مناسبی برای تأمین اهداف موضوع قرارداد تعیین و بکار خواهند بست و در غیر این صورت قرارداد منفسخ شده می‌گردد.

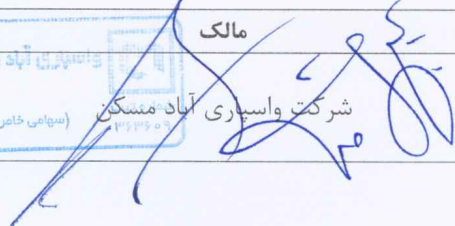


ماده ۱۲- فسخ قرارداد :

به جز مواردی که در مواد و بندهای قبلی این قرارداد حق فسخ برای مالک در نظر گرفته شده، در موارد زیر نیز مالک مجاز و مختار است به صورت یکطرفه این قرارداد را فسخ نماید، که در اینصورت به شرح تبصره ذیل عمل خواهد شد .

۱۲-۱- در صورت تأخیر در اجرای زمانبندی مذکور در بندهای ماده ۴ به مدت چهار ماه

۱۲-۲- در صورت تأخیر در تکمیل و تحویل پروژه به مدت چهار ماه (بند ۹-۷)

۱۲-۳- مالک مختار است در صورتی که سازنده در بازه زمانی تعیین شده ، نتواند نسبت به اتمام بنا و تحویل واحد اقدام نماید ، مالک پس از اعطای فرصت تمدید حداکثر ۶ ماهه می تواند نسبت به تغییرسازنده اقدام نماید که بر این اساس با نظر داور مرضی الطرفین حقوق سازنده محاسبه و ارزش فعالیت های ساختمانی انجام شده، پس از کسر ۱۵ درصد آن بعنوان ضرر و زیان ناشی از عدم اتمام بنا و موضوع قرارداد از تضامین اخذ شده در ماده ۹ دریافت نماید. در صورتی که این تضامین جوابگوی مطالبات مالک نباشد الباقی مطالبات از محل واحدهای سهم سازنده به مالک می بایست پرداخت گردد.

<p>مالک</p> <p>شرکت واسپاری آباد مسکن (سهامی خاص)</p> 	<p>سازنده</p> <p>شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن (بالاست)</p>  
---	---



لیزینگ بانک مسکن
سهولتی خاص (شماره ثبت: ۱۳۶۹۰۹)

۱۳۹۹ / ۱۲ / ۲۵
- ۹۹۱۶۷

تاریخ
شماره

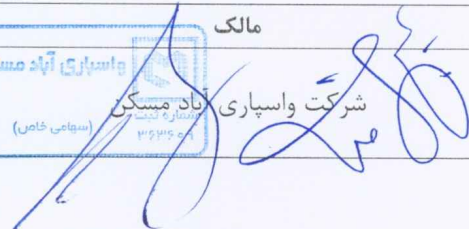

۴-۱۲- قیمت گذاری واحدها در این مرحله بر اساس انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و توسط مالک صورت می پذیرد.

تبصره ۸. اعمال حق فسخ موضوع بندهای فوق از طریق ارسال اظهارنامه به نشانی سازنده مندرج در ماده یک به عمل خواهد آمد، ملاک فسخ ثبت اظهارنامه در مجتمع قضایی مربوطه و صرفنظر از ابلاغ یا عدم ابلاغ آن می باشد. در صورت فسخ، هزینه های انجام شده سازنده به وسیله یک نفر کارشناس رسمی دادگستری (تعیین شده توسط مالک) ارزیابی و پس از کسر ۱۵ درصد آن از سوی مالک و از طریق تحویل واحد با قیمت کارشناسی معین شده در بند ۴-۱۲ توسط مالک به سازنده پرداخت می گردد. بدیهی است در این صورت ادامه عملیات ساختمانی و هزینه مالک و توسط شخص دیگری انجام خواهد شد.

ماده ۱۳- اقامتگاه :

اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در صدر قرارداد درج گردیده و کلیه اخطارها و مکاتبات، که به نشانی های مذکور در صدر قرارداد ارسال گردد، ابلاغ شده تلقی می شود. در صورت تغییر نشانی هر یک از طرفین، مراتب باید حداکثر ظرف مدت یک هفته از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به طرف مقابل ابلاغ گردد.

این قرارداد در ۱۳ ماده و ۸ تبصره در مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۵ در پنج نسخه که هر کدام حکم واحد می باشد، تنظیم و به امضاء طرفین رسیده است.

<p>مالک</p>  <p>شرکت واسپاری آباد مسکن (سهولتی خاص)</p>	<p>سازنده</p>  <p>شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن (بالاست) بااست تبت: ۱۷۵۶۹۸</p>
--	--



لیست تامین کنندگان پیشنهادی خرید مصالح و متریال جهت اجرای عملیات تکمیلی بعد از اسکلت پروژه ۵۰ واحدی شهرک ناز

ردیف	شرح آئتم	لیست تامین کنندگان	ردیف	شرح آئتم	لیست تامین کنندگان
۱	کانسی بدنه سرویسهای بهداشتی WC (حمام) ۶۰.۵۲۰	مطابق نمونه تایید شده	۳۸	سیم ۱/۵	سیم افشان استاندارد ماندگرس، دماوند، براگرس و یا مشابه
۲	کاشی پشت کابینتی آشپزخانه ۶۰.۵۲۰	مطابق نمونه تایید شده	۳۹	تابلو های مینیاتوری در راه پله ها و زیر زمین	استاندارد مدل پارس شعاع توس و یا مشابه
۳	سرامیک کف سرویسهای بهداشتی WC (حمام) ۲۰.۵۲۰	مطابق نمونه تایید شده	۴۰	کابل ۲/۵۳	استاندارد ایرانی یا مشابه
۴	سرامیک کف آشپزخانه ها ۵۰.۵۵۰ یا ۶۰.۵۶۰	مطابق نمونه تایید شده	۴۱	کابل آنتن	زرین کرمان و یا مشابه
۵	سرامیک کف سالن و اتاق خواب ها و سایر قسمت ها ۵۰.۵۵۰ یا ۶۰.۵۶۰	مطابق نمونه تایید شده	۴۲	کابل تلفن ۴ زوج	سیمیما و یا مشابه
۶	سرامیک بالکن ها ۳۰.۵۲۰	مطابق نمونه تایید شده	۴۳	لو له های برق ۱۳/۵	سپاهان و یا مشابه
۷	چهار چوب فلزی		۴۴	زانوی برق ۱۳/۵	سپاهان و یا مشابه
۸	سنگ بدنه راه پله و دیوارهای لندینگ ها	پرطابوسی، اداوی یا مشابه	۴۵	قوطی کلید و پریز	قوطی معمولی (بازیافتی)، مواد نو و یا مشابه
۹	سنگ نما	بهاره رنجان یا مشابه	۴۶	قوطی تقسیم	قوطی معمولی (بازیافتی)، مواد نو و یا مشابه
۱۰	سنگ ازاره دیوارهای حیاط	تراورتن حاجی آباد، تکاب و یا مشابه	۴۷	آسانسور	موتور از نوع الکتومب و یا GEM با تضمین سیستم VVVF و BLACK OUT
۱۱	سنگ کف پله و زیرپله	تراورتن حاجی آباد، تکاب و یا مشابه	۴۸	فن ۱۵۵۱۵ سرویسها	دمده و یا مشابه
۱۲	درب ورودی ضد سرقت واحد ها یا چهار چوب	مطابق نمونه تایید شده	۴۹	چراغهای تونلی چال آسانسور	شاین، شهاب و یا مشابه
۱۳	کف طبقه همکف و زیرزمین	سنگ گرانیت و یا مشابه	۵۰	چراغهای سقف ۳۰.۵۳۰	جهان و یا مشابه
۱۴	موزاییک حیاط و انباری ها	مطابق نمونه تایید شده	۵۱	کلید روکار ضد آب دربدار	آسیا و یا مشابه
۱۵	درهبا و پنجره های UPVC بهمهرا شیشه جداره و پراق آلات	استاندارد ایرانی یا مشابه	۵۲	اجرای سیستم اعلان حریق (دکتور دودی و حرارتی و مرکز)	دماوند، سنگک و یا مشابه
۱۶	نقاشی و رنگ آمیزی		۵۳	چک آرام بند درب پارکینگ	اسمارت و یا مشابه
۱۷	درهباهای چوبی HDF یا پراق آلات	ایرانی و یا مشابه			
۱۸	دستگیره درهباهای چوبی	ایرانی و یا مشابه			
۱۹	لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی	لوله سفید ایرانی (آذین)			
۲۰	لوله کشی آب رادیاتور و پکیج	لوله سفید ایرانی (آذین)			
۲۱	لوله فاضلاب ۱۱۰ طبق مشخصات	لوله پلیکا نیمه قوی ایرانی			
۲۲	دریچه کوثر	ایرانی و یا مشابه			
۲۳	کاسه توالت ایرانی	مزوراید، پارس سرام و یا مشابه			
۲۴	فلاش تانک	ایران، محک، تاپ و یا مشابه			
۲۵	شیر پیسوار	ایرانی درجه یک و یا مشابه			
۲۶	بوستر پمپ آنتنشانی	ایرانی و یا مشابه			
۲۷	منبع آب (مصرفی و آتش نشانی)	ایرانی و یا مشابه			
۲۸	لوله کشی آنتنشانی بهمهرا لوازم	سپاهان و یا مشابه			
۲۹	لوله کشی گاز با تمام لوازم و تایید به و شیر آلات	ماتیسمان توکار سپاهان و یا مشابه			
۳۰	پمپهای آب رسانی	ایرانی و یا مشابه			
۳۱	شیلنگ دو سر مهده ۲۳۴ بطول ۵۰ سانتی متر	ایرانی و یا مشابه			
۳۲	اجرای سیستم اطفای حریق (اسپریکنگر - جمیع های آنتنشانی)	ایرانی و یا مشابه			
۳۳	کلید و پریز (کلید روشنایی - کلید رنگ - پریز برق و تلفن و آنتن)	استاندارد و در مدل های آسیا، ایران، بارت، دلتند، مهسان و یا مشابه			
۳۴	تابلو برق مینیاتوری بهمهرا فیوزها (۱۰ عدد)	استاندارد مدل پارس شعاع توس و یا مشابه			
۳۵	تابلو اصلی برق	ایرانی و یا مشابه			
۳۶	ایفون معمولی	الکترویک و یا مشابه (ایرانی)			
۳۷	سیم ۲/۵	سیم افشان استاندارد ماندگرس، دماوند، براگرس و یا مشابه			

توضیحات

خرید و نصب شیر آلات، توالت فرنگی، پکیج، رادیاتور و کوثر آبی و کلینیت به عهده مشتری در نظر گرفته شده است

