

مشارکت در ساخت



www.ketab.ir

نویسنده:

علی گداری

آقای گیتی



سرشناسه : گداری، علی، ۱۳۶۳-
عنوان و نام پدیدآور : مشارکت در ساخت / نویسنده علی گداری.
مشخصات نشر : تهران: آفتاب گیتی، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری : ۱۰۰ ص.
شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۷۳۶-۵
وضعیت فهرست نویسی : فیبا
موضوع : ساختمان‌سازی -- ایران -- صنعت و تجارت
موضوع : Construction industry -- Iran
موضوع : ساختمان‌سازی -- صنعت و تجارت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع : Construction industry -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کنگره : TH۱۴۵
رده بندی دیویی : ۰۲۹۵۵/۶۹۰
شماره کتابشناسی ملی : ۸۵۱۶۱۳۰
اطلاعات رکورد : فیبا
کتابشناسی :

آفتاب‌گیتی

www.ketab.ir

عنوان: مشارکت در ساخت
مؤلف: علی گداری
صفحه‌آرایی: فرشته خوش سیما
نشر و بخش: موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی
نوبت چاپ: اول، ۱۴۰۰
شمارگان: ۵۰۰ نسخه
چاپ: فدکی
قیمت: ۶۵۰۰۰ ریال
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۷۳۶-۵

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران-میدان انقلاب - تقاطع خیابان ۱۲ فروردین-ساختمان ولیعصر- پلاک ۱۳۱۴ - طبقه سوم
واحد ۹ نشر و بخش همراه: ۰۹۱۲۳۳۴۲۳۶۲-۰۲۱۶۶۹۶۹۸۳۷

فروشگاه اینترنتی کتاب www.aftabegiti.com****www.shop.aftabegiti.com

فهرست

مقدمه :	۱۰
قرارداد مشارکت در ساخت چه سودی دارد؟	۱۲
در فرآیند مشارکت در ساخت دقیقاً چه اتفاقی می‌افتد؟	۱۳
مزایای مشارکت در ساخت :	۱۴
خطرات ناشی از عقد مشارکت:	۱۶
کلاهبرداری در قرارداد مشارکت در ساخت:	۱۷
اخذ جواز تخریب و نوسازی:	۱۸
اخذ جواز تخریب و نوسازی از شهرداری :	۱۸
نکات اساسی در قرارداد مشارکت در ساخت :	۲۰
شرایط طرفین قرارداد مشارکت در ساخت:	۲۸
شرایط اشخاص حقیقی:	۲۸
شرایط اشخاص حقوقی:	۳۰
انواع قرارداد مشارکت در ساخت:	۳۲
مشارکت عادی:	۳۲
مشارکت سهامی:	۳۳
مشارکت تعویضی:	۳۳
مشارکت تکمیلی:	۳۳
مشارکت تهاتری:	۳۴

آورده و سهم الشرکه و تقسیم در قرارداد مشارکت در ساخت :	۳۴.....
میزان قدر السهم چقدر است ؟	۳۴.....
تقسیم سهم در شراکت :	۳۵.....
مفهوم آورده و سهم الشرکه و تقسیم در قرارداد مشارکت در ساخت :	۳۶.....
نحوه محاسبه درصد مشارکت در ساخت چگونه است؟	۳۷.....
میزان وجه «بلاعوض» بر چه مبنایی محاسبه می شود؟	۳۹.....
نحوه محاسبه درصد مشارکت در ساخت :	۴۱.....
میزان آورده و سهم طرفین :	۴۴.....
آورده مالک	۴۴.....
آورده سازنده	۴۴.....
ارزش سرمایه گذاری	۴۵.....
بالا رفتن ارزش ملک یا هزینه ها بعد از انعقاد عقد	۴۵.....
تقسیم واحدها	۴۵.....
تقسیم نامه رسمی	۴۶.....
اعتبار تقسیم نامه عادی	۴۶.....
تقسیم واحدها بر مبنای تقسیم نامه عادی	۴۷.....
روش تقسیم واحدها برای قرارداد مشارکت در ساخت	۴۷.....
تقسیم نامه عادی	۴۷.....
نحوه تقسیم پارکینگ و انباری ها	۴۹.....
واحد های مشاع در تقسیم واحدها در قرارداد مشارکت در ساخت	۵۱.....
تقسیم نامه رسمی :	۵۲.....

نمونه قرارداد تقسیم نامه آپارتمان (بر مبنای صورت مجلس تفکیکی).....	۵۳
حدود آپارتمان ها.....	۶۰
اعطای وکالت کاری در قرارداد مشارکت در ساخت.....	۶۵
اقدامات سازنده بعد از خلف وعده ی مالکین.....	۶۶
فسخ وکالت کاری سازنده توسط مالک:.....	۶۷
قوه قاهره و فورس ماژور در قراردادهای مشارکت در ساخت.....	۶۷
مفهوم قوه قاهره یا فورس ماژور.....	۶۸
انواع قوای قاهره.....	۶۹
تعریف شرط فسخ در قرارداد مشارکت در ساخت.....	۷۳
انواع بیمه مسئولیت مدنی ساختمان.....	۷۶
ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی.....	۷۶
اخذ تضمین در قرار داد مشارکت در ساخت چگونه است؟.....	۷۷
حل اختلاف ناشی از قرارداد مشارکت.....	۸۰
داوری در قراردادها چگونه است.....	۸۰
انتخاب داوران.....	۸۲
ارجاع به داوری و مراجع قضایی.....	۸۲
ارجاع به داوری در دعاوی حقوقی یا کیفری:.....	۸۲
مزایا و معایب ارجاع پرونده به داوری.....	۸۳
مدت زمان صدور رای داوری.....	۸۴
اعتراض به رای داور.....	۸۴
راه های از بین رفتن شرط داوری در قرارداد:.....	۸۴

مقدمه :

قرارداد مشارکت در ساخت، به قراردادی گفته می‌شود که یکی از طرفین، ملک قدیمی یا به اصطلاح کلنگی یا زمین خود را در اختیار سازنده قرار بدهد تا سازنده با هزینه خود نسبت به ساخت آپارتمان، طبق قرارداد اقدام نماید و طرفین در آپارتمان‌های احداثی شریک گردند.

در قراردادهای مشارکت در ساخت نمی‌توان از یک مدل قراردادی استاندارد و تیپ برای تمام موارد موجود سخن گفت و حتی اگر چنین قرارداد نمونه ای نیز تهیه شود به موازات عام بودن قرارداد، کارکرد بهینه آن برای تمامی موارد تضعیف می‌شود. همانگونه که یک آرشیوتکت برای هر زمین با توجه به خواسته های مالک زمین و ویژگی های منحصر به فرد زمین، نقشه‌ای خاص طراحی می‌کند، طراحی قراردادی مشارکت در ساخت و مدیریت حقوقی پروژه‌های مشارکت در ساخت نیز بر اساس خواسته های طرفین قرارداد و ویژگی های خاص هر مورد باید جداگانه انجام شود تا به حداکثر نتیجه مطلوب برسد. به عنوان مثال در قراردادهایی که تعداد افراد موجود در طرف مالک یا سازنده زیاد است یا زمانی که یک طرف قرارداد شخص حقوقی است یا در حالتی که سازنده برای تامین مالی پروژه به فکر پیش فروش است باید تدابیر خاصی در قرارداد اندیشیده شود. قدرت چانه زنی طرفین در مذاکرات در اثر عواملی چون مرغوبیت زمین یا شناخته شده بودن سازنده و عواملی از این دست همه و همه در طراحی بهینه مدل همکاری مشارکت در ساخت تاثیرگذار است. قرارداد

موجود در این قست بر اساس توافقات و خواسته های طرفین و نیز ویژگی های منحصر به فرد پروژه مورد نظر تنظیم شده اند و مفاد و شروط موجود در آن ها لزوماً بیانگر بهترین حالت ممکن در تمامی موارد دیگر نیز نمی باشند. بدین ترتیب نمونه موجود صرفاً جهت راهنمایی فعالان عرصه مشارکت در ساخت برای آشنایی بیشتر ایشان با ساختار کلی این قراردادها است و استفاده از این قالب ها حتی در شرایط به ظاهر مشابه هم ممکن است باعث بروز مشکلاتی گردد.

اگر قرار است زمینی را بخرید و آن را به یک سازنده معتبر بسپارید و در آینده با سرمایه گذار و سازنده خود به مشکل حقوقی نخورید باید بر نکات مهم حقوقی واقف باشید و با اصول مشارکت در ساخت کاملاً آشنا شوید بهتر است

در این نوع قرارداد ها جزئیات هزینه های خود را اعم از مالیات و انشعاب برق و گاز مشخص شود و تقسیم نامه که شرایط حق فروش هر یک از شرکا را تعیین می کند به صراحت مشخص شود اگر در تنظیم قراردادهای خود حقوق مالکین را به درستی تعیین کنید در صورت کوتاهی سازنده مالک می تواند از راه قانونی حقوق خود را اعمال کند.