

نکاتی که درباره مشارکت در ساخت ملک بایستی مورد توجه قرار گیرد:

#مشارکت #اجرا

❖ اساس مشارکت در ساخت باید بر تجربه، خوش نامی، توانایی مالی وفنی، وفاداری و پیمان داری، دانش و تخصص باشد.

❖ تعیین قدرالسهم شرکاء با توجه به نوع سند، محله، سازنده و ... بسیار متفاوت و متغیر است. این قدرالسهم در هنگام شراکت با سازندگان تجربی کفء قدرالسهم به نفع مالک توافق می شود ولی در مشارکت با مهندسين و آرشیتکت، کفء قدرالسهم به نفع سازندگان است، اگر چه در واقع هردو طرف در این نوع مشارکت بسیار راضی خواهند بود

❖ برای قرارداد های مشارکت در ساخت ضمانت اجرایی قابل قبولی باید تعریف و توافق کرد

❖ پس از اتمام سقف وستون و دیوارچینی حتماً فی ما بین شریک سازنده و مالک، تقسیم نامه ای شفاف و صریح با توجه به میزان قدرالسهم، کیفیت وزمان فروش واحد های متعلق به خود تنظیم شود

❖ انتخاب یک ناظر دلسوز و مجرب جهت نظارت بر کیفیت اجرایی شریک سازنده نباید فراموش شود

❖ انتقال قدرالسهم عرصه به نام شریک سازنده پس از اتمام سقف وستون و دیوار چینی صورت پذیرد

❖ حق دخل و تصرف برای مالک حفظ شود تا در صورت تأخیر و تعطیلی پروژه توسط شریک سازنده، مالک بتواند برای تأمین مخارج پس از فروش قدرالسهم اعیانی با مجوز قضایی دخالت نماید

❖ کیفیت ساخت آپارتمان ها ی متعلق به مالک و شریک سازنده یکسان و برابر باشد

❖ برای حل اختلاف احتمالی برای تفسیر مفاد و توافقات از حکمیت و داوری استفاده شود

❖ توصیه می شود به جای طمع در میزان قدرالسهم اعیانی با سازنده خوش نام، معتبر و پرتجربه شریک شود

❖ به جای فسخ و اقاله قرارداد مشارکت در ساخت، قراردادی مطمئن و اصولی تنظیم شود. فسخ و اقاله قرارداد، پس از شروع عملیات تخریب و یا گود برداری دیگر معنا و مفهومی ندارد

❖ برای انتخاب نقشه معماری و... حتماً فعالانه مشارکت داشته باشید

❖ اجازه اخذ وام به هر عنوان به شریک سازنده داده نشود

❖ در تعیین میزان خسارت نباید افراط و تفریط شود

❖ حتما موارد بیمه ساختمان و مسئولیت ساخت و اجراء در ضمن قرارداد رعایت و توجه شود

❖ مدت تأخیر مجاز و غیر مجاز مجری و شریک سازنده صریحاً مشخص شود

❖ حتماً آزمایش خاک از شریک سازنده مطالبه شود

❖ مسئولیت پاسخگویی به هر گونه دعوی حقوقی و کیفری وسایر ادعا ها به عهده شریک سازنده) گذاشته شود

❖ قبل امضاء قرارداد مشارکت راجه به کم و کیف اجرای تعهدات و قول و قرار شریک سازنده مفصلاً تحقیق شود

❖ موضوع هارد شیپ (شرط مذاکره مجدد) در صورت بروز حوادث غیر مترقبه و سیاسی و اقتصادی در متن قرارداد منظور شود

❖ برای اجرای تعهدات شریک سازنده ، امتیاز و تشویقی جهت حسن اجرای تعهدات در نظر گرفته شود

❖ مبنای تعیین قدرالسهم برای طرفین براساس قیمت عرصه و میزان هزینه ساخت و... می باشد

❖ واحدهای شراکتی فی مابین مالک و شریک سازنده با توجه به میزان قدر السهم آنان و نحوه بهره برداری و کیفیت فروش واجاره صریحاً مشخص شود

❖ کیفیت تحویل آپارتمان ها براساس قابلیت بهره برداری و بدون هیچ عیب و ایرادی باید همراه باشد

❖ پس از اتمام هر مرحله از ساخت و ساز ، به مالک تحویل شود واز وی اقرار گرفته شود. برای این منظور از شرکت های متخصص گواهی .تائید نامه اخذ و یک نسخه به مالک تحویل شود

❖ قبل از فک رهن ملک توسط مالک ، هیچ گونه اقدامات اجرایی و اداری انجام ندهید

❖ تکلیف مصالح ساختمان های کلنگی را مشخص کنید

❖ تکلیف خطوط تلفن های دایر فی مابین طرفین مشخص شود

❖ در خصوص اجازه اعمال تغییرات توسط پیش خریداران و مالک ونحوه تأمین هزینه و مسئولیت اجرایی آن را صراحتاً مشخص نمایند

❖ تعیین تکلیف هزینه های شارژ و نگهداری ساختمان پس از تحویل ملک ونحوه تعیین هیئت مدیره ساختمان و... مشخص شود
❖ هزینه های جانبی اعم از عوارض تراکم اضافی ، مالیات ، هزینه بیمه، هزینه های انشعاب آب ، برق، گاز و... مشخصاً و صراحتاً توافق شود

❖ از تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت با شخصیت های حقوقی اجتناب شود

❖ مسئولیت هزینه های نحوه تنظیم سند و صورتجلسه تفکیکی و... دقیقاً مشخص شود

❖ قرارداد به امضاء شهود طرفین برسد

❖ محل نگهداری اسناد ومدارک ملک مورد مشارکت وهم چنین کیفیت وکالت نامه به نام شریک سازنده توافق شود

❖ اساس مشارکت در ساخت، شناخت کامل شریک مبنی بر تجربه، خودشناسی، توانایی مالی، وفاداری به پیمان و قرارداد است. بنابراین تحقیق لازم صورت پذیرد

❖ تعیین قدرالسهم شرکاء بسیار متفاوت و متغیر است مثلاً مشارکت با یک آرشیتکت خوشنام و خوش ذوق و خلاق، مالکین ترجیح میدهند درصد کمتری بگیرند، چرا که آپارتمان هایی که آرشیتکت می سازد بسیار گرانتر از سازه های بنّایی است

❖ در قدرالسهم اعیانی، مشارکت در ساخت نباید طمع ورزید

