

به نام خدا

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات
گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت و ساز

مفاد و راهنمای نگارش

قرارداد مشارکت در ساخت

(به همراه تعاریف، اهداف و نتایج، انواع، مراحل، مفاد، پیش‌بینی‌ها و نکات مشارکت)

<ul style="list-style-type: none"> • سرشناسه: تیدلر، یوسف، ۱۳۶۳- • عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام / Iran. Laws, etc • مفاد و راهنمای نگارش قرارداد مشارکت در ساخت (به همراه تعاریف، اهداف و نتایج، انواع، مراحل، مفاد، پیش‌بینی‌ها و نکات مشارکت) / تدوین و تألیف یوسف تیدلر. 	
<ul style="list-style-type: none"> • یادداشت: بالای عنوان: • [فروست ۱] پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات • [فروست ۲] گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت و ساز. • یادداشت: عنوان دیگر: • پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات: گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت‌وساز: مفاد و راهنمای نگارش قرارداد مشارکت در ساخت. • موضوع: ساختمان‌سازی -- ایران -- قراردادهای / Construction contracts – Iran • موضوع: ساختمان‌سازی -- قراردادهای -- قوانین و مقررات -- ایران • Construction contracts – Law and legislation – Iran 	<ul style="list-style-type: none"> • مشخصات نشر: تهران: تیدلر، ۱۴۰۱. • مشخصات ظاهری: ۳۰۶ ص: جدول؛ ۲۲ × ۲۹ س.م. • شابک: 978-622-5221-00-0. ۶۵۰ هزار تومان • وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا • رده‌بندی کنگره: ۳۴۰۳ KMH • رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۲ • شماره کتابشناسی ملی: ۸۸۹۷۹۱۱ • اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا

SIDLER انتشارات تیدلر

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات گام‌های اصلی برای توسعه پروژه‌های مشارکت در ساخت‌وساز مفاد و راهنمای نگارش قرارداد مشارکت در ساخت

(به همراه تعاریف، اهداف و نتایج، انواع، مراحل، مفاد، پیش‌بینی‌ها و نکات مشارکت)

تیدلر	★	ناشر
یوسف تیدلر	★	تدوین و تألیف
اول / ۱۴۰۱	★	نوبت و سال انتشار
۵۰ نسخه	★	شمارگان
رحلی، ۳۰۴ صفحه	★	مشخصات
۶۵۰ هزار تومان	★	قیمت کتاب
۹۷۸-۶۲۲-۵۲۲۱-۰۰۰۰	★	شماره شابک

تهران، خیابان ولیعصر مابین میدان ونک و میرداماد، برج نگار، طبقه ۵، واحد ۱

☎ ۰۲۱ ۴۷۷۵۹ < ۰۲۱ ۸۸۲۰۲۵۴۷ >

وبسایت < www.sidlerbook.com >

پست الکترونیک < info@sidlerbook.com >

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به ناشر می‌باشد و هرگونه نسخه‌برداری و کپی‌برداری کلاً و جزئاً پیگرد قانونی دارد.

فهرست کامل

۳۵.....	مقدمه کتاب.....
	فصل ۱
۳۷.....	آشنایی با مشارکت در ساخت: تعاریف و شکل‌گیری، اهداف و نتایج، انواع قرارداد و مراحل اجرا.....
۳۹.....	مشارکت در ساخت.....
۳۹.....	▪ مقدمه.....
۳۹.....	▪ شکل‌گیری مشارکت در ساخت در طول زمان.....
۴۰.....	▪ چرا مشارکت در ساخت.....
۴۰.....	• اهداف شرکت‌ها در ورود به مشارکت در ساخت.....
۴۰.....	♦ شرکت‌ها در نقش مالک.....
۴۱.....	♦ شرکت‌ها در نقش سازنده.....
۴۱.....	• انگیزه مالکان شخصی برای مشارکت در ساخت.....
۴۲.....	♦ الف) انگیزه مالکان از ساخت‌وساز.....
۴۲.....	۱. ترک شرایط فعلی: فرسودگی بنا، عدم ایمنی و آسایش کافی.....
۴۲.....	۲. تبدیل به احسن: ملک نوساز، زیبا، بزرگ‌تر، دارای امکانات مدرن‌تر و رسیدن به آسایش بیشتر.....
۴۲.....	۳. تبدیل به احسن: تبدیل یک واحد به چند واحد.....
۴۲.....	۴. صرفه‌جویی: هزینه‌های نگهداری و جاری مربوط به ملک.....
۴۲.....	۵. ایمنی: استحکام بنا و تجهیزات ساختمان، مقاومت در برابر زلزله.....
۴۳.....	۶. فرصت‌ها: ارزش افزوده، کسب سود و افزایش (رشد) سرمایه.....
۴۳.....	۷. فرصت‌ها: امکان تجمیع.....
۴۳.....	♦ ب) دلایل روی آوردن مالکان به مشارکت در ساخت.....
۴۳.....	۸. نداشتن سرمایه ساخت.....
۴۳.....	۹. نداشتن تخصص و دانش ساخت.....
۴۴.....	۱۰. دلایل دیگر.....
۴۴.....	• دلایل سرمایه‌گذاران و سازندگان برای مشارکت در ساخت.....
۴۴.....	▪ نتایج و آثار عمومی مشارکت در ساخت.....
۴۵.....	مشارکت مدنی و مشارکت در ساخت.....
۴۵.....	▪ قراردادهای مشارکت مدنی.....
۴۵.....	• ۱- مشارکت مدنی خصوصی.....
۴۵.....	• ۲- قرارداد مشارکت مدنی با بانک.....
۴۶.....	• ۳- قرارداد مشارکت در ساخت.....
۴۷.....	قرارداد مشارکت در ساخت‌وساز.....
۴۷.....	▪ تعریف و کلیات.....
۴۸.....	▪ ماهیت حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت.....
۴۹.....	▪ مشارکت در ساخت و قانون مدنی.....
۵۰.....	▪ ویژگی‌های حقوقی قرارداد مشارکت در ساخت.....
۵۱.....	▪ بررسی اثر شرط مدت در قراردادهای مشارکت در ساخت.....
۵۲.....	انواع قراردادهای مشارکت در ساخت‌وساز.....

۵۲	▪ انواع قرارداد مشارکت در ساخت و ساز از حیث طرفین قرارداد
۵۲	• ۱. اشخاص حقیقی
۵۲	• ۲. اشخاص حقوقی حقوق خصوصی
۵۲	♦ الف) - شرکت های خصوصی
۵۲	♦ ب) موقوفات
۵۲	♦ ج) بانک ها
۵۳	• ۳. اشخاص حقوقی حقوق عمومی
۵۳	♦ الف) دولت (سازمان مسکن و شهرسازی)
۵۳	♦ ب) شهرداری (سازمان سرمایه گذاری و مدیریت پروژه های مشارکتی)
۵۳	▪ انواع قرارداد مشارکت در ساخت از جهت نحوه مشارکت
۵۳	• ۱. مشارکت در ساخت معمول (مالک - سازنده) (مالکان - سازنده)
۵۴	• ۲. مشارکت در ساخت تجمیعی (مالکان دو یا چند پلاک - سازنده)
۵۴	• ۲. مشارکت در ساخت سهمی (مالک و سازنده)
۵۴	• ۳. مشارکت در ساخت تعویضی (تعویض قدرالسهم یا ملک)
۵۴	• ۴. مشارکت در ساخت تهاتری
۵۵	• ۵. مشارکت و تهاتر (بارتر)
۵۵	• ۶. مشارکت در ساخت تکمیلی
۵۵	▪ انواع قرارداد مشارکت در ساخت و ساز از حیث موضوع ساخت
۵۵	• ۱. قرارداد مشارکت در ساخت بنا
۵۵	♦ مشارکت در ساخت آپارتمان
۵۵	♦ مشارکت در ساخت تجاری - اداری
۵۶	♦ مشارکت در ساخت خانه
۵۶	♦ مشارکت در ساخت ویلا
۵۶	♦ مشارکت در ساخت گلخانه
۵۶	♦ مشارکت در ساخت پمپ بنزین
۵۷	♦ مشارکت در ساخت مراکز ورزشی
۵۷	♦ مشارکت در ساخت واحدهای دامداری
۵۷	♦ مشارکت در ساخت هتل و مراکز گردشگری
۵۷	♦ مشارکت در ساخت بیمارستان و مراکز درمانی
۵۷	♦ مشارکت در ساخت کارخانه، کارگاه و یا سوله (سازه صنعتی)
۵۸	♦ مشارکت در ساخت مراکز آموزشی (مدرسه، آموزشگاه، دانشگاه)
۵۸	• ۲. قرارداد واگذاری زمین به منظور انبوه سازی
۵۸	• ۳. قرارداد مشارکت در اجرای طرح آماده سازی
۵۸	• ۴. قرارداد مشارکت پیمان - مدیریت
۵۹	▪ مراحل شکل گیری و اجرای مشارکت در ساخت
۵۹	▪ مقدمات: تصمیم گیری ها، تصمیم سازی ها، انتخاب زمین یا ملک مشارکت
۵۹	▪ مراحل اداری و قرارداد و دریافت مجوزها
۶۰	▪ مراحل اجرایی ساخت
۶۰	• شروع عملیات ساختمانی و تجهیز کارگاه
۶۰	• ایمنی در کارگاه
۶۰	• تخریب
۶۰	• عملیات خاکی و پایدارسازی
۶۰	♦ عملیات خاک (خاک برداری)

۶۰	♦ اجرای سازه نگهدارنده.....
۶۱	• فونداسیون (پی).....
۶۱	• اسکلت.....
۶۱	• سقف.....
۶۱	• اسکلت و سقف خرپشته.....
۶۱	• سفت کاری.....
۶۱	♦ دیوار.....
۶۱	♦ کف.....
۶۱	♦ پلکان، رمپ، آسانسور.....
۶۱	♦ درگاه، نعل درگاه.....
۶۱	• نازک کاری.....
۶۱	♦ پوشش دیوارها.....
۶۲	♦ پوشش کف.....
۶۲	♦ پوشش سقف.....
۶۲	♦ دربها.....
۶۲	♦ کابینت و کمد.....
۶۲	♦ نرده.....
۶۲	♦ درزهای ساختمانی.....
۶۲	♦ نازک کاری خرپشته.....
۶۲	• نماسازی.....
۶۲	♦ پوشش نمای ساختمان.....
۶۲	♦ پنجره.....
۶۲	♦ سقف کاذب.....
۶۲	• حیاط و محوطه سازی و پشت بام.....
۶۳	• تأسیسات.....
۶۳	♦ تأسیسات مکانیکی.....
۶۳	♦ تأسیسات الکتریکی.....
۶۳	• اجرای زیرساخت.....
۶۳	• نصب تجهیزات.....
۶۳	• سایر فعالیتها.....
۶۳	• انشعابات.....
۶۳	• تخلیه و برچیدن کارگاه و پایان.....
۶۳	♦ پایانکار.....
۶۴	▪ راه اندازی، بهره برداری، خدمات و فروش پروژه مشارکتی.....
۶۴	• مدیریت راه اندازی و بهره برداری.....
۶۴	♦ اهداف و برنامه های مدیریت بهره برداری و نگهداری.....
۶۵	۱- حفظ سرمایه.....
۶۵	۲- بهینه سازی کارایی کار.....
۶۵	۳- بهینه سازی عملکرد دارایی ها.....
۶۵	۴- ارتقای آگاهی و مسؤولیت پذیری.....
۶۵	۵- کاهش خرابی و شکست.....
۶۵	♦ مزایای مدیریت بهره برداری و نگهداری.....
۶۵	• خدمات مدیریت بهره برداری.....

- ♦ اهداف خدمات مدیریت بهره‌برداری ۶۶
- ♦ مراحل ارائه خدمات مدیریت بهره‌برداری ساختمان ۶۶
- سطوح ارائه خدمات مدیریت بهره‌برداری ساختمان ۶۶
- ♦ سطح اول - مطالعات قبل از اجرای پروژه مدیریت بهره‌برداری: ۶۶
- ♦ سطح دوم - برندسازی، بازاریابی و فروش پروژه ۶۷
- ♦ سطح سوم - نظارت و مدیریت فرایند تحویل، بهره‌برداری و ارائه خدمات پس از فروش ۶۷
- ♦ سطح چهارم - مدیریت ساختمان ۶۸

فصل ۲

آشنایی با قرارداد مشارکت در ساخت و مفاد آن (مقدمه، اوصاف و توضیحات) ۶۹

نکات قبل از تنظیم قرارداد ۷۱

- مقدمه ۷۱
- پیش‌بینی و پیشگیری‌ها در قرارداد مشارکت در ساخت ۷۱
- چگونگی ایجاد شرایط در قرارداد مشارکت در ساخت ۷۳
- ابعاد قراردادهای مشارکت در ساخت ۷۴
- عوامل موفقیت و با شکست یک پروژه مشارکت در ساخت ۷۴
- ۱. از جنبه اقتصادی ۷۴
- ۲. از جنبه مهندسی و فنی ۷۵
- ۳. از جنبه حقوقی و قوانین ۷۵
- ♦ (۱) قوانین مشارکتی ۷۵
- ♦ (۲) قرارداد مشارکت در ساخت ۷۵
- ♦ (۳) اهمیت تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت ۷۵
- ♦ (۴) قوانین خاص مشارکت در ساخت ۷۵
- نکات اصلی و مهم در تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت ۷۶
- شرایط صحت قرارداد ۷۶
- لزوم استعلامات ثبتی و تحقیقات لازم در مشارکت در ساخت ۷۶
- استعلام ثبتی (اداره ثبت اسناد و املاک) ۷۶
- استعلام شهرداری و شهرسازی ۷۷
- استعلام از اداره اوقاف ۷۷
- سایر استعلامات ۷۷
- لزوم توجه به قوانین در قرارداد مشارکت در ساخت ۷۸
- مواد قانونی مرتبط با قرارداد مشارکت در ساخت ۷۸
- ♦ ماده ۱۰ قانون مدنی ۷۹
- ♦ ماده ۳۲ قانون مدنی ۷۹
- ♦ ماده ۱۸۵ قانون مدنی ۷۹
- ♦ ماده ۱۹۰ قانون مدنی ۷۹
- ♦ ماده ۲۱۹ قانون مدنی ۷۹
- ♦ ماده ۲۲۱ قانون مدنی ۷۹
- ♦ ماده ۲۲۲ قانون مدنی ۸۰
- ♦ ماده ۲۲۸ قانون مدنی ۸۰
- ♦ ماده ۲۳۰ قانون مدنی ۸۰
- ♦ ماده ۳۳۹ قانون مدنی ۸۰
- ♦ ماده ۳۶۲ قانون مدنی ۸۰

- ♦ ماده ۴۵۷ قانون مدنی ۸۰
- ♦ ماده ۶۷۴ قانون مدنی ۸۰
- ♦ ماده ۳۳۹ قانون مدنی ۸۱
- موارد مرتبط و ذکر شده از قانون تجارت ۸۱
- ♦ ماده ۳۳۵ تجارت ۸۱
- ♦ ماده ۳۴۳ تجارت ۸۱
- ♦ ماده ۳۴۴ تجارت ۸۱
- ♦ ماده ۳۵۲ تجارت ۸۱
- قانون ساخت و ساز شهری ۸۱
- طرح معماری و رعایت اصول و ضوابط شهرسازی و شهرداری و مجموعه مقررات ملی ساختمان ۸۲
- مقتضیات ساخت و ساز ۸۲
- طرح معماری ۸۲
- رعایت مقررات ملی ساختمان ۸۳
- رعایت ضوابط و مقررات شهرداری و شهرسازی ۸۳
- لزوم آشنایی با موارد کاربردی در ضوابط و مقتضیات ساخت و ساز ۸۳
- موارد کاربردی ۸۳
- ضوابط و مقررات ۸۴
- قرارداد مشارکت در ساخت املاک تجاری ۸۵
- اضافه بنا و توسعه تجاری در املاک تجاری ۸۵
- مبنای توافق قرارداد مشارکت در ساخت ۸۶
- در خصوص شروع و اتمام قرارداد مشارکت در ساخت ۸۶
- مفاد و نحوه نگارش قرارداد مشارکت در ساخت ۸۸
- تعریف قرارداد مشارکت در ساخت (یادآوری) ۸۸
- مقدمه قرارداد ۸۸
- نام قرارداد ۸۸
- طرفین قرارداد مشارکت در ساخت ۸۹
- توصیف طرفین قرارداد مشارکت در ساخت و ساز ۹۰
- نام‌گذاری طرفین قرارداد مشارکت در ساخت و ساز ۹۰
- ♦ ۱. نام‌گذاری طرف اول ۹۱
- ♦ ۲. نام‌گذاری طرف دوم ۹۱
- هویت طرفین قرارداد مشارکت در ساخت و ساز ۹۱
- ♦ مالک زمین ۹۲
- ♦ شریک / سازنده ۹۲
- احراز هویت و سمت طرف‌های قرارداد ۹۳
- نشانی محل سکونت مالکان و سازنده ۹۳
- احراز شرایط طرفین قرارداد ۹۳
- ♦ شرایط اشخاص حقیقی ۹۴
- ♦ شرایط اشخاص حقوقی ۹۴
- ممنوعیت اشخاص در معامله ۹۵
- ♦ دلایل قانونی ممنوعیت اشخاص ممنوع معامله ۹۵
- تعدد در طرفین قرارداد ۹۶
- عوامل مرتبط با قرارداد مشارکت در ساخت ۹۶
- داور ۹۶

- نماینده مالکان (کارشناس مشارکت در ساخت) ۹۶
- ♦ وظایف نماینده ۹۶
- ♦ مشخصات نماینده ۹۷
- ♦ حدود اختیارات نماینده ۹۷
- ♦ نوع نظارت نماینده ۹۷
- ♦ فرق نماینده با داور ۹۷
- ناظر قرارداد - نظارت بر حسن اجرای قرارداد مشارکت ۹۷
- مدیریت پیمان ۹۸
- موضوع قرارداد ۹۸
- شرایط کلی موضوع در قراردادهای ۹۹
- مدت قرارداد (شروع و اتمام) ۱۰۱
- متن نمونه برای مدت زمان قرارداد ۱۰۲
- تاریخ نفوذ (تاثیر) قرارداد ۱۰۳
- برنامه زمان‌بندی مشارکت در ساخت ۱۰۴
- آورده طرفین ۱۰۶
- آورده مالک ۱۰۸
- آورده سازنده ۱۰۸
- ♦ سرمایه‌سازنده برای مشارکت ۱۰۹
- ♦ تخصص سازنده ۱۱۰
- ♦ تعهد سازنده ۱۱۰
- محاسبه آورده طرفین ۱۱۰
- ♦ محاسبه آورده مالک ۱۱۱
- عوامل تأثیرگذار در ارزیابی ملک ۱۱۲
- بر اساس ویژگی‌های فیزیکی و محیطی ملک ۱۱۲
- بر اساس شرایط محیطی منطقه و دسترسی‌ها ۱۱۳
- بر اساس وضعیت ملک از نظر ساخت و ساز ۱۱۳
- از جهت نوع و وضعیت حقوقی ملک و سند آن ۱۱۴
- ♦ محاسبه آورده سازنده ۱۱۴
- ♦ مبلغ بلاعوض (Over) ۱۱۵
- ♦ حق اسکان یا قرض الحسنه ۱۱۶
- هزینه‌های احداث ساختمان ۱۱۷
- ♦ محاسبه هزینه‌های ساخت ۱۱۷
- ♦ هزینه‌های قبل از شروع احداث ساختمان ۱۱۷
- ♦ هزینه‌های مربوط به عملیات احداث ساختمان در قراردادهای مشارکت ۱۱۸
- ♦ هزینه‌های مربوط به دوره پس از تکمیل احداث ساختمان ۱۱۸
- سهم‌الشرکه (قدرالسهم) ۱۱۹
- روش‌های محاسبه قدرالسهم ۱۲۰
- محاسبه سهم‌الشرکه طرفین قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۰
- ♦ محاسبه قدرالسهم: ابتدا مابین مالکان ۱۲۰
- ♦ محاسبه سهم‌الشرکه مالک زمین ۱۲۱
- ♦ نحوه محاسبه در زمین وقفی ۱۲۱
- ♦ محاسبه سهم‌الشرکه شریک ۱۲۱
- نمونه نگارش آورده و سهم‌الشرکه در قرارداد ۱۲۲

- آورده مالک در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۲
- آورده سازنده در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۲
- میزان سهم شرکت طرفین مشارکت ۱۲۲
- هزینه‌های جانبی پروژه ۱۲۳
- انتقال سند مالکیت و قدرالسهم سازنده ۱۲۳
- روش‌های انتقال قدرالسهم از سند ۱۲۴
 - ♦ انتقال قدرالسهم سازنده از سند در انتهای کار ۱۲۴
 - ♦ انتقال قدرالسهم سازنده در شروع کار ۱۲۵
 - ♦ انتقال مرحله به مرحله سند با توجه به میزان قدرالسهم (پلکانی) ۱۲۵
 - ♦ انتقال سند به هر روشی به علاوه تنظیم مبیعه‌نامه و وکالت بلاعزل زنجیرشده به قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۵
 - ♦ بهترین روش انتقال سند در مشارکت در ساخت کدام است؟ ۱۲۶
- تضمین در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۶
 - تضمین قرارداد ۱۲۶
 - انواع تضمین از نظر نوع سند ۱۲۷
 - ♦ ۱. ضمانت‌نامه بانکی ۱۲۷
 - ♦ ۲. چک تضمینی ۱۲۷
 - ♦ ۳. سفته ۱۲۷
 - ♦ ۴. تضمین ملکی ۱۲۷
 - انواع تضمین از نظر موضوع ۱۲۷
 - ♦ - تضمین سرمایه ۱۲۷
 - ♦ - تضمین حسن انجام کار ۱۲۸
 - ♦ عناصر تضمین حسن انجام کار ۱۲۸
 - ♦ - تضمینات مربوط به خسارت تأخیر انجام تعهد ۱۲۹
- وجه التزام در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۲۹
 - وجه التزام ۱۲۹
 - انواع وجه التزام در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۳۱
 - ♦ - مطالبه وجه التزام و الزام به ایفاء تعهد در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۳۱
 - ♦ - مطالبه وجه التزام و خسارت عدم انجام تعهد به صورت توأمان ۱۳۱
- تعهدات طرفین قرارداد مشارکت در ساخت ۱۳۱
 - تعهدات اصلی مالک (طرف اول) ۱۳۲
 - ♦ ۱. دادن وکالت کاری به سازنده و امضای به موقع آن ۱۳۲
 - ♦ ۲. دریافت پروانه یا جواز ساختمان توسط مالک یا دادن وکالت به سازنده ۱۳۳
 - ♦ ۳. تخلیه و تحویل ملک یا زمین ۱۳۴
 - ♦ ۴. اقدامات ثبتی پس از اتمام کار (انتقال قدرالسهم و اسناد مالکیت) ۱۳۵
 - تعهدات شریک (سازنده- طرف دوم) ۱۳۵
 - ♦ ۱. دارا بودن امکانات و صلاحیت علمی، فنی و قانونی ۱۳۵
 - ♦ ۲. تأمین سرمایه و منابع مالی، فنی و اجرایی ۱۳۶
 - ♦ ۳. دادن تضمین مناسب ۱۳۶
 - ♦ ۴. اخذ جواز ساخت و پایان کار، انجام امور ثبتی و تفکیکی ۱۳۷
 - ♦ ۵. انجام عملیات اجرایی ساخت و ساز ۱۳۸
 - شرایط اجرا توسط شریک ۱۳۸
 - اجرای مطلوب؛ ۱۳۸
 - اجرای به موقع؛ ۱۳۸

۱۳۸	- لزوم حفاظت از طریق بیمه.....
۱۳۹	- لزوم تعیین محدوده عملیات ساخت و ساز.....
۱۳۹	♦ ۶. پذیرش نظارت مالک زمین (یا نماینده مالکان) بر اجرای عملیات ساخت و ساز
۱۳۹	• حقوق و تعهدات مشترک و متقابل طرفین.....
۱۴۰	• تعهدات عرفی.....
۱۴۰	• سایر تعهدات و شروط مرسومه ضمن عقد.....
۱۴۰	♦ عواید ناشی از تخریب
۱۴۰	♦ استفاده از مصالح حاصل از عملیات تخریب در ساختمان جدید.....
۱۴۱	• مواد قانون مدنی مرتبط.....
۱۴۲	▪ وام بانکی و وام بافت فرسوده.....
۱۴۳	▪ در باب هزینه‌ها.....
۱۴۳	• بدهی‌های قانونی.....
۱۴۳	• هزینه‌های اداری.....
۱۴۳	• هزینه‌های پس از اجرای قرارداد.....
۱۴۳	▪ بیمه در قرارداد مشارکت در ساخت.....
۱۴۴	• مهم‌ترین بیمه‌های در تعهد سازنده.....
۱۴۴	♦ ۱. بیمه مسؤولیت مدنی ناشی از اجرای عملیات ساختمانی در قبال اشخاص ثالث.....
۱۴۴	♦ ۲. بیمه مسؤولیت مدنی سازندگان ابنیه، مقابل کارگران ساختمانی.....
۱۴۴	♦ ۳. بیمه تضمین کیفیت ساختمان (بیمه عیوب پنهان ساختمان).....
۱۴۴	▪ حق الزحمه مشاور املاک.....
۱۴۵	▪ پیش فروش آپارتمان‌ها.....
۱۴۶	▪ تغییر مشخصات.....
۱۴۶	▪ تغییر شرایط.....
۱۴۶	▪ قوه قاهره یا فورس ماژور.....
۱۴۷	• نحوه برخورد با قوه قاهره
۱۴۷	♦ ۱. تمدید خود به خود مدت قرارداد تا زمانی که قوه قاهره باقی است یا تعلیق تعهدات
۱۴۷	♦ ۲. تعلیق موقت اجرای تعهدات و تعیین تکلیف قرارداد پس از انقضا مدت تعلیق
۱۴۷	♦ ۳. منفسخ شدن قرارداد یا حق فسخ برای طرفین به محض ظهور قوه قاهره
۱۴۸	▪ فوت.....
۱۴۸	♦ فوت صاحب زمین.....
۱۴۸	♦ فوت سازنده.....
۱۴۹	▪ هاردشیپ (شرط مذاکره مجدد).....
۱۴۹	▪ تعدیل.....
۱۵۰	• تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای قاعده نفی عسر و حرج.....
۱۵۰	• تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای قاعده لاضرر
۱۵۰	• تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای نظریه غبن حادث
۱۵۰	• تاثیر تغییر اوضاع و احوال بر قرارداد مشارکت در ساخت.....
۱۵۰	• تقاضای تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بدون تجویز قانون یا قرارداد.....
۱۵۰	• تعدیل قرارداد مشارکت در ساخت بر مبنای توافق بعدی طرفین
۱۵۰	• تعلیق قرارداد مشارکت در ساخت.....
۱۵۱	▪ ادعا، اختلاف و دعوا در مشارکت در ساخت.....
۱۵۱	• ادعا و اعتراض طرفین و خيارات
۱۵۲	• اختلافات در مشارکت در ساخت.....

- ♦ اختلاف قراردادی ۱۵۲
- ♦ (۱) اختلاف در تفسیر ماده‌های مشارکت در ساخت ۱۵۲
- ♦ (۲) اختلاف در اجرای قرارداد ۱۵۴
- ♦ اختلافات غیر قراردادی ۱۵۴
- ♦ اختلافات ناشی از ملک ۱۵۴
- ♦ موارد اختلاف بر حسب طرفین قرارداد ۱۵۴
- ♦ اختلافاتی که منشاء آن مالک است ۱۵۴
- ♦ اختلافاتی که منشاء آن سازنده سرمایه‌گذار است ۱۵۴
- مهم‌ترین عوامل بروز اختلاف ۱۵۵
- ♦ عدم اجرای تعهد (استنکاف) ۱۵۵
- ♦ تاخیر در انجام تعهد ۱۵۵
- ♦ نقص در کیفیت و کمیت اجرای پروژه ۱۵۵
- حل اختلاف ۱۵۶
- روش‌های جایگزین حل اختلاف ۱۵۶
- انواع روش‌های حل اختلاف (جایگزین و قضایی) ۱۵۷
- ♦ اجتناب یا ابراء (Avoidance) ۱۵۷
- ♦ مذاکره (Negotiation) سازش و اصلاح‌گری (Conciliation) ۱۵۷
- ♦ میانجیگری (Mediation) ۱۵۸
- ♦ داوری (Arbitration) ۱۵۸
- ♦ دادگاه، محاکم قضایی (Litigation) ۱۵۹
- ♦ استفاده از زور (Power) و اقدامات شخصی ۱۶۰
- ♦ روش ترکیبی (Mixed) ۱۶۰
- مرجع حل اختلاف و دعاوی در مشارکت در ساخت ۱۶۰
- ♦ ۱. دادگاه ۱۶۰
- ♦ ۲. داوری در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۰
- راه‌کارهای کاهش اختلافات از طریق پیش‌بینی‌های لازم ۱۶۱
- ♦ سایر پیشنهادات ۱۶۲
- فسخ در قراردادهای مشارکت ۱۶۲
- دلایل فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۲
- انواع فسخ در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۳
- ♦ فسخ قراردادی در مشارکت در ساخت ۱۶۳
- ♦ فسخ قانونی قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۳
- ♦ فسخ قرارداد مشارکت در ساخت از سوی سازنده ۱۶۴
- ♦ فسخ قرارداد مشارکت در ساخت از سوی مالک ۱۶۴
- مهلت و نحوه فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۴
- آثار فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۵
- ♦ تعیین تکلیف هزینه‌های سازنده در صورت فسخ ۱۶۵
- ♦ خلع ید از سازنده در قراردادهای مشارکت در ساخت ۱۶۶
- انفساخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۶
- اقاله و تفاسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۶
- پرهیز از فسخ قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۷
- تقسیم در قرارداد مشارکت در ساخت ۱۶۷
- ♦ لزوم تقسیم واحدها به صورت دقیق ۱۶۷

۱۶۸.....	♦ واحد سهم مشترک در تقسیم واحدها
۱۶۸.....	♦ تقسیم‌نامه عادی در مشارکت در ساخت
۱۶۸.....	♦ تقسیم‌نامه رسمی در مشارکت در ساخت
۱۶۹.....	♦ تنظیم تقسیم‌نامه رسمی و نقشه معماری پیشنهادی
۱۷۰.....	♦ روش تقسیم واحدها
۱۷۱.....	♦ تقسیم پارکینگ و انباری واحدهای مسکونی
۱۷۱.....	♦ تقسیم انباری‌ها
۱۷۲.....	♦ تقسیم پارکینگ‌ها
۱۷۲.....	♦ چند نکته باقیمانده
۱۷۲.....	♦ نمونه متن تقسیم‌نامه عادی
۱۷۳.....	■ تفکیک
۱۷۳.....	♦ تفکیک آپارتمان
۱۷۴.....	♦ صورتمجلس تفکیکی
۱۷۵.....	■ تحویل مورد مشارکت
۱۷۵.....	• شرایط تحویل
۱۷۵.....	• تحویل موقت
۱۷۵.....	• تحویل قطعی
۱۷۶.....	■ دوره تضمین در قرارداد مشارکت (ضمانت ساختمان)
۱۷۶.....	■ مشخصات عمومی و فنی موضوع قرارداد، تجهیزات و مصالح مصرفی
۱۷۸.....	• درج مشخصات فنی در قراردادهای مشارکت
۱۷۸.....	• مشخصات فنی سازه و معماری ساختمان
۱۷۹.....	• متریکال و مصالح مصرفی
۱۷۹.....	♦ مشخصات فنی تأسیسات مکانیکی
۱۷۹.....	♦ مشخصات فنی تأسیسات الکتریکی و
۱۷۹.....	■ اسناد و مدارک قرارداد مشارکت در ساخت
۱۷۹.....	• ۱. پیوست‌ها (اسناد و مدارک)
۱۸۰.....	• ۲. متمم‌های بعدی قرارداد (توافقات بعد از قرارداد)
۱۸۰.....	• ۳. ضمایم (مدارک تولید شده بعد از قرارداد)
۱۸۱.....	• ۴. دیگر اسناد و مدارک در صورت لزوم و صلاحدید کارشناس (قراردادهای ویژه)

فصل ۳

راهنمای تنظیم و نگارش قرارداد مشارکت در ساخت و نکات آن ۱۸۳

۱۸۵.....	راهنمای تنظیم و نگارش قرارداد
۱۸۵.....	■ مقدمه
۱۸۵.....	■ شروع و مقدمه قرارداد
۱۸۶.....	■ ماده ۱. طرفین مشارکت در ساخت
۱۸۶.....	♦ مشخصات طرفین و احراز هویت
۱۸۷.....	♦ تعدد در طرفین قرارداد و تعیین نماینده
۱۸۷.....	♦ شخص حقیقی و حقوقی
۱۸۸.....	♦ نشانی / اقامتگاه طرفین و مکاتبات
۱۸۸.....	♦ نشانی طرفین و مکاتبات
۱۸۹.....	♦ مکاتبات
۱۸۹.....	♦ تغییر نشانی / اقامتگاه

- ماده ۲. موضوع قرارداد..... ۱۸۹
- ◆ سه‌گانه‌ای در موضوع مشارکت در ساخت ۱۸۹
- ◆ مشارکت و سرمایه‌گذاری ۱۸۹
- ◆ مشخصات مورد مشارکت در ساخت ۱۹۱
- ◆ مشخصات کلی سازه جدیدالاحداث ۱۹۱
- ماده ۳. مدت قرارداد..... ۱۹۲
- ماده ۴. نحوه اجرای مشارکت ۱۹۳
- ماده ۵. مهندس ناظر و دستگاه نظارت..... ۱۹۴
- ◆ مهندس ناظر ۱۹۴
- ◆ دستگاه نظارت..... ۱۹۴
- ◆ ناظر معرفی شده از طرف مالک ۱۹۴
- ◆ بازرسی کار ۱۹۵
- ماده ۶. برنامه زمان‌بندی پروژه مشارکت در ساخت ۱۹۵
- مثالی از یک برنامه زمان‌بندی ۱۹۶
- چند نکته مهم در برنامه زمان‌بندی ۱۹۶
- ماده ۷. آورده و قدرالسهم طرفین ۱۹۷
- ◆ آورده طرفین ۱۹۷
- ◆ ارزیابی آورده طرفین توسط کارشناس رسمی ۱۹۸
- ◆ بلاعوض ۱۹۹
- ◆ قدرالسهم طرفین ۱۹۹
- ◆ نمونه متن پیشنهادی آورده و سهم‌الشرکه و طرفین ۲۰۰
- مثال ۱ ۲۰۰
- آورده‌های دو طرف ۲۰۰
- نمونه اول قدرالسهم: ۲۰۱
- نمونه دوم قدرالسهم ۲۰۱
- مثال ۲ ۲۰۱
- آورده مالک (طرف اول) ۲۰۲
- آورده سازنده (طرف دوم): ۲۰۲
- ماده ۸. نحوه و زمان انتقال قدرالسهم عرصه به نام سازنده و تنظیم سند ۲۰۳
- ◆ هزینه‌های تنظیم سند رسمی انتقال ۲۰۳
- ◆ انتقال پلکانی سهمی از سند بر اساس مراحل قرارداد ۲۰۴
- ◆ چند روش به کار رفته در انتقال قدرالسهم در مشارکت در ساخت ۲۰۵
- ماده ۹. شرایط و تعهدات عمومی طرفین قرارداد ۲۰۷
- ◆ لازم‌الاجرا بودن از تاریخ شروع قرارداد ۲۰۷
- ◆ تابعیت قرارداد ۲۰۷
- ◆ موانع فروش ملک به اتباع خارجی ۲۰۷
- ◆ مالکیت مشاع نسبت به ملک ۲۰۷
- ◆ ابطال قرارداد در صورت عدم مالکیت مالک ۲۰۷
- ◆ محل تنظیم قرارداد ۲۰۸
- انتخاب آژانس املاک مورد اعتماد و معتبر از سوی طرفین قرارداد ۲۰۸
- تشخیص اعتبار مشاور املاک ۲۰۸
- ◆ اصل صداقت و در نظر گرفتن خداوند متعال ۲۰۸
- ◆ رعایت عادلانه منافع و مصلحت یکدیگر ۲۰۸

- ♦ ۲۰۹..... خیار غبن فاحش
- ♦ ۲۰۹..... خلاف و فساد در اظهارات و تعهدات
- ♦ ۲۰۹..... نماینده مالکان
- ♦ ۲۰۹..... تعیین چگونگی حضور مالک یا مالکان و نماینده برای صورتجلسات و توافقات
- ♦ ۲۰۹..... وظایف نماینده مالکان و تعیین حق نظارت و نحوه مداخله
- ♦ ۲۱۰..... عدم تأثیر نوسانات قیمت و هزینه‌های ساخت در مفاد توافق
- ♦ ۲۱۰..... ایجاد تعهد برای طرف مقابل
- ♦ ۲۱۰..... حدود اختیارات و مداخله یا مشارکت مالک در اجرا
- ♦ ۲۱۰..... تأخیر یا غیبت سازنده و یا تعطیلی پروژه
- ♦ ۲۱۱..... ماده ۲۲۲ قانون مدنی
- ♦ ۲۱۱..... ورود شریک جدید و یا تأمین مالی توسط مالک
- ♦ ۲۱۱..... پرداخت خارج از قرارداد
- ♦ ۲۱۱..... تجمیع با پلاک‌های همجوار
- ♦ ۲۱۱..... تغییرات در پروانه ساخت
- ♦ ۲۱۲..... نحوه بهره‌برداری از خط تلفن
- ♦ ۲۱۲..... وضعیت ملک از جهت مصالح موجود
- ♦ ۲۱۲..... مصالح ناشی از تخریب ساختمان
- ♦ ۲۱۲..... حق واگذاری و انتقال به غیر
- ♦ ۲۱۲..... تغییر آدرس و شماره تلفن
- ♦ ۲۱۲..... تحویل مدارک مربوط به ملک
- ♦ ۲۱۳..... پرداخت جریمه‌های اضافه بنا
- ♦ ۲۱۳..... حق الزحمه (کمیسیون) مشاور (آژانس) املاک
- ♦ ۲۱۳..... حق الزحمه توافقات بعدی و متمم‌های قرارداد
- ♦ ۲۱۳..... محل نگهداری اسناد و مدارک ملک
- ♦ ۲۱۳..... مالیات
- ماده ۱۰. تعهدات مالک ۲۱۴.....
- ♦ ۲۱۴..... کلیات تعهد مالک
- ♦ ۲۱۴..... دریافت مجوزهای مربوطه توسط مالک
- ♦ ۲۱۴..... وکالت جامع کاری
- ♦ ۲۱۵..... ضمانت و تضمین
- ♦ ۲۱۵..... چک و سفته
- ♦ ۲۱۵..... آزاد بودن سند
- ♦ ۲۱۵..... (اقرار به) تحقیق در مورد سازنده
- ♦ ۲۱۶..... اقرار مبنی بر عدم محدودیت و مانع و ایراد قانونی
- ♦ ۲۱۶..... اقرار بر عدم ممنوع‌المعامله بودن
- ♦ ۲۱۶..... پرداخت کلیه بدهی‌های ملک مربوط به قبل از تحویل
- ♦ ۲۱۶..... پرداخت حق و حقوق مستأجران و خلع ید واحد تجاری
- ♦ ۲۱۶..... سرقتی و کاربری تجاری
- ♦ ۲۱۷..... پرداخت سهم فیش خلافی و عوارض
- ♦ ۲۱۷..... پرداخت قدرالسهم هزینه انتقال سند
- ♦ ۲۱۷..... تحویل کلیه اسناد ملک به صورت امانت
- ♦ ۲۱۷..... انتقال عرصه به نام سازنده
- ♦ ۲۱۸..... تحویل اسناد و مدارک لازم به دفتر اسناد رسمی جهت انتقال قطعی

- ♦ تخلیه و تحویل ۲۱۸
- ♦ درج مختصات درخت‌های داخل و بیرون ساختمان ۲۱۸
- ♦ عدم حق فروش ملک ۲۱۸
- ♦ عدم واگذاری به غیر و معارضه ۲۱۸
- ♦ عدم حق واگذاری یا انتقال تمام یا بخشی از عملیات ساختمانی به غیر ۲۱۸
- ♦ پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری مربوط به قبل از تحویل ۲۱۸
- ♦ عودت مبالغ دریافتی قرض الحسنه بابت اسکان ۲۱۸
- ♦ مسؤولیت تضامنی مالکان ۲۱۹
- ♦ اقدام مقتضی و پاسخگویی به موقع به استعلام‌ها و نامه‌های شریک ۲۱۹
- ماده ۱۱. تعهدات سازنده (شریک) ۲۱۹
- ♦ کلیات تعهد ۲۱۹
- ♦ تعهد و مسؤولیت سازنده ۲۲۰
- ♦ مسؤولیت تضامنی سازندگان ۲۲۰
- ♦ اقرارها و تأییدها ۲۲۰
- ♦ اقرار به توانایی مالی و داشتن اطلاعات فنی و قانونی ۲۲۰
- ♦ اقرار به رویت کامل کلیه اسناد ۲۲۱
- ♦ تأییدات سازنده ۲۲۱
- ♦ تضمین انجام تعهدات، وجه التزام ۲۲۱
- ♦ تضمین ملکی ۲۲۲
- ♦ تعهدات دوره تضمین، حسن انجام کار ۲۲۳
- ♦ بلاعوض ۲۲۳
- ♦ پرداخت مبلغ اسکان مالکان به صورت قرض الحسنه ۲۲۴
- ♦ پرداخت کلیه هزینه‌های ساخت و ساز ۲۲۵
- ♦ کلیات تعهد پرداخت هزینه‌های ساخت و ساز ۲۲۵
- ♦ پرداخت هزینه‌های مصرفی ۲۲۵
- ♦ هزینه‌های پیش‌بینی نشده ۲۲۵
- ♦ همکاری با نماینده مالک ۲۲۶
- ♦ دریافت وام منوط به رضایت و اطلاع مالکان ۲۲۶
- ♦ تعهد عدم انتقال به غیر ۲۲۶
- ♦ مسؤولیت سازنده در قبال هزینه‌ها و عملیات اجرایی و اداری ۲۲۶
- ♦ اخذ رضایت از صاحبان املاک مجاور و پاسخگویی نسبت به هرگونه مشکل پیش آمده در مراحل اجرا ۲۲۶
- ♦ تعهد و مسؤولیت پاسخگویی به هرگونه دعوی حقوقی و کیفری پس از تحویل ملک ۲۲۶
- ♦ کلیات تعهدات سازنده در خصوص اقدامات اداری و اجرایی ۲۲۷
- ♦ طراحی و اجرای کامل نقشه‌ها، رفع ایراد، اصلاحات، اخذ تأیید از مشاور و تامین نظر مالک ۲۲۸
- ♦ پیگیری مجوزها و اخذ سند ۲۲۸
- ♦ اخذ پروانه (جواز) ساخت ۲۲۸
- ♦ تهیه نقشه‌های معماری و محاسباتی ۲۲۸
- ♦ اجرای نقشه‌های مصوب ۲۲۹
- ♦ کلیات رعایت استانداردها و الزامات فنی و مطابقت عملیات و اقدامات با قوانین، مقررات و ضوابط ۲۲۹
- ♦ ضوابط و مباحث ۲۲ گانه مقررات ملی ساختمان ۲۲۹
- ♦ رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله ۲۲۹
- ♦ ضوابط و مقررات شهرداری و شهرسازی ۲۲۹
- ♦ تعهد و مسؤولیت ایمنی و بیمه کارکنان و اشخاص ثالث ۲۳۰

- ۲۳۱..... رعایت استانداردهای ایمنی (HSE).....
- ♦ ۲۳۱..... عقد قرارداد با پیمانکاران.....
- ♦ ۲۳۱..... تجهیز کارگاه و رعایت اصول ایمنی و حفاظتی.....
- ♦ ۲۳۲..... مدیریت و مسؤولیت کارگاه و کارکنان.....
- ♦ ۲۳۲..... تمهیدات حضور و بازدید مالک.....
- ♦ ۲۳۲..... آزمایش‌های لازم برای خاک و بتن و... از طریق انعقاد قرارداد با آزمایشگاه.....
- ♦ ۲۳۳..... معرفی پیمانکار به ناظر، ثبت در نظام مهندسی و ارایه به مرجع صدور پروانه.....
- ♦ ۲۳۳..... تأمین مصالح.....
- ♦ ۲۳۳..... خرید و نصب انشعابات و هزینه‌های خدمات شهری.....
- ♦ ۲۳۴..... پرداخت هزینه‌های جواز ساخت.....
- ♦ ۲۳۵..... ارایه گزارش‌ها و مدارک و مستندسازی پروژه.....
- ♦ ۲۳۵..... تعیین تکلیف هرگونه مغایرت و ابهام در اسناد و مدارک قبل از شروع هر مرحله از کار.....
- ♦ ۲۳۵..... تهیه نسخه قابل تکثیر نقشه‌ها و گرفتن تأیید از دستگاه نظارت مالک قبل از اجرا.....
- ♦ ۲۳۵..... گزارش مغایرت‌ها، تداخل و تناقض‌ها در نقشه‌ها و اجزا و دستگاه‌ها به دستگاه نظارت.....
- ♦ ۲۳۶..... تهیه صورتجلسه‌های اتمام مراحل مختلف کار و اخذ تأیید از دستگاه نظارت.....
- ♦ ۲۳۶..... نگهداری اسناد مالی و هزینه‌ها و ارایه گزارشات مالی.....
- ♦ ۲۳۶..... تحویل کلیه اسناد ملک پس از اخذ جواز به دفتر فنی.....
- ♦ ۲۳۶..... گزارش مصالح ساختمانی ورودی به کارگاه و گرفتن تأیید کتبی نماینده مالک قبل از نصب.....
- ♦ ۲۳۶..... خروج مصالح و تجهیزات معیوب و.....
- ♦ ۲۳۷..... اخذ گواهی عدم خلاف پس از مرحله سفت‌کاری.....
- ♦ ۲۳۷..... تفکیک ساختمان و صورتمجلس تفکیکی و دریافت سند مالکیت اختصاصی برای هر یک از واحدها.....
- ♦ ۲۳۷..... تحویل سند تفکیک شده.....
- ♦ ۲۳۷..... تهیه دفترچه مشخصات فنی ساختمان برای هر واحد.....
- ♦ ۲۳۷..... تکمیل و قابل سکونت کردن بنا و رفع ایرادات.....
- ماده ۱۲. تغییرات (مصالح، مشخصات، اضافه بنا، افزایش مساحت زیربنا، اضافه اشکوب (طبقه).....
- ♦ ۲۳۸..... تغییرات در مصالح و مشخصات کار.....
- ♦ ۲۳۸..... هزینه تغییرات.....
- ♦ ۲۳۹..... هزینه اضافه طبقات (اشکوب) مازاد بر ماده ۴.....
- ♦ ۲۳۹..... پرداخت هزینه اصلاح و اخذ مازاد تراکم توسط مالک.....
- ♦ ۲۳۹..... احداث مازاد بر گواهی پروانه ساختمان با توافق یا بدون توافق قبلی توسط شریک.....
- ماده ۱۳. تأخیر، مغایرت یا عدم اجرای تعهدات.....
- ♦ ۲۴۱..... مواد قانون مدنی مرتبط.....
- ♦ ۲۴۱..... استنکاف طرفین.....
- ♦ ۲۴۱..... توقف در طول اجرای پروژه.....
- ♦ ۲۴۱..... مغایرت و نظارت مالک بر اجرا.....
- ♦ ۲۴۲..... تأخیر.....
- ♦ ۲۴۳..... جدا بودن خسارت از جریمه تأخیر.....
- ♦ ۲۴۳..... حق فسخ یک‌طرفه قرارداد در صورت تأخیر.....
- ♦ ۲۴۳..... حق فسخ در صورت عدم وصول چک.....
- ♦ ۲۴۳..... نظر و نقش داور مرضی‌الطرفین در این موارد.....
- ♦ ۲۴۳..... حق حبس مدت قرارداد.....
- ماده ۱۴. تخلفات ساخت.....
- ♦ ۲۴۵..... مسؤولیت قانونی و جرایم تخلف بر عهده سازنده.....

- ♦ مغایرت..... ۲۴۵
- ماده ۱۵. تقسیم واحد..... ۲۴۵
- نحوه تقسیم ۲۴۶
- واحد ذخیره (فریز) ۲۴۶
- نحوه اولویت‌بندی و تقسیم واحدها ۲۴۶
- ماده ۱۶. زمان و نحوه پیش‌فروش ۲۴۷
- ♦ پیش‌فروش پس از تنظیم صورت‌جلسه تقسیم واحدها در ۳۰ درصد پیش‌رفت فیزیکی پروژه ۲۴۹
- ♦ قیمت‌گذاری واحدها..... ۲۴۹
- ♦ تبلیغات فروش پروژه مشارکت در ساخت ۲۴۹
- ماده ۱۷- تفکیک و تحویل ۲۵۰
- ماده ۱۸. دوره تضمین (خدمات پس از ساخت)..... ۲۵۰
- ♦ خرابی منصوبات و لوازم و منصوبات ساختمانی مصرفی پروژه ۲۵۱
- ماده ۱۹. حل اختلاف ۲۵۱
- ♦ ابتدا روش‌های جایگزین و سپس دادگاه..... ۲۵۱
- ♦ داوری ۲۵۲
- نمونه شرط داوری ۲۵۲
- حل و فصل منازعه و اختلاف از طریق داور در قرارداد مشارکت در ساخت و پیش‌فروش و بیع و سایر عقود ۲۵۳
- اجباری نبودن تعیین داور مرضی‌الطرفین و زمان آن ۲۵۳
- لازم‌الاجرا بودن رأی داور ۲۵۳
- حدود اختیارات داور و نحوه عزل آن ۲۵۳
- نحوه ابلاغ رأی داوری ۲۵۴
- نحوه اعتراض به رأی داوری ۲۵۴
- دادگاه صالح برای ابطال رأی داور ۲۵۴
- فوت داور، کان لم یکن شدن شرط داوری و مراجعه به مراجع قضایی ۲۵۴
- ♦ اختلاف و توقف اجرای قرارداد..... ۲۵۴
- ماده ۲۰. حوادث غیرمترقبه (قهری یا فورس ماژور) ۲۵۴
- ماده ۲۱. هاردشیپ یا شرایط مذاکره مجدد در شرایط قهری..... ۲۵۶
- ♦ مذاکره مجدد و ادامه عملیات اجرایی..... ۲۵۶
- ♦ بیماری و فوت ۲۵۶
- ماده ۲۲. شرایط فسخ قرارداد..... ۲۵۶
- ♦ شرایط کلی فسخ..... ۲۵۶
- ♦ شرایط فسخ قبل از شروع به کار..... ۲۵۷
- تأخیر تحویل زمین توسط مالک ۲۵۷
- تأخیر شروع به کار از سوی سازنده ۲۵۷
- تأخیر شریک در ارایه تضمین ۲۵۷
- ♦ شرایط فسخ بعد از شروع به کار ۲۵۸
- توقف به خاطر مشکلات ملک ۲۵۸
- تأخیر و تخلفات سازنده ۲۵۸
- واگذاری موضوع قرارداد از سوی سازنده ۲۵۹
- ورشکستگی یا انحلال شریک حقوقی ۲۵۹
- فوت (شریک حقیقی)..... ۲۵۹
- ♦ حق ضبط تضمین انجام تعهدات توسط مالک..... ۲۵۹
- ♦ اعمال و ابلاغ حق فسخ ۲۵۹

۲۶۰.....	♦ تعیین تکلیف ماشین آلات و تجهیزات پس از فسخ.....
۲۶۰.....	♦ خلع ید و تصرف کارگاه توسط مالک.....
۲۶۰.....	♦ تأدیه طلب شریک.....
۲۶۱.....	■ ماده ۲۳. انتهای قرارداد.....
۲۶۱.....	♦ اسقاط کافه خیارات.....
۲۶۲.....	♦ تایید و گواهی مراتب مندرج در قرارداد.....
۲۶۲.....	♦ اهمیت و شرایط شاهدان در قرارداد مشارکت در ساخت.....
۲۶۲.....	♦ گواهی امضای قرارداد مشارکت در ساخت.....
۲۶۳.....	■ - پیوست‌ها و متمم‌های قرارداد.....
۲۶۳.....	♦ اسناد و مدارک ناظر بر قرارداد.....
۲۶۴.....	♦ حدود مشخصات فنی، عمومی و مصالح مصرفی.....
۲۶۴.....	استفاده از مصالح مشابه.....
۲۶۴.....	پرداخت مابه‌التفاوت مصالح مصرفی در صورت عدم وجود در بازار.....
۲۶۴.....	فهرست مصالح و مواد (لیست متریکال).....
۲۶۵.....	نمونه فهرست مشخصات فنی، اجرایی و مصالح ساختمانی موارد متریکال.....
۲۶۶.....	موارد ذکر نشده.....
۲۶۶.....	تغییر مشخصات و مصالح ساختمانی.....
۲۶۶.....	تقاضای تغییر مصالح.....
۲۶۷.....	نمونه مشروح حدود مشخصات فنی عمومی و مصالح مصرفی.....
۲۷۴.....	♦ آورده‌ها و میزان سهم‌الشرکه طرفین مشارکت.....
۲۷۵.....	♦ برنامه زمان‌بندی کلی.....
۲۷۵.....	♦ صورت‌جلسه تحویل موقت.....
۲۷۶.....	♦ صورت‌جلسه تحویل قطعی.....
۲۷۷.....	■ توجه.....
۲۷۸.....	نکات مشارکت در ساخت.....
۲۷۸.....	■ خلاصه نکات مهم حقوقی قرارداد.....
۲۷۹.....	■ نکات نگارشی قرارداد مشارکت در ساخت.....
۲۸۲.....	■ سایر نکات مشارکت در ساخت.....
۲۸۵.....	منابع و مأخذ.....