

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

مالکین محترم بهتر است بدانید:

۱- جهت جلوگیری از بروز اختلافات لاینحل از هر نوع توافق مستقیم با سازنده پرهیز نمایید سازنده‌ها قرارداد را به گونه‌ای تنظیم می‌نمایند که در صورت بروز مشکل به راحتی بتوانند از بار مسوولیت شانه خالی نموده و کمتر متضرر شوند.

۲- تعیین و ایجاد شرایط قرارداد، اقدامی فنی است و نیاز به تخصص دارد و از توان مالکین خارج است.

۳- قبل از اقدام به هرگونه قرارداد حتماً یک کارشناس مشارکت در ساخت برای مذاکرات و عقد قرارداد انتخاب و از او بهره‌گیری نمایید.

۴- به نمونه قراردادهای مشارکت در ساخت (خام) اطمینان نکنید.

۵- تمامی هزینه‌های محاسبات مهندسی، نقشه‌کشی و هزینه‌های شهرداری مربوط به صدور پروانه ساختمان، هزینه‌های تراکم بر عهده سازنده است.

۶- در تعیین میزان خسارات نباید افراط و تفریط شود.

۷- برخی سازنده‌ها شرایط لازم برای مشارکت را ندارند.

۸- در بحث داوری، رأی داور برخلاف روی دادگاه مبنی بر محکومیت، قابل‌اعمال ماده ۲ قانون محکومیت‌های مالی (حبس محکوم علیه با توجه به مفاد قانون مذکور) نخواهد بود.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۹- قبل از انجام قرارداد اگر ملک شما دارای واحد تجاری واگذار شده (سرقفلی) است نسبت به تعیین تکلیف آن و جلب رضایت مستأجر به صورت قانونی و یا توافقی اقدام کنید.

۱۰- با توجه به اینکه مشخصات چک و بابت آن در قرارداد ذکر می‌گردد این چک‌ها فاقد ضمانت اجرای کیفری است و صرفاً اقدام حقوقی علیه صادرکننده آن امکان‌پذیر است.

۱۱- مبنای تعیین میزان قدرالسهم برای طرفین براساس قیمت عرصه و میزان هزینه ساخت و غیره می‌باشد.

۱۲- در انتخاب نقشه معماری، طراحی داخلی و نما مشارکت داشته باشید.

۱۳- به جای فسخ قرارداد مشارکت در ساخت، قراردادی مطمئن و اصولی تنظیم شود. فسخ قرارداد، پس از شروع عملیات تخریب و یا گودبرداری تقریباً غیرممکن است.

۱۴- اقاله قرارداد مشارکت بعد از تخریب تقریباً غیرممکن است.

۱۵- در اکثر قراردادهای صادره توسط سازنده نمی‌تواند صرفاً به‌عنوان تضمین قرارداد باشد این چک‌ها جنبه حقوقی دارد.

۱۶- اساس مشارکت در ساخت، مبتنی بر تجربه، خوش‌نامی، توانایی مالی و فنی، وفاداری به پیمان و قرارداد، دانش و تخصص سازنده است.

۱۷- تعیین قدرالسهم شرکاء با توجه به نوع سند، محله، گذر و غیره بسیار متفاوت و متغیر است.

۱۸- تعیین قدرالسهم شرکاء بسته به نوع ساخت و شخص سازنده متفاوت و متغیر است.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۱۹- تصمیم به انجام مشارکت قدم اصلی است.

۲۰- زمانی اقدام به این کار نمایید که از انعطاف لازم برخوردار بوده و شریک بسیار منصف و قانونمندی یافته باشید.

۲۱- سازنده برای هر فعالیت و اقدام مرتبط با قرارداد نیازمند به امضای مالک باشد.

۲۲- وجه پرداختی به مالک جهت تأمین مسکن در مدت ساخت و ساز مشخص شود به عنوان یکی از ضمانت‌های اجرایی قرارداد لحاظ شود.

۲۳- از امضای قراردادهایی که سازنده از جزییات پرهیز می‌نماید خودداری نمایید.

۲۴- با سر زدن به پروژه‌هایی که شریک سازنده در حال ساخت دارد سعی کنید از نحوه کار وی اطلاع کافی کسب کنید. به تأسیسات ساختمان، فضاهای داخلی و نمای ساختمان خوب توجه کنید.

۲۵- پروژه‌هایی از سازنده که عمر بیشتری داشته، کاستی‌های خود را به روشنی نمایش می‌دهند. از آن‌ها بازدید نمایید و در فرصتی مناسب حتی از افراد ساکن در ساختمان‌های که قبلاً توسط سازنده ساخته شده درصد رضایت آن‌ها را از بنا جویا شوید.

۲۶- بهتر است فردی دارای صلاحیت، به عنوان نماینده مالک انتخاب شود.

۲۷- پایبندی شریک سازنده به معیارهای اخلاقی و موازین حقوقی را مورد بررسی قرار دهید.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۲۸ - اگر فعالیت‌های سازنده محدود به منطقه‌ای خاص بوده اکنون منطقه فعالیتش را تغییر داده است در این تغییر منطقه حتماً دلیلی وجود دارد پس موشکافانه و با آگاهی کامل پیش بروید.

۲۹ - کارنامه کاری شریک سازنده را کاملاً بررسی نمایید.

۳۰ - از شراکت با افرادی که تجربه در این حوزه ندارند و اولین تجربه کاریشان شما هستید اجتناب نمایید.

۳۱ - هرگز اجازه دریافت وام و تسهیلات مسکن با مدارک ساختمان به شریک سازنده ندهید مگر با نظر و صلاحدید کارشناس مشاور مشارکت در ساخت و با شرایط محکم و نافذ.

۳۲ - از توانایی مالی شریک سازنده کاملاً اطمینان حاصل نمایید.

۳۳ - نحوه برخورد افراد و تعریف آن‌ها از ساختمان‌سازی می‌تواند بهترین راهنمای شما برای شناخت سازنده باشد.

۳۴ - از عقد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکت‌های سازنده (اشخاص حقوقی) حتی‌الامکان بپرهیزید.

۳۵ - هر تغییری در جدول زمان‌بندی با توافق طرفین و به صورت کتبی انجام گردد.

۳۶ - تحویل ملک به سازنده جهت تخریب طی صورتجلسه کتبی انجام گردد.

۳۷ - تمام توافقات و اقدامات طرفین در حین قرارداد همراه با صورتجلسه کتبی و با امضا طرفین باشد.

۳۸ - مورد معامله باید بر اساس قانون معلوم و معین و غیرمبهم باشد.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۳۹- مهم‌ترین قسمت یک قرارداد مشارکت، چگونگی ایجاد شرایط قرارداد می‌باشد.

۴۰- جرائم ساختمانی ماده ۱۰۰ (در صورت تخلف بدون هماهنگی و کسب موافقت مالک) بر عهده سازنده می‌باشد.

۴۱- بلاعوض ملاک ارزیابی سازنده نیست.

۴۲- وکیل حقوقی شما نمی‌تواند کارشناس مشارکت در ساخت باشد.

۴۳- خارج شدن قرارداد از حالت تعادل به نفع هریک از طرفین، قطعاً قرارداد را به بن‌بست می‌رساند.

۴۴- اجازه ندهید افراد سودجو با اعداد و ارقام بالا و نامعقول شما را وسوسه کنند زیرا باعث برهم زدن افکار شما و نهایتاً عدم انجام قراردادی قابل اطمینان و آسایش فکری شما می‌شود.

۴۵- هر درخواست و یا انتظاری دارید با مشاور خود (کارشناس مشارکت در ساخت) در میان بگذارید.

۴۶- در ارتباط با ظرفیت ساخت ملک خود (ضوابط شهرداری) توسط مشاور خود (کارشناس مشارکت در ساخت) اطلاع کامل کسب کنید.

۴۷- به هیچ عنوان با افراد فاقد صلاحیت مشورت نکنید.

۴۸- در ارتباط با مسائل فنی که تخصص ندارید اظهارنظر نکنید، شاید به ضرر شما تمام شود.

۴۹- با فکر و دید مثبت و هدف انجام قرارداد وارد مذاکره شوید.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۵۰- غیر از جلسات تعیین شده توسط مشاور خود (کارشناس مشارکت در ساخت) در هیچ نشستی شرکت نکنید.

۵۱- بررسی هر پیشنهاد، از طرف هر شخص را به، مشاور خود (کارشناس مشارکت در ساخت) واگذار کنید.

۵۲- قراردادهایی که دارای چند سازنده می باشد باید با نظر کارشناس مشارکت در ساخت طوری تنظیم گردد که هر یک به تنهایی ضامن انجام کل تعهدات همه سازنده ها باشد (قرارداد تضامنی).

۵۳- بهتر است قرارداد با یک نفر سازنده منعقد گردد تا چند سازنده.

۵۴- قراردادهایی که دارای چند مالک می باشد جهت جلوگیری از تخطی یکی از مالکین و ضایع شدن حق دیگر مالکین نیز باید با نظر کارشناس مشارکت در ساخت طوری تنظیم گردد که هر یک به تنهایی ضامن انجام کل تعهدات همه مالکین باشد (قرارداد تضامنی).

۵۵- میزان خوش نامی و اعتبار یک سازنده در بلاعوض موثر است، هر چه سازنده دارای اعتبار بالاتری باشد آسایش خاطر مالکین در طول مدت قرارداد بیشتر است.

۵۶- بنگاه های سنتی املاک (یک مغازه با چند مشاور فروش و اجاره) قابلیت لازم برای انجام قرارداد مشارکت در ساخت را ندارند.

۵۷- میزان بلاعوض بستگی به ارزش ملک، هزینه های ساخت و قدرالسهم مالکین دارد.

۵۸- در پروژه های بزرگ برنامه زمان بندی به صورت تفصیلی و به روش های برنامه ریزی زمان در قالب گانت چارت و یا CPM ضمیمه قرارداد گردد و نحوه برخورد لازم در صورت تاخیر در قرارداد درج شود.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۵۹- در صورت لزوم و بسته به نیاز و حجم پروژه تهیه و تنظیم جدول ماهانه پیشرفت فیزیکی پروژه و ارایه به مالک و تأیید او ضروری است.

۶۰- در صورت لزوم و بسته به نیاز و حجم پروژه تهیه و تنظیم دفتر گزارش روزانه کارگاه و تأیید مالک یا نماینده وی ضروری است.

۶۱- صراحت: قرارداد الزاماً نباید حاوی کلمات حقوقی باشد. بهترین قراردادها، روشن، صریح و متمرکز بوده و حاوی شیوه نگارشی ساده هستند تا باعث ابهام نشوند.

۶۲- دقیق‌تر بودن طرفین در آغاز کار از بروز بحث و جدل در مراحل بعدی جلوگیری خواهد کرد.

۶۳- هرگز فرض نکنید طرف مقابل شما به شرایط شما آگاهی کامل دارد. همواره خواسته‌های خود را مشخص کنید. اگر پیش‌نویس قرارداد ندارید، سرفصل خواسته‌ها و شرایط خود را فهرست‌وار پیش از مذاکره یادداشت کنید.

۶۴- دانش خود را از قوانین کامل کنید.

۶۵- در صورتی که روی داوری عاری از هرگونه اشتباه شکلی و ماهوی باشد برای هر دو طرف اختلاف، لازم‌الاتباع بوده و اگر هر یک از طرفین از روی تمکین ننمایند با درخواست طرف دیگر از دادگاه صالح و با صدور اجرائیه بدون هیچ‌گونه رسیدگی، تصمیم اتخاذشده داور، توسط دادگاه به اجرا درمی‌آید.

۶۶- ضمانت‌های اجرایی قرارداد بدون افراط و تفریط لحاظ شود.

۶۷- قرارداد را به دقت مطالعه کنید: تمام قرارداد را پیش از امضا کردن به دقت و کامل مطالعه کنید و هیچ چیز را نفهمیده رها نکنید.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۶۸- عباراتی مثل: فکر کردم، نمی دانستم یا خیال می کردم، عبارات محکمه پسندی نیستند خصوصاً اگر نکات مورد دعوی در متن توافقنامه واضح باشند.

۶۹- مذاکره برای رسیدن به خواسته‌ها در یک قرارداد، یک مهارت حرفه‌ای است. نکاتی را که مایلید در قرارداد دارای انعطاف باشند پیش از مذاکره یادداشت کنید و به مشاور خود بگوئید.

۷۰- توافق و تراضی طرفین برای ارجاع اختلاف به داوری موجب می‌شود که دادگاه صلاحیت استماع دعوی موضوع داوری را نداشته باشد.

۷۱- موارد بازدارنده از تخطی در قرارداد در اجرا دقیق‌تر قرارداد بسیار مؤثر است.

۷۲- قرارداد مشارکت بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد می‌شوند که براساس اصل آزادی اراده بنا شده‌اند و قراردادهایی آزاد هستند و نمی‌توان در آن‌ها اسلوب خاصی را جستجو نمود.

۷۳- اگر چکی صادر می‌شود در نزد کارشناس مشارکت و گواهان تنظیم و امضا شود.

۷۴- از چک‌هایی که به صورت چک مسافرتی یا چک حساب جاری ردوبدل می‌شود، کپی گرفته شود.

۷۵- از امضای سند بدون حضور طرف دیگر و قبل از احراز سمت و هویت او خودداری شود.

۷۶- حتماً دو نفر قابل اعتماد از سوی طرفین زیر قرارداد را به عنوان گواه امضا کنند.

۷۷- اسنادی که نزد صاحب آژانس به امانت گذاشته می‌شود کاملاً در قرارداد تعریف شود.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۷۸- اگر اسناد تجاری مانند چک، سفته و سایر اوراق بهادار نزد بنگاه‌دار به امانت گذاشته شده در قرارداد آورده شود و قید شود که تحت چه شرایطی و چه زمانی این اسناد به چه شخص یا اشخاصی باید تحویل داده شود.

۷۹- صرف نوشتن معامله و قرارداد در اوراق چاپی و آرم دار بنگاه دلیل بر رسمی بودن معامله نیست.

۸۰- در قرارداد قید شود که آیا در سند قلم خوردگی وجود دارد یا نه و دارای پشت یا حاشیه‌نویسی است یا خیر.

۸۱- قرارداد نباید فاقد تعادل و متضمن منافع طرفین قرارداد باشد.

۸۲- شاید مشاوران املاک واسطه‌های خوبی باشند، ولی قطعاً داوران خوبی نمی‌باشند. داور باید دارای صلاحیت باشد.

۸۳- در قراردادهایی که سهم مالک و سازنده در ۱ واحد مشترک می‌گردد، نحوه بهره‌برداری زمان و کیفیت فروش و یا حتی اجاره دادن، با توجه به میزان قدرالسهم آنان، صریحاً در قرارداد مشخص شود.

۸۴- دیده شده بعضی از واسطه‌های مشارکت در ساخت نمونه سازه‌های دیگر سازنده‌ها را به سازنده معرفی شده نسبت می‌دهند در این خصوص دقت کنید.

۸۵- زیاد بودن تعداد پروژه‌های در دست ساخت سازنده همیشه معرف توانائی سازنده نیست. زیرا به همان نسبت نیز میزان بدهی نیز افزوده می‌شود.

۸۶- ارزیابی سازنده بسیار حیاتی است.

۸۷- هرگز با بسازوبفروش وارد قرارداد مشارکت در ساخت نشوید.

۹۰ نکته در مشارکت در ساخت

کانال همراه ناظر ساختمان

۸۸- پیش‌فروش اگر مدیریت شود نه تنها خطری برای پروژه ندارد بلکه شاید به سرعت و کیفیت پروژه کمک نماید، حق پیش‌فروش واحدها برای سازنده باید محدود و به نسبت پیشرفت پروژه و همواره کمتر از میزان سرمایه واردشده در پروژه باشد.

۸۹- در املاک کلنگی دارای واحد تجاری اگر واحد تجاری به صورت ملکیت یا حتی سرقفلی به شخص ثالث واگذار گردیده است، حضور او هم در قرارداد به عنوان مالک (عین یا منفعت) الزامی است.

۹۰- توصیه شود به جای طمع در میزان مابه‌التفاوت قرارداد) بلاعوض، (Over به یک قرارداد کاملاً اصولی و دقیق فکر نموده و با سازنده خوش‌نام، معتبر و پرتجربه شریک شود.

همراه ناظر ساختمان

BUILDING SUPERVISOR'S HANDBOOK