

« قرارداد مشارکت مدنی »

نظر به اینکه خانم/آقای مالک عرصه پلاک با اخذ مجوزهای لازم تصمیم به احدث ساختمان در پلاک مزبور گرفته و برای احدث ساختمان از این بانک تقاضای تسهیلات مشارکت مدنی نموده، این قرارداد به شرح زیر برای انجام امر فوق بین بانک و نامبرده منعقد و طرفین ملزم به اجرای کلیه مفاد و تعهدات مندرج در آن گردیدند.

مشخصات شرکاء:

ماده ۱- مشخصات شرکاء به شرح زیر است :

الف) بانک تجارت (شرکت سهامی عام) ثبت شده به شماره ۳۸۰۲۷ مورخ ۵۹/۴/۲۸ به نشانی خیابان آیت اله طالقانی، تقاطع خیابان نجات الهی، شماره ۲۴۷ پست الکترونیک با نمایندگی خانم/ آقای به موجب معرفی نامه شماره مورخ/...../..... که در این قرارداد "بانک" نامیده میشود.

ب) خانم/آقای فرزند شماره شناسنامه محل صدور شناسنامه تاریخ تولد کد ملی ساکن کد پستی تلفن پست الکترونیک

که از این پس اختصاراً "شریک" نامیده میشود/می شوند مشروح ذیل منعقد گردید .

تبصره- نشانی، پست الکترونیک و تلفن های بانک/مؤسسه اعتباری، مشتری و ضامن/ضامین همان موارد مندرج در این ماده است. چنانچه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونیک و تلفن های خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به طرف های دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق، کتباً به طرف دیگر ابلاغ نشده باشد، کلیه مکاتبات و مراسلات و ابلاغیه ها و اخطاریه های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق شماره تلفن (پیامک)، پست الکترونیک و نشانی که در این ماده قید شده است، ارسال می شود و ابلاغ شده تلقی می گردد.

موضوع مشارکت

ماده ۲- موضوع مشارکت عبارتست از سرمایه گذاری و اقدام در امر احداث ساختمان مسکونی طبقه مشتمل بر واحد مسکونی که کل ساختمان مزبور (موجود و احداثی) طبق پروانه ساختمانی شماره مورخ/...../..... شهرداری ناحیه شهرستان بالغ بر مترمربع خواهد بود و ساختمان مزبور از نوع می باشد که طبق نقشه و پروانه مصوب شهرداری در ششدانگ یک قطعه زمین به پلاک فرعی شماره از اصلی شماره بخش مورد ثبت شماره احداث خواهد شد.

نحوه مشارکت

ماده ۳- هزینه ساختمان مزبور، طبق ارزیابی انجام شده به وسیله بانک که باطلاع و امضای شریک رسیده، می باشد.

ماده ۴- بانک با پرداخت مبلغ ریال بعنوان سهم الشرکه با موافقت و قبول شریک به نسبت درصد در کل ساختمان و منصوبات و تأسیسات و عرصه مورد مشارکت شریک گردید که پس از امضاء این قرارداد وجه مزبور به حساب مشترک مشارکت نزد بانک واریز می گردد.

همچنین شریک نیز تعهد نمود :

الف: برداشت از حساب مشترک مشارکت با موافقت بانک و مشروط به هزینه شدن وجوه برداشت شده قبلی در مورد مشارکت خواهد بود.

ب : چنانچه شریک سهم الشرکه خود را به حساب مشترک مشارکت واریز نماید و طبق تشخیص بانک به مصرف تکمیل ساختمان مورد مشارکت برساند، نسبت سهم الشرکه بانک درصد و نسبت سهم الشرکه شریک درصد خواهد بود و ساختمان مورد مشارکت به نسبتهای تعیین شده متعلق به بانک و شریک خواهد بود.

شرایط و تعهدات طرفین

ماده ۵- مدت مشارکت از تاریخ لغایت است که شریک قبول و تعهد کرد که عملیات اجراء و احداث ساختمان را طبق پروانه و نقشه مصوب شهرداری حداکثر در مدت مذکور رأساً انجام دهد و بانک در این مورد هیچگونه مسئولیتی را به عهده نخواهد داشت.

ماده ۶- چنانچه عملیات ساختمانی در پایان مدت مقرر در ماده ۵ قرارداد به اتمام نرسد یا در جریان اجرای کار خسارتی متوجه ساختمان گردد، بانک حق خواهد داشت به شرح ماده ۱۴ عمل و یا مشارکت خود را فسخ نموده و نسبت به مطالبه و وصول سهم الشرکه و عواید حاصل از مشارکت و مافی الذمه توافق شده به شرح ماده ۷ طبق مقررات قانونی و با توجه به ماده ۱۶ از طریق صدور اجرائیه یا به طرق قانونی دیگر که مصلحت بداند اقدام یا طبق ماده ۱۵ عمل نماید.

تبصره : بانک می تواند برای وصول مطالبات خود از اموال قابل فروش شریک نیز استیفاء حقوق نماید.

ماده ۷- در صورتیکه بانک این قرارداد را به هر جهت و دلیلی که صلاح بداند و یا به علت تخلف شریک از هر یک از تعهدات وی فسخ نماید و یا شریک در پایان مدت قرارداد از پرداخت سهم الشرکه و فواید مترتب بر آن و سایر هزینه

های متعلقه بانک امتناع ورزد از تاریخ اعلام بانک مبنی بر تخلف از قرارداد یا فسخ قرارداد یا سررسید آن تا تاریخ تسویه کامل بدهی مبلغی بر ذمه شریک تعلق خواهد گرفت از این رو شریک با امضاء این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهیهای تأدیه نشده خود به بانک مبلغی به مأخذ درصد بعلاوه ۶ درصد (جمعاً درصد) برای هرسال نسبت به مانده بدهی به بانک بپردازد. به همین منظور شریک با امضای این قرارداد به طور غیر قابل برگشت به بانک اختیار داد که از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل بدهی معادل مبلغ مورد قرارداد از حساب شریک برداشت و یا به همان میزان از سایر دارائیهای آن تملک نماید و اخذ مبلغ مقرر به شرح فوق مانع از صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرائی برای وصول مطالبات بانک نخواهد بود.

تبصره ۱- نرخ خسارت مندرج در این ماده در مواردی که شریک بلحاظ ارائه اطلاعات نادرست و یا سایر موارد از این قبیل به تشخیص بانک از تسهیلات بانک بنحو غیر مجاز و یا در خارج از موارد مندرج در ماده ۱ قرارداد استفاده نموده باشد نیز جاری است مبنای محاسبه خسارت تاریخ عقد قرارداد می باشد. همچنین در صورتیکه شریک مرتکب یکی از اعمال خلاف قانون و مقررات و از جمله مصادیق موضوع فصل یازدهم قانون مجازات اسلامی و نیز قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری شود بانک به صرف تشخیص خود حق دارد بصورت یکجانبه قرارداد را فسخ و کل مطالبات خود ناشی از این قرارداد را از شریک دریافت نماید. همچنین بانک حق و اختیار دارد به مجرد اطلاع از تخلف شریک نسبت به معرفی شریک به شبکه بانکی کشور به منظور درج در لیست سیاه جهت محروم نمودن از اخذ تسهیلات به مدت ۵ سال از کلیه بانکها وفق مصوبه مورخ ۸۷/۲/۲۳ مجمع عمومی بانکها اقدام نموده و شریک حق هر گونه ادعا و اعتراضی را جزاً و کلاً از خود سلب و اسقاط نمود.

تبصره ۲- بانک حق دارد هرگونه وجوهی که پس از سررسید یا معوق شدن مطالبات این قرارداد، به بانک پرداخت و یا از حسابها و اسناد و اموال برداشت می شود را بین اصل طلب، فوائد مترتب بر اصل و وجه التزام حسب تشخیص خود تسهیم نماید.

تبصره ۳- مفاد بخشنامه شماره ۹۴/۱۸۴۸۴۷ مورخ ۹۴/۷/۷ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در خصوص آئین نامه وصول مطالبات غیرجاری موسسات اعتباری مطالعه و مورد قبول طرفین قرار گرفت و در این خصوص ملاک انجام محاسبات تشخیص و اعلام بانک خواهد بود.

ماده ۸- با توجه به اینکه هزینه ساختمان به شرح ماده ۳ تعیین گردیده و سهم الشرکه بانک نیز بر آن اساس تعیین شده، شریک قبول نمود چنانچه بیش از مبلغ مذکور هزینه نماید، سهم الشرکه بانک و نسبت آن به هیچ وجه تغییر ننماید.

ماده ۹- شریک به موجب این قرارداد قبول نمود هزینه های احتمالی و اضافی موضوع ماده ۸ را از اموال خود بپردازد و سهم بانک و همچنین حق انتفاع زمین مذکور را در ازای دریافت یک هزار ریال به بانک صلح نمود. صیغه عقد صلح جاری شد و طرفین قبول نمودند ضمن این عقد لازم وکالت مذکور در بند الف، شرط ترک فسخ مذکور در بند ب و توافق نوشته شده در بند ج ماده ۱۵ انجام و شرط شد.

ماده ۱۰- بانک قبول نمود ساختمان احداثی را پس از تکمیل طبق ضوابط خود که به اطلاع شریک رسیده و وی از آن اطلاع کامل دارد ارزیابی کند و پس از تعیین قیمت قابل فروش و سهم هر یک از شرکاء به نسبت مذکور در ماده ۴ این قرارداد، طبق درخواست کتبی شریک مبنی بر خرید سهم الشرکه بانک و فواید مترتب بر آن از ساختمان احداثی سهم الشرکه خود و فواید مترتب بر آن را به صورت نقدی به وی واگذار نماید.

ماده ۱۱- شریک قبول نمود درطول مدت مشارکت ضمن انجام موضوع مشارکت، نسبت به خرید سهم الشرکه بانک و فواید مترتب بر آن به قیمتی که بانک تعیین و اعلام می نماید اقدام نماید لذا در اجرای این امر سهم الشرکه و سهم سود بانک یکجا و یا مرحله به مرحله، و بصورت تدریجی با محاسبه و تشخیص بانک قیمت گذاری شده و شریک متعهد و ملتزم است سهم الشرکه و سهم سود افزای بانک حاصل از مشارکت را در هر مرحله، از بانک خریداری نماید که در اینصورت به همان نسبت سهم الشرکه بانک کاهش خواهد یافت با واگذاری و فروش سهم الشرکه و سهم سود بانک به طور تدریجی نهایتاً مشارکت تصفیه و مرتفع خواهد شد. در صورت تأخیر در خرید سهم الشرکه و سهم سود بانک در هر مرحله و زمانی که توسط بانک اعلام می گردد، شریک متعهد و مکلف است جریمه تأخیر تأدیه مربوطه مذکور در ماده ۷ این قرارداد را نسبت به مبلغ مزبور به بانک بپردازد و در صورت عدم خرید سهم الشرکه بانک از سوی شریک در هر مرحله وفق مفاد این ماده، بانک حق دارد مطالبات خود اعم از سهم الشرکه و سهم سود و کارمزد و خسارات متعلقه و سایر هزینه های مترتبه را به هر طریقی که مقتضی بداند وصول نماید. در هر حال سهم بانک کمتر از قیمت تمام شده قابل فروش نیست. همچنین شریک قبول نمود چنانچه قیمت قابل فروش موضوع مورد مشارکت کمتر از قیمت تمام شده آن باشد سهم بانک را حداقل به قیمت تمام شده بعلاوه هزینه های جاری مترتبه خریداری و مابه التفاوت را از اموال خود تامین نماید.

ماده ۱۲- شریک به هیچ وجه حق واگذاری سهم الشرکه خود به دیگری را اعم از عین یا منافع بدون اجازه قبلی و کتبی بانک ندارد.

تبصره: شریک حق هرگونه نقل و انتقال نسبت به تسهیلات ماخوذه موضوع این قرارداد به هر شکل (اعم از اعطای وکالت و یا غیر آن) به غیر و یا انتشار آگهی تبلیغاتی در رابطه با واگذاری تسهیلات را جزئاً و کلاً از خود سلب و اسقاط نمود، در غیر اینصورت بانک می تواند تسهیلات موضوعه را تبدیل به دین حال نموده و بدون اخطار قبلی اقدام به وصول کلیه مطالبات خود از شریک یا متعهدین متفقاً یا منفرداً اعم از اصل و منافع مترتب بر آن و خسارات متعلقه و سایر هزینه های مربوطه بنماید.

ماده ۱۳- در صورت فوت شریک، قرارداد مشارکت منفسخ میگردد و طبق ضوابط مقرر بانک ارزش ساختمان مورد مشارکت در هر حالیکه باشد تعیین و سهم بانک جهت فروش به ورثه اعلام می گردد، اگر ورثه حاضر به خرید سهم بانک و فواید مترتب بر آن به شرح مواد ۱۰ و ۱۱ قرارداد نگردند، بانک حق دارد طبق ماده ۱۶ یا ۱۸ قرارداد اقدام نموده و طبق مقررات قانونی و به هر طریقی که مصلحت می داند حقوق خود را استیفاء نماید در این صورت چنانچه وجوه مصرف نشده ای در حساب مشارکت موجود باشد بانک حق دارد آن را بابت حقوق و مطالبات خود ناشی از قرارداد منظور نموده و نسبت به وصول باقیمانده مطالبات خود اقدام نماید.

ماده ۱۴- چنانچه بانک تشخیص دهد شریک در اجرای کار احداث ساختمان طبق برنامه تعیین شده عمل نمی نماید یا چنانچه شریک از تکمیل ساختمان امتناع نماید یا کار را بدون موافقت بانک تعطیل یا معطل نماید یا به نحوی از انحاء عملیات ساختمانی متوقف گردد بانک حق دارد با استفاده از وجوه باقیمانده در حساب مشترک مشارکت مدنی مذکور در ماده ۴ رأساً نسبت به تکمیل ساختمان اقدام نموده و با توجه به ماده ۱۶ قرارداد نسبت به فروش آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

تبصره- در صورتیکه وجوه باقیمانده در حساب مشترک مشارکت تکافوی تکمیل ساختمان را ننماید بانک چنانچه مصلحت خود بداند اجازه دارد هزینه های مازاد را انجام داده، آن را بعنوان افزایش سهم الشرکه خود منظور نماید.

ماده ۱۵- شریک بدینوسیله ضمن عقد لازم مندرج در ماده ۹ این قرارداد :

الف) بانک را وکیل بلاعزل با حق توکیل به غیر در حیات و وصی خود بعد از فوت قرار داد که چنانچه وی یا ورثه او حاضر به خرید سهم بانک با توجه به مواد ۱۴ و ۱۱ قرارداد نگردند یا حاضر به فروش عرصه و سهم خود از مورد مشارکت نگردند یا مفاد ماده ۱۳ و ۱۴ تحقق یابد بانک حق دارد نسبت به برداشت و منظور نمودن وجوه موجود در حساب مشترک مشارکت به حساب مطالبات خود و فروش پلاک و مستحقات آن (مذکور در ماده ۱۹ قرارداد) طبق ضوابط و مقررات بانک اقدام نموده و حاصل فروش را به نسبت سهم الشرکه و فواید مترتب بر آن تقسیم و سهم شریک را به وی بپردازد. شریک حق هرگونه اعتراض در این مورد را از خود سلب نمود.

ب) اسقاط کافه اختیارات بعمل آمد و شریک ضمن قبول شرط ترک فسخ، حق فسخ و رجوع و حق واگذاری سهم الشرکه خود به دیگری را از خود سلب نمود.

ج) توافق و قبول نمود بهای زمینی که ساختمان در آن احداث می شود (عرصه پلاک) هنگام فروش مورد مشارکت و زمین یادشده بر مبنای نظر بانک که به هر صورت از ارزش معاملاتی کمتر نخواهد بود تعیین گردد اعم از اینکه فروش وسیله بانک یا شریک انجام شود و شریک حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب نمود.

تبصره : وکالت (بند الف) مزبور شامل کلیه اقدامات لازم برای فروش اعم از مراجعه به شهرداری، دارائی و اداره ثبت و سایر مراجع و اخذ مدارک لازم از قبیل پایان کار و صورتمجلس تفکیکی و دیگر مدارک از هر مرجع و سازمانی و همچنین امضاء ذیل اوراق و دفاتر و کلیه اسناد تعهدآور و اخذ ثمن معامله می باشد بطوریکه در هیچ یک از مراحل و موارد مزبور نیازی به وجود شریک نبوده و امضاء نماینده بانک جانشین امضای شریک می باشد وجوه پرداختی بابت اجرای این تبصره به حساب موضوع مشارکت این قرارداد منظور خواهد شد.

ماده ۱۶- در صورتیکه شریک بر خلاف هر یک از مواد این قرارداد رفتار نماید یا از انجام تعهدات مندرج در این قرارداد خودداری نماید بانک حق دارد طبق ماده ۱۵ و ۱۷ قرارداد اقدام نموده و مطالبات و سهم الشرکه خود و فواید مترتب بر آن را استیفاء نماید.

ماده ۱۷- بانک به تقاضای شریک مبلغ ده هزار ریال قرض الحسته به مدت به شریک پرداخت و شریک اقرار به دریافت آن نمود و تعهد کرد در پایان از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ مزبور را به بانک مسترد نماید. شریک ضمن این عقد لازم کلیه تعهدات مندرج در این قرارداد را به عهده گرفت و قبول نمود در صورت تخلف نامبرده از هر یک از تعهدات مذکور در این قرارداد کلیه مطالبات بانک ناشی از این قرارداد، تبدیل به دین حال شده و بانک حق دارد با توجه به مفاد ماده ۱۸ جهت وصول مطالبات خویش به صدور اجرائیه نسبت به وثیقه مذکور در ماده ۱۹ اقدام و استیفاء طلب نماید.

ماده ۱۸- شریک به منظور توثیق و تضمین بدهی و تعهدات مذکور در ماده ۱۷، غیر منقول مندرج در ماده ۱۹ سهمی ملکی خود را در رهن بانک قرار داد و قبول نمود از گروگان مزبور فک رهن بعمل نیاید مگر پس از واریز بدهی و انجام کلیه تعهدات موضوع این قرارداد وسیله شریک و قبول نمود که هیچ اقدام و معامله ای تحت هیچ یک از عناوین حقوقی، حتی به صورت وکالت در مورد وثیقه انجام نداده و برای دیگری در پلاک مزبور ایجاد حق ننماید و هرگونه معامله ای و یا اقدامی خلاف این تعهد از درجه اعتبار ساقط است.

تبصره- تشخیص بانک برای احراز تخلف و عدم انجام تعهد به وسیله شریک و تعیین مطالبات خود مورد قبول شریک بوده و کافی برای اقدامات لازم و صدور اجرائیه می باشد.

ماده ۱۹- گروگان عبارتست از :

.....
.....
.....
.....

ماده ۲۰- شریک با قبول کلیه مندرجات قرارداد متعهد و ملزم گردید/ گردیدند که در صورت عدم تسویه کامل بدهی ناشی از این قرارداد تا سررسید مقرر و تأخیر در تأدیه بدهی و یا فسخ قرارداد توسط بانک بعلت تخلف شریک از اجرای هر یک از شروط و مفاد قرارداد نسبت به پرداخت تمامی تسهیلات دریافتی اعم از اصل، عواید حاصل از مشارکت و خسارات متعلقه و کلیه هزینه های مربوط به وصول مطالبات ناشی از این قرارداد اعم از هزینه برون سپاری وصول مطالبات، هزینه های ثبتی و اجرایی و دادرسی و حق الوکاله و حق الزحمه کارشناسی و کارشناسی مجدد در صورت اعتراض بانک به کارشناسی و هر نوع هزینه دیگری که برای وصول مطالبات لازم باشد، اقدام نماید/ نمایند. صرف اعلام و تشخیص بانک در خصوص میزان مطالبات و هزینه های مذکور کافی و غیرقابل اعتراض می باشد.

ماده ۲۱- تسهیلات گیرنده و همچنین ضامنین ضمن عقد لازم حاضر/ خارج لازم به طور غیرقابل رجوع به بانک اذن و اختیار دارد که هرگونه مطالبات مستقیم خود را پس از سررسید و در صورت عدم پرداخت، از موجودی قابل برداشت هریک از حسابهای انفرادی (ارزی، ریالی)، یارانه ای، اموال و اسناد آنان نزد بانک راساً و بدون نیاز به حکم قضائی یا اجرائی برداشت نموده و به حساب بدهی تسهیلات گیرنده منظور نماید در صورتی که وجوه بصورت ارزی باشد بانک آن را برداشت و با استفاده از نرخ ارز روزانه اعلامی در پایگاه اطلاع رسانی بانک مرکزی، محاسبه می نماید. تسهیلات گیرنده و ضامنین در صورت اقدام بانک به شرح یاد شده حق هرگونه اعتراض و طرح دعوی را از خود سلب نمودند.

ماده ۲۲- ضامنین/متعهدین تعهد نمودند در هر حال ولو در صورت ورشکستگی تسهیلات گیرنده، به صرف اعلام و تشخیص بانک، کلیه مطالبات بانک مشتمل بر اصل و سود و خسارات و اعم از خسارات قبل و بعد از تاریخ توقف را بپردازند و ورشکستگی تسهیلات گیرنده مانع از رجوع بانک به ضامنین/متعهدین برای وصول مطالبات نخواهد بود.

ماده ۲۳- اگر بانک تحت هر عنوان اشتباهاً یا من غیرحق وجوه یا ارقامی به حساب ضامنین/متعهدین منظور و یا در محاسبه هر نوع اشتباهی نماید در هر موقعی مجاز و مختار است راساً و بدون انجام هیچگونه تشریفات اداری و قضایی و دریافت اجاره کتبی از ضامنین/متعهدین در رفع اشتباه و برگشت از حسابهای ضامنین/متعهدین اقدام نماید و تشخیص بانک نسبت به وقوع اشتباه یا پرداخت بدون حق و لزوم برگشت از حساب معتبر خواهد بود. چنانچه وجوه فوق الذکر مورد استفاده ضامنین/متعهدین قرار گیرد، از تاریخ دریافت وجه توسط ضامنین/متعهدین به همان نسبت. تا تأدیه دین، خسارت تأخیر

تأدیه به مأخذ بالاترین نرخ سود بخشهای اقتصادی به اضافه ۶ درصد در سال جمعاً به میزان درصد در سال بر ذمه
ضامنین/متعهدین ، خواهد بود که میبایست به بانک بپردازد .