

چک لیست قرارداد مشارکت در ساخت		
ردیف	مواردی که باید در قرارداد مشارکت در ساخت بررسی شود	توضیحات
مشخصات طرفین قرارداد		
۱	یا نام، نام خانوادگی نام پدر و شماره شناسنامه طرفین قرارداد دقیقا و طبق اسناد در قرارداد نوشته شده است؟	بررسی صحت و مالکیت واقعی طرفین قرارداد در صورت ورثه ای بودن وجود چند سند، سند صلحی داشتن و سخت میباشد. بهتر است توسط یک وکیل آشنا به مشارکت در ساخت چک شود.
۲	آیا کد ملی دقیقا طبق کارت ملی ثبت شده است؟	کد ملی ۱۰ رقمی است.
۳	شماره تلفن ثابت محل سکونت طرفین قرارداد ذکر شده است؟	از ذکر محل کار طرفین یا محلی که اقامتگاه واقعی طرفین نیست بپرهیزید.
۴	شماره همراه تمام طرفین قرارداد ذکر شده است؟	
۵	نحوه امضای طرفین مشخص شده است؟ قیوموما، اصالتا و کالتا و ... ؟	
۶	اگر وکالتا میباشد. آیا شماره وکالت نامه در قرارداد ذکر شده است؟	
۷	در وکالتنامه حق امضای قرارداد مشارکت در ساخت ذکر شده است؟	
۸	ایا اصل وکالت نامه در قرارداد مشارکت در ساخت ضمیمه شده است؟	
۹	اگر قرارداد وراثتا امضا شده است. آیا شماره انحصار وراثت در قرارداد ذکر شده است؟	
۱۰	آیا اصل گواهی انحصار وراثت ضمیمه قرارداد مشارکت شده است؟	
۱۱	آیا گواهی پرداخت مالیات بر ارث ضمیمه قرارداد شده است؟	
۱۲	اگر قرارداد قیوموما امضا شده است. قییم نامه ضمیمه قرارداد شده است و شماره در قرارداد ذکر شده است؟	
۱۳	آیا در قرارداد نماینده مالکین مشخص شده است؟	
۱۴	آیا مشخصات نماینده مالکین دقیقا در قرارداد ذکر شده است؟	
۱۵	حدود اختیارات نماینده مالکین جزء به جزء مشخص گردد؟	نماینده مالکین میتوان حق امضا داشته باشند یا نداشته باشد.
۱۶	در صورتیکه قرارداد بیشتر یک سازنده دارد. مسئولیت سازندگان در قرارداد ذکر شده است که به صورت تضامنی یا نسبی می باشد؟	فرق مسئولیت نسبی و تضامنی بسیار زیاد است لطفا دقت کنید
۱۷	آیا مسئولیت مالکین به درستی ذکر شده است؟	
۱۸	آیا قدر السهم یا سهم العرصه مالکین مشخص شده است؟	
مشخصات ملک کلنگی		
۱۹	آیا مترائژ دقیق ملک طبق سند در قرارداد قید شده است؟	

		آیا پلاک ثبتی ملک طبق سند قید شده است؟	۲۰
		آیا آدرس مترای پلاک ثبتی اصلی / مفروز / تفکیکی / قطعه به درستی ذکر شده است؟	۲۱
		آیا کد ملک و بلوک / شماره پرونده شهرسازی در قرارداد ذکر شده است؟	۲۲
		اگر ملک دستور نقشه یا جواز دارد آیا به آنها اشاره شده است؟	۲۳
		آیا ملک اصلاحی دارد، در قرارداد مترای اصلاحی ذکر شده است؟	۲۴
		آیا پهنه ملک سطح اشغال و تراکم ملک ذکر شده است؟	۲۵
	وضعیت فعلی پروژه	آیا تعداد طبقات موجود در ملک مورد مشارکت قید شده است؟	۲۶
	بافت فرسوده و ناپایدار دارای تشویقی هستند	اگر ملک در بافت فرسوده / ناپایدار است؟ آیا در قرارداد ذکر شده است؟	۲۷
		آیا عرض گذر اصلاحی ملک در قرارداد ذکر شده است؟	۲۸
	بسیار مهم	اگر ملک باغ است در قرارداد ذکر شده است؟	۲۹

		اگر ملک زیر محور انقلاب است آیا تشویقی های آن در نظر گرفته شده است؟	۳۰
		اگر ملک تخریب شده است آیا در قرارداد ذکر شده است؟	۳۱
	شرایط قرارداد مشارکت در صورت نیمه کاره بودن بسیار متفاوت و قرارداد دارای نکات بیشتری خواهد بود	اگر ساختمان نیمه کاره است آیا در قرارداد ذکر شده است؟	۳۲
		آیا تعداد کنتورهای آب برق گاز، انشعاب فاضلاب و تلفن جزو مشخصات ملک ذکر شده است؟	۳۳
موضوع قرارداد			
	آیا موضوع قرارداد بصورت صحیح ذکر شده است	حتما ذکر شده باشد مشارکت در ساخت ملک نه مباحثه نامه قولنامه پیمانکاری مشارکت مدنی شرکت و	۳۴
	تعهدات سازنده مبنی بر ساخت اخذ مجوزات تهیه نقشه های تاسیساتی معماری و سازه و ... تعهدات مالکین مبنی تحویل و انتقال سند	آیا حدود تعهدات کلی طرفین ذکر شده	۳۵
ساختمان جدید التاسیس			
		آیا حدود زیر بنای ساختمان احداثی جدید در قرارداد ذکر شده است؟	۳۶
		آیا حدود زیر بنای مفید ساختمان جدید در قرارداد ذکر شده است؟	۳۷
		آیا تعداد طبقات مسکونی ساختمان جدید در قرارداد ذکر شده است؟	۳۸

		آیا تعداد طبقات مشاع ساختمان جدید در قرارداد ذکر شده است؟	۳۹
		آیا تعداد واحدها در هر طبقه در قرارداد ذکر شده است؟	۴۰
		آیا تعداد واحدها در کل مشخص شده است؟	۴۱
		اگر ملک نیاز به سرایداری دارد در قرارداد قید شده است؟	۴۲
		آیا پارکینگهای مورد نیاز در ملک جدید در قرارداد مشخص شده است؟	۴۳
		اگر قرار است در ساختمان جدید استخر، سونا، جکوزی سالن ورزش ساخته شود آیا در قرارداد ذکر شده است؟	۴۴
		اگر قرار است در ساختمان جدید روف گاردن ساخته شود آیا در قرارداد قید شد شده است؟	۴۵
		آیا تعداد انبارها و حدود متراژ و موقعیت آنها ذکر شده؟	۴۶
		اگر ساختمان جدید نیاز به لابی و سالن اجتماعات دارد در قرارداد قید شده است؟	۴۷
زمانبندی قرارداد مشارکت در ساخت			
	در بالای تمامی صفحات متن یکسانی که نشان دهنده تاریخ و موضوع قرارداد باشد را تکرار کنید.	تاریخ امضای قرارداد تاریخ شروع قرارداد است تاریخ در قرارداد مشخص شده است؟	۴۸
	وکالت کاری و متن آن بسیار با اهمیت است لطفا دقت داشته باشید.	آیا زمان و متن وکالت کاری مالکین به سازنده در قرارداد مشخص شده است؟	۴۹
		آیا مدت زمان اخذ جواز از زمان عقد قرارداد مشخص شده است؟	۵۰
		آیا زمان و نحوه تحویل ملک به سازنده مشخص شده است؟	۵۱
		آیا جدول زمانبندی ساخت پروژه وجود دارد؟ در این صورت آیا تاریخ های اتمام هر عملیات ساختمانی مشخص است؟	۵۲
		آیا مفهوم اتمام عملیات ساختمانی بصورت شفاف توضیح داده شده؟	۵۳
		آیا زمان تحویل واحدهای نوساز به مالکین در قرارداد مشخص شده است؟	۵۴
		آیا مدت زمان اخذ پایان کار و صورت مجلس تفیکی از زمان اتمام نازک کاری ساختمان در قرارداد مشخص شده است؟	۵۵
		آیا زمان اخذ سند تک برگ برای واحدهای جدید التاسیس در قرارداد مشخص شده است؟	۵۶
		آیا تقسیم نامه واحدهای جدید تهیه شده است؟	۵۷
تقسیم نامه			
		آیا تقسیم نامه تهیه شده؟	۵۸
		تقسیم طبقات و واحدها مشخص است؟	۵۹

		آیا تقسیم پارکینگ و انباریها در صورت وجود نقشه مورد تایید انجام شده است؟	۶۰
		آیا تکلیف واحد یا واحدهای بین مالکین یا بین مالکین و سازندگان مشخص شده است؟	۶۱
پیش فروش			
		آیا حق پیش فروش برای طرفین در نظر گرفته شده است؟	۶۱
		در صورت وجود این حق آیا مشخص شده که از چه زمان و تا چه میزانی از سهم طرفین قابل پیش فروش است؟	۶۲
		آیا نمونه قراردادی برای پیش فروش تعیین شده است؟ در این صورت آیا پیوست قرارداد شده است؟	۶۳
		آیا در قرارداد مشخص شده که طرفین باید قرارداد پیش فروش را امضا کنند یا نیازی نیست؟	۶۴
		آیا ضمانتی برای پیش فروش غیر مجاز تعیین شده است؟	۶۵
		آیا ضمانتی برای پیش فروش غیر مجاز تعیین شده است؟	۶۶
زمانبندی و شرایط انتقال سند			
	مهمترین بخش قرارداد که برای مالکین بسیار اهمیت دارد بخش انتقال سند است.	آیا میزان کل سهمی که باید بنام سازنده شود مشخص شده است.	۶۷
		آیا روش انتقال سند بصورت شفاف توضیح داده شده	۶۸
		آیا زمانهای انتقال سند دقیقا مشخص شد	۶۹
		آیا در خصوص اخذ عدم خلاف قبل از انتقال سند توافقی صورت گرفته است؟	۷۰
		آیا میزان سهمی که هر یک از مالکین در هر مرحله باید انتقال دهند مشخص شده است.	۷۱
		آیا ضمانت های عدم انتقال بموقع اسناد مشخص شده است؟	۷۲
تعهدات مالکین			
		آیا در خصوص عدم انتقال موضوع قرارداد توافقی شده؟	۷۳
		راجع به عدم انتقال سند به غیر ذکر شده است؟	۷۴
		آیا تعهد مالکین مبنی بر فک رهن و وام بانکی مشخص شده است؟	۷۵
		آیا تعهد پرداخت مالیات نقل و انتقال برای مالکین ذکر شده است؟	۷۶
		آیا تعهد مالکین مبنی بر تحویل مدارک ملک ذکر شده است؟	۷۷
		آیا تعهد تحویل درختان طبق صورت جلسه طرفین ذکر شده است؟	۷۸

		آیا دفتر خانه ای برای انجام کارهای رسمی مشخص شده است ؟	۷۹
		آیا تسویه صورتحسابهای ملک قبل از تحویل توسط مالکین ذکر شده است ؟	۸۰
		آیا در خصوص بروز دعاوی کیفری و حقوقی قبل از تحویل ملک به سازندگان تصمیمی اتخاذ شده است.	۸۱
تعهدات سازندگان			
		آیا تعهد سازندگان مبنی بر تهیه نقشه ها مشخص شده؟	۸۲
		آیا ضمانت سازندگان مبنی بر تحویل بموقع واحدها مشخص شده است ؟	۸۳
		آیا شرایط اخذ بیمه مشخص شده است؟	۸۴
		آیا تعهد سازندگان مبنی بر تحویل دقیق درختان و قبول مسئولیت قطع یا خشک شدن درختان مشخص شده است؟	۸۵
		آیا تعهد بر رعایت ضوابط شهرداری آتش نشانی فضای سبز نظام مهندسی و غیره مشخص شده است؟	۸۶
تخلفات ساخت			
		آیا مسئولیت تخلفات ساخت مشخص شده است؟	۸۷
اضافه بنا			
		آیا در خصوص اضافه بنای غیر مجاز خارج از جواز توافقی بین طرفین مشخص شده است؟	۸۸
		آیا در خصوص نحوه پرداخت هزینه ها و مترایز مازاد تصمیمی گرفته شده است؟	۸۹
		آیا در خصوص مسئولیت این اضافه بنا تصمیمی گرفته شده است؟	۹۰
.... ضمانت ها، الزامات خسارتها شرایط فسخ، اقاله و			
	در خصوص هر تعهدی باید ضمانت متناسب با آن وجود داشته باشد	آیا برای تعهدات طرفین ضمانت مناسب در نظر گرفته شده است؟	۹۱
		آیا در خصوص فورس ماژور تصمیمی گرفته شده؟	۹۲
		آیا در خصوص اختلافات طرفین داور تعیین شده است؟	۹۳
		آیا شرایط فسخ و اختیارات مشخص شده است؟	۹۴
داوری			
		آیا قرارداد داوری دارید؟	۹۵
		آیا داور یا داوران منتخب در خصوص آیین دادرسی مدنی و مسائل حقوقی مطلع هستند؟	۹۶
		آیا داور انتخاب شده از نظر قانونی حق داوری دارد؟	۹۷
		آیا مشخصات داور دقیقا در قرارداد قید شده است؟	۹۸
		آیا حدود اختیارات داور کاملا مشخص شده است؟	۹۹

		آیا نحوه ی تشکیل جلسات ، زمان و نحوه ابلاغ صدور رای داورى مشخص شده است؟	۱۰۰
	در خصوص انتخاب داور بسیار بسیار دقت کنید چون یکی از پایه های اصلی قرارداد می باشد.	آیا داور در قرارداد ذینفع میباشد؟	۱۰۱
لیست متریاال			
		آیا لیست متریاال به دقت و با جزئیات کامل تهیه شده است؟	۱۰۲
		آیا برای مواردی که در بازار موجود نباشد چاره ای اندیشیده اید؟	۱۰۳
		آیا برای عدم استفاده از مصالح مشخص شده در قرارداد ضمانتی و خسارتی تعیین شده است؟	۱۰۴
		آیا برای طراحیهای ساختمان شامل لابی نما و ... آرشیتکتی در نظر گرفته اید	۱۰۵
موارد متفرقه			
		آیا تمامی صفحات جای اثر انگشت و امضا طرفین را دارد؟	۱۰۶
		آیا دو نفر شاهد قرارداد را امضاء می نمایند؟	۱۰۷
		آیا داور قرارداد به عنوان داور قرارداد را امضا می نماید؟	۱۰۸
		آیا تاریخ و موضوع قرارداد در بالای تمامی صفحات ذکر شده است؟	۱۰۹
		اگر ملک اوقافی است آیا شرایط اداره اوقاف یا متولی در نظر گرفته شده است؟	۱۱۰
		اگر ملک نیمه کاره است آیا شرایط تسویه با پیمانکاران و ناظرین و مجری مشخص شده است؟	۱۱۱
معمولا در هر قرارداد مشارکت در ساخت شرایطی وجود دارد که باید بسته به آن موضوع و مشخصات ملک و مذاکرات طرفین در قرارداد قید گردد.			