

تاریخ:
شماره:
پیوست:

به نام خدا

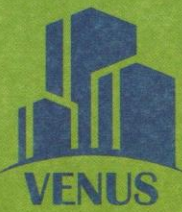
قرارداد ساخت یک واحد آپارتمان

شرکت تعاونی مسکن ونوس شهرداری منطقه ۲۲ تهران

نام پروژه: مجتمع مسکونی ونوس هوم لند

شماره ثبت: ۱۷۰۸۲۱

بلوک A



تاریخ:
شماره:
پیوست:

مقدمه

روایتی از صبر، تعهد و بازآفرینی

آنچه در مقدمه می‌خوانید، حاصل جمع‌بندی دیدگاه‌ها، دغدغه‌ها و نظرات اکثریت مطلق اعضای محترم پروژه ونوس هوم‌لند بوده که با هدف ارائه تصویری روشن از مسیر پیموده‌شده و آینده پیش رو، تدوین گردیده است.

پروژه «ونوس هوم‌لند» تنها یک طرح ساختمانی نیست؛ بلکه حکایت سفری پرفراز و نشیب است که با رؤیای ساخت خانه‌ای امن برای ۳۴۶ خانواده آغاز شد و پس از ۱۸ سال رکود، به الگویی از امید، تعهد و بازآفرینی بدل گشت.

شرکت تعاونی مسکن ونوس شهرداری منطقه ۲۲ تهران در سال ۱۳۷۹ تأسیس گردید. در سال ۱۳۸۴ نخستین پروانه ساختمانی برای دو بلوک مسکونی A و B صادر و در سال ۱۳۸۶ عملیات اجرایی آغاز و تا سال ۱۳۹۳، اسکلت بلوک A تا طبقه دهم توسط پیمانکاران جزء و به صورت امانی احداث شد. اما در جریان اجرا، پروژه به تدریج با چالش‌هایی جدی مواجه گردید که ریشه در کمبود تجربه، فقدان مدیریت یکپارچه و نبود منابع مالی پایدار داشت. به‌ناچار، هیئت‌مدیره وقت تصمیم به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکت تعاونی مسکن انفورماتیک قوه قضائیه گرفت. با این حال، آن مجموعه نیز به دلیل ناتوانی در تأمین منابع مالی، ضعف مدیریتی و فنی، و همچنین پیش‌فروش‌های گسترده و بکارگیری پیمانکاران فاقد صلاحیت تخصصی، پروژه را در چرخه‌ای از بدهی‌های فزاینده و توقف‌های پیاپی گرفتار کرد؛ به گونه‌ای که طی ۶ سال تنها دو سقف مسکونی ساخته شد.

با گذشت نزدیک به دو دهه، این سازه نیمه کاره؛ به نمادی از بی‌سرانجامی تبدیل شده بود. اما این ناکامی دیرپا هم به پایان آمد و در سال ۱۳۹۹، با حضور جناب آقای دکتر وحید قاسمی، مسیر اصلاح گشوده شد. ایشان به عنوان مدیری تحول‌گرا و متعهد، آغازی نو برای پروژه رقم زد و با بهره‌مندی از دانش تخصصی، صداقتی کم‌نظیر، نگاهی اجتماعی به مسکن و پایبندی به قانون‌مداری، جان تازه‌ای در کالبد نیمه‌جان پروژه دمید. انسجام‌بخشی به فرایندهای اجرایی، جلب مشارکت مؤثر اعضا بر پایه حق رأی قانونی، استناد به مصوبات مجمع، بهره‌گیری از مشاوران حرفه‌ای و هدایت هوشمندانه منابع، پروژه‌ای متوقف‌شده را به مسیر ساخت و احیا بازگرداند.

تعاونی ونوس هوم‌لند، با همت و درایت ایشان، از نهادی فروپاشیده به مجموعه‌ای منسجم، فعال و معتبر در عرصه تعاونی‌های مسکن تبدیل شد. امروز، این پروژه نه تنها نمادی از توان اجرایی و فنی است، بلکه تجلی ارزش‌هایی چون مدیریت شایسته، همدلی، صبر، مشارکت و باور به آینده‌ای روشن، به شمار می‌رود.

ونوس هوم‌لند و ام‌دار رهبری خردمندانه جناب آقای دکتر قاسمی است؛ رهبری که از دل خاکستر شکست، جوانه‌های امید را شکوفا ساخت و شکوه را رویند. ایشان با خلاقیت و ابتکار عمل؛ گوش فراداد، اعتماد آفرید، برنامه‌ریزی کرد و با همراهی اعضا، پروژه‌ای غبارگرفته را به مسیر رونق بازگرداند و نه تنها اسکلت ساختمان، بلکه بنیان همدلی و اعتماد را دوباره بنا نهاد.

این قرارداد، نه صرفاً سندی حقوقی، بلکه پیمانی است برای ادامه راهی که با همت، ایمان و صبر بسیار پایه‌ریزی شده است؛ راهی که از دل موانع، رؤیای خانه دار شدن را به واقعیت تبدیل کرد و نشان داد که با مدیریت یکپارچه و اراده جمعی، هیچ بن‌بستی پایدار نخواهد ماند. بدینوسیله، این قرارداد با تکیه بر اصول صداقت، عدالت و مسئولیت‌پذیری، میان طرفین امضاء می‌شود تا آخرین گام‌ها در مسیر ساخت و تکمیل واحدهای پروژه ونوس هوم‌لند با شفافیت، قانون‌مداری و امید برداشته شود.



تهران، اتوبان شهید فرازی، بلوار شهید اردستانی، بلوار دانش، انتهای خیابان سرشاد، پروژه مسکونی ونوس هوم‌لند

www.venusomeland.ir

کد پستی: ۱۴۹۷۹۳۴۱۵۳

تاریخ:
شماره:
پدوست:

پلان های معماری تپ ۱



تاریخ:
شماره:
پیوست:

پلان های معماری تیپ ۲



متراژ تقریبی ۱۰۰ متر مربع



متراژ تقریبی ۱۰۰ متر مربع



متراژ تقریبی ۱۰۵ متر مربع



متراژ تقریبی ۱۰۵ متر مربع



متراژ تقریبی ۱۰۷ متر مربع



متراژ تقریبی ۱۰۷ متر مربع

تاریخ:
شماره:
پیوست:

پلان های معماری تپ ۳



متراژ تقریبی ۱۳۳ متر مربع



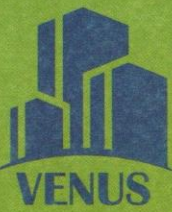
متراژ تقریبی ۱۳۳ متر مربع



متراژ تقریبی ۱۲۰ متر مربع



متراژ تقریبی ۱۲۰ متر مربع



تاریخ:
شماره:
پیوست:

« قرارداد ساخت یک واحد آپارتمان در پروژه ونوس هوم لند »

ماده (۱) طرفین قرارداد

این قرارداد در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/ به استناد مواد ۲۱۹ و ۱۹۰ و ۱۰ قانون مدنی و ماده ۴۶ اساسنامه شرکت تعاونی، فی مابین شرکت تعاونی مسکن ونوس شهرداری منطقه ۲۲ تهران به شماره ثبت ۱۷۰۸۲۱ به نمایندگی دارندگان حق امضاء آقایان حمید رضا قانع (مدیرعامل) و وازگین عیسائیان (رئیس هیئت مدیره) به نشانی: تهران، اتوبان شهید خرازی، بلوار شهید اردستانی، بلوار دانش، خیابان سرشاد، مجتمع ونوس هوملند، که از این پس در این قرارداد به اختصار شرکت نامیده می شود و از طرف دیگر سرکار خانم / جناب آقای فرزند شماره شناسنامه کدملی متولد صادره از دارای کد عضویت به شماره به نشانی تلفن همراه و ثابت که در این قرارداد عضو نامیده می شود منعقد می گردد.

ماده (۲) موضوع قرارداد

(۲-۱) عبارت است از ساخت، احداث و تحویل یک واحد آپارتمان مسکونی خوابه به متراژ متر مربع (پلان تیپ) به انضمام یک باب انباری و یک واحد پارکینگ و انشعابات آب، برق، گاز و مشاعات مربوطه در بلوک A در حال احداث در پروژه ونوس هوملند واقع در پلاک ثبتی اصلی ۴ و فرعی ۴۹۶۹ دارای پروانه ساختمانی به شماره ۲۲۰۰۰۶۵۳۵ به تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ به آدرس تهران، اتوبان شهید خرازی، بلوار شهید اردستانی، بلوار دانش، خیابان سرشاد، مجتمع ونوس هوملند، با مشخصات مندرج در جدول پیوست شماره (۱) در قبال پرداخت کلیه هزینه های ساخت و تکمیل آپارتمان و انجام تمامی تعهدات توسط عضو می باشد.

(۲-۲) فرایند انتخاب موقعیت و محل و متراژ قطعی آپارتمان (هر پلان از تیپ های ۱، ۲، ۳ خود نیز دارای متراژهای متفاوت می باشد) و پارکینگ و انباری پس از ایفای تمامی تعهدات مالی توسط عضو، طبق نظر شرکت بر مبنای امتیاز بندی و بر اساس مصوبات مجمع و پس از پیشرفت فیزیکی ۸۰٪ تا ۹۵٪ پروژه در دفترچه مالکیت موقت اعضا مشخص خواهد گردید.

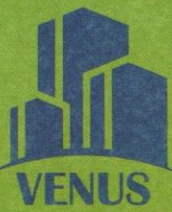
ماده (۳) مبلغ قرارداد و تعهدات مالی

(۳-۱) قیمت اجرا و ساخت بر اساس برآورد اولیه (بر مبنای نظر هیئت سه نفره کارشناس رسمی دادگستری طی نامه شماره ۱۰۱-۰۱-۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۷) به طور علی الحساب از قرار هر مترمربع ۲۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (معادل ۲۱/۰۰۰/۰۰۰ تومان) می باشد. که مبالغ و نحوه پرداخت آن در جدول پیوست شماره (۵) مشخص گردیده است در ضمن قیمت اعلام شده هر متر مربع براساس برآورد دی ماه ۱۴۰۳ تعیین گردیده است.

تهران، اتوبان شهید خرازی، بلوار شهید اردستانی، بلوار دانش، انتهای خیابان سرشاد، پروژه مسکونی ونوس هوم لند

www.venusomeland.ir

کد پستی: ۱۴۹۷۹۳۴۱۵۳



تاریخ:
شماره:
پیوست:

۳-۲) قیمت برآوردی مذکور قطعی نبوده و چنانچه افزایش نرخ تورم به هر علت سبب بالا رفتن میزان قیمت مصالح و دستمزدها در طول مدت اجرا تا تحویل واحد گردد، عضو متعهد به پرداخت مبالغ افزایش یافته اعلامی از سوی شرکت خواهد بود.

۳-۳) قیمت برآورد اعلامی در بند ۱ ماده ۳، شامل هزینه‌های ساخت بر مبنای زیر بنای مفید و غیر مفید بلوک A به متراژ ۲۹۳۷۵ مترمربع جهت ۱۷۰ واحد مسکونی همراه با مشاعات (۳ طبقه پارکینگ، لابی همکف، سالن اجتماعات، فضای بازی کودکان، لابی طبقات، راه پله و فضاهای ارتباطی مسکونی، تأسیسات و انباری) می‌باشد و هزینه تمام‌شده هر واحد باتوجه به متراژ آپارتمان و قدرالسهم از مشاعات، متغیر خواهد بود و عضو پس از مشخص شدن واحد و متراژ آپارتمان، موظف به پرداخت هزینه‌های آن می‌باشد.

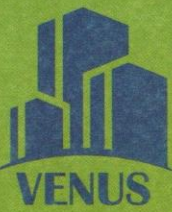
تبصره ۱) ملاک عمل در محاسبه مبلغ اعلامی در بند (۳-۳)، زیر بنای کل بلوک A به متراژ ۲۹۳۷۵ متر مربع بوده و هر عضو به نسبت متراژ تصریح شده در قرارداد خود، مسئول پرداخت قدرالسهم مشاعی هزینه‌های ساخت خواهد بود.

۳-۴) هزینه‌های انشعابات (برق، گاز، تلفن، فاضلاب) و محوطه سازی و هزینه‌های پیش بینی نشده جداگانه محاسبه و دریافت خواهد شد.

۳-۵) هزینه برآورد شده با توجه به نوسانات قیمت دستمزد و مصالح، قطعیت نداشته و بطور علی الحساب می‌باشد. در نهایت در پایان پروژه قیمت قطعی بر اساس متراژ دقیق آپارتمان انتخابی به همراه مشاعات و نیز بر اساس قیمت تمام شده، محاسبه و با عضو تسویه حساب می‌گردد (غیرقطعی بودن مبلغ قرارداد تأثیری در اعتبار ارکان قرارداد ندارد).

۳-۶) هر نوع هزینه اضافی شامل افزایش تمام شده بهای ساخت با توجه به نرخ تورم و تغییرات احتمالی نقشه ها و ... که به پروژه تعلق بگیرد عضو موظف است نسبت به پرداخت آن مطابق مصوبه مجمع اقدام نماید و کلیه مطالبات و دیون احتمالی مربوط به اشخاص ثالث یا هر نوع تهاثر و یا اخذ و دریافت احتمالی تسهیلات بانکی و غیره در حق عضو بعنوان بستانکار و یا بدهکار پس از تصویب هر کدام از موارد فوق در مجمع عمومی در حق عضو کار سازی می‌گردد.

۳-۷) با توجه به وظیفه ذاتی و قانونی شرکت های تعاونی مسکن، دایر بر ساخت مسکن با هزینه اعضا و نیز با عنایت به اینکه شرکت به نمایندگی از اعضا متولی ساخت و ساز پروژه می‌باشد و تأمین تمامی هزینه‌های ساخت توسط اعضا صورت می‌گیرد، چنانچه تعلل یا عدم واریزی هر عضو، موجبات تأخیر یا توقف ساخت پروژه گردد، هیچ‌یک از اعضا نمی‌توانند به هیچ عنوان بابت تأخیر در ساخت و ساز و یا تحویل ساختمان و یا افزایش قیمت اعلام شده کارشناسی به دلیل طولانی شدن روند ساخت پروژه که از این رهگذر حادث می‌شود، علیه شرکت ادعایی مطرح و مطالبه خسارت نماید. بنا براین چنانچه هریک از اعضا هزینه‌های ساخت را به شرکت پرداخت نکنند، شرکت امکان ساخت را نخواهد داشت. بر این اساس عضو حق طرح هیچ گونه دعوایی علیه شرکت و مطالبه خسارت را نخواهد داشت و عضو کلیه حقوق خود را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.



تاریخ:
شماره:
پیوست:

ماده (۴) نحوه پرداخت هزینه های ساخت، تکمیل و تحویل آپارتمان

نحوه پرداخت هزینه های موضوع قرارداد توسط عضو بشرح جدول پیوست شماره (۵) قرارداد تعیین گردیده است.

ماده (۵) مدت قرارداد

(۵-۱) شرکت موظف است ظرف مدت ۱۹ ماه کاری از زمان انعقاد این قرارداد به شرط پرداخت بموقع اقساط و انجام تمامی تعهدات مالی از سوی عضو و تمامی اعضای پروژه، اقدام نماید.

تبصره (۱) مدت مذکور شامل وصول انشعابات، اخذ گواهی استاندارد آسانسور، تأییدیه آتش نشانی و... نمی گردد.

(۵-۲) مدت زمان اعلام شده جهت ساخت و تحویل آپارتمان فوق در صورت تحقق و تأمین اعتبار لازم و پرداخت هزینه های ساخت توسط عضو در موعد مقرر امکان پذیر خواهد بود. در غیر این صورت مسئولیت افزایش زمان ناشی از عدم تأمین به موقع هزینه های ساخت بر عهده شرکت نمی باشد و جزء تأخیرات مجاز پروژه محسوب خواهد شد.

(۵-۳) شرایط بهره برداری از آپارتمان - موضوع قرارداد - منوط به نصب کامل انشعابات، اخذ گواهی استاندارد آسانسور، تأییدیه آتش نشانی و سایر موارد مشابه برابر ضوابط اعلامی از طرف شرکت خواهد بود.

(۵-۴) عواملی از قبیل حوادث غیرمترقبه و قهری و فورس ماژور، ایجاد ممانعت ساخت از سوی شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی، سایر ادارات و شرکت ها و اشخاص حقیقی و حقوقی که توانایی ایجاد مزاحمت و ممانعت را دارند و به نحوی که نتوان با مذاکره آن را حل نمود و از طرق مراجع قضایی و اداری باید آن را حل و فصل نمود و همچنین تصمیمات احتمالی مجامع شرکت و مواردی که از اختیارات شرکت خارج می باشد به مدت این قرارداد افزوده خواهد شد.

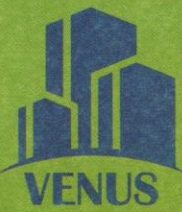
ماده (۶) تعهدات شرکت

(۶-۱) شرکت متعهد است برابر پروانه ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری نسبت به انجام تعهدات خود اقدام نماید و از مصالح استاندارد ایرانی و با رعایت عرف ساخت و ساز منطقه استفاده نماید.

(۶-۲) بروز هرگونه خسارات جانی و مالی در حین اجرای موضوع قرارداد بر عهده شرکت می باشد لذا شرکت موظف است از محل هزینه های ساخت اقدامات و افعال خود را بیمه نماید.

(۶-۳) شرکت متعهد است، پیمانکاران را موظف نماید که کلیه عملیات ساختمانی از جمله ابنیه، تأسیسات مکانیکی و برقی را مطابق نقشه های طراحی شده و بدون نقص و بصورت قابل استفاده در موعد مقرر تحویل دهد.

(۶-۴) شرکت موظف است وظایف و تعهدات خود را در قبال اعضا مطابق اساسنامه و مصوبات مجمع به نحو احسن انجام دهد، تخلف از این مقررات مستوجب مسئولیت مدنی بر اساس قوانین و مقررات یاد شده خواهد بود.



تاریخ:
شماره:
پیوست:

۵-۶) شرکت متعهد است تمام توان و امکانات خویش در جهت ایفای تعهدات خود به عضو را با در نظر گرفتن صرفه و صلاح عضو بکارگرفته و بر اساس مفاد و شرایط این قرارداد اقدام نماید.

۶-۶) شرکت متعهد است در قبال ادعای حقوقی و کیفری کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی ثالث از قبیل مشارکت کنندگان قبلی، سازمانها و نیز در خصوص دعاوی مطروحه در رابطه با انجام موضوع این قرارداد که ناشی از مسئولیت شرکت بوده را پیگیری نماید.

۶-۷) تهیه و نصب کابینت آشپزخانه، سیستم گرمایش و سرمایش (خرید و نصب داکت اسپلیت - پکیج)، خرید و نصب شیرآلات و انجام نقاشی واحد جزء تعهدات شرکت نمی باشد. در صورت تقاضای هریک از موارد مذکور توسط عضو هزینه آن جداگانه محاسبه و دریافت خواهد شد. ضمناً در صورت اجرای هلی پد و سیستم برق اضطراری (ژنراتور)، هزینه های آن توسط شرکت محاسبه و از عضو دریافت خواهد گردید.

۸-۶) شرکت موظف به پیگیری اخذ پایانکار، صورت مجلس تفکیکی و اخذ سند مالکیت بنام عضو می باشد.

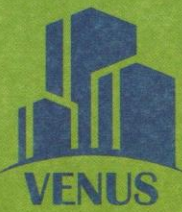
۹-۶) سند و پروانه ساختمانی پروژه ونوس هوملند مشاع بوده و مشتمل بر سه بلوک A-B-C می باشد و بلوک C متعلق به این شرکت نبوده، لذا در صورت توقف پروژه و ایجاد تأخیرهای ناشی از فعل صاحبان بلوک مذکور، تأخیر حادث شده خارج از اراده این شرکت بوده و قصوری بر آن مرتبط نخواهد بود.

۱۰-۶) شرکت موظف است پس از تحویل موقت آپارتمان به عضو، در دوره تضمین (سه ماه پس از تحویل موقت) در صورت وجود ایرادات ساختمانی و یا تأسیساتی ناشی از قصور شرکت، نسبت به رفع آن اقدام نماید و با انقضای مهلت مقرر، جبران هر گونه خسارت یا خرابی و یا عیب و نقصی که در آپارتمان مسکونی تحویلی ایجاد شود بر عهده عضو است و شرکت مسئولیتی نخواهد داشت.

۱۱-۶) پس از شروع بهره برداری (تحویل موقت آپارتمان) هیچ گونه مسئولیتی اعم از حقوقی و کیفری متوجه شرکت نخواهد بود. مدیریت مجتمع بر عهده خود مالکین و ساکنین خواهد بود. به محض اسکان ساکنین نسبت به معرفی نمایندگان مجتمع، اقدام مقتضی صورت پذیرد.

۱۲-۶) سند و پروانه ساختمانی بلوک های A و B مشاع بوده و با توجه به اینکه صدور پایان کار و اخذ صورت مجلس تفکیکی و دریافت آخرین قسط وام بانکی بلوک های A و B پروژه، منوط به اتمام عملیات ساخت می باشد، عضو نمی تواند تا قبل از پایان ساخت بلوک های مذکور، ادعایی در خصوص الزام شرکت به اخذ پایان کار، صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت و تقسیط وام خود را از شرکت داشته باشد.

تبصره ۱) شرکت پس از تحویل واحدها طبق قانون تملک آپارتمان نسبت به برگزاری انتخابات برای تعیین هیئت مدیره اجرایی هر بلوک با رأی مالکین اقدام خواهد نمود.



تاریخ:
شماره:
پیوست:

ماده (۷) تعهدات عضو

۷-۱) عضو با امضای این قرارداد رسماً قبول و اجرای کلیه تعهدات مندرج در این قرارداد را اعلام می نماید.

۷-۲) چنانچه بر اساس شرایط، شرکت ناچار به تغییر احتمالی در نقشه های اجرایی پروژه گردد، در این ارتباط افزایش هزینه ها پس از تصویب در مجمع توسط عضو پرداخت خواهد گردید.

۷-۳) چنانچه عضو در سررسیدهای مقرر به هر دلیل به تعهدات مالی خود عمل ننماید به ازای هر ماه معادل ۲/۵ درصد مشمول جریمه دیرکرد خواهد شد و چنانچه اصل و جریمه مذکور را با اخطار کتبی شرکت پرداخت ننماید شرکت می تواند مطابق بند الف ماده ۵۸ اساسنامه جهت تعیین وضعیت عضو اقدام قانونی نماید.

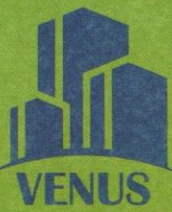
۷-۴) عضو متقاضی وام متعهد می گردد اقساط تسهیلات را طبق مقررات و مواعیدهای اعلامی بانک اعطا کننده وام مذکور و ابلاغ شرکت، بدون وقفه و تأخیر پرداخت نماید. در غیر این صورت شرکت می تواند برابر مفاد قرارداد اخذ وام و تسهیلات بانکی که عضو امضا نموده و جزء لاینفک این قرارداد است و نیز مطابق با مفاد اساسنامه و تصمیمات مجمع اقدام نماید.

۷-۵) تحویل آپارتمان به عضو صرفاً پس از ایفای کلیه تعهدات مالی، تسویه حساب کامل و تنظیم صورت جلسه تحویل آپارتمان میسر خواهد بود. عضو، قبل از تحویل گرفتن آپارتمان هیچگونه حق تصرف نسبت به آپارتمان مذکور ندارد و در صورت وقوع هر گونه تصرفی از سوی عضو بدون رعایت مفاد این بند، شرکت می تواند ضمن فسخ قرارداد حاضر، اقدام به خلع ید و تخلیه آپارتمان مسکونی نماید. بدیهی است کلیه هزینه ها و خسارات وارده در این راستا به عهده عضو می باشد.

۷-۶) عضو موظف است پس از ابلاغ کتبی شرکت مبنی بر تحویل آپارتمان، حداکثر ظرف مدت سی روز نسبت به تسویه حساب با شرکت و تحویل آپارتمان خود اقدام نماید. در غیر اینصورت شرکت می تواند طبق اساسنامه اقدام قانونی نماید.

۷-۷) هر گونه نقل و انتقال آپارتمان موضوع قرارداد، تحت عنوان هر یک از عقود به اشخاص ثالث در هر مرحله از ساخت مستلزم ارائه درخواست کتبی از سوی عضو به شرکت بوده و با تصویب هیئت مدیره و حضور متعاملین در محل دفتر شرکت به منظور احراز وقوع معامله و ثبت آن در دفتر مخصوص و قبول تعهدات ایجاد شده از سوی انتقال گیرنده رسمیت می یابد. بدیهی است تا زمان ثبت در دفتر مذکور، شرکت صرفاً عضو سابق را ذیحق و مسئول تعهدات قراردادی می داند و هیچگونه مسئولیتی در قبال اشخاص ثالثی که نام آنها در دفتر شرکت به عنوان انتقال گیرنده ثبت نگردیده، نخواهد داشت. هر گونه نقل و انتقال بدون تأیید کتبی شرکت فاقد اعتبار خواهد بود.

۷-۸) عضو متعهد می گردد پس از اعلام شرکت و بعد از اتمام عملیات ساختمانی و انجام مقدمات اخذ پایان کار و سند مالکیت نسبت به اموری که شرکت مقرر می نماید در جهت دریافت سند مالکیت همکاری لازم را بعمل آورد. در صورت عدم همکاری، مسئولیت تأخیر در صدور سند مالکیت برای آپارتمان به عهده عضو خواهد بود.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

۷-۹) عضو متعهد می گردد که پس از اعلام شرکت مبنی بر آمادگی انتقال سند مالکیت آپارتمان ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ اعلام نسبت به تسویه کامل و پرداخت هزینه های انتقال سند اقدام نماید و در دفترخانه ای که از سوی شرکت تعیین می گردد در تاریخ و روز و ساعت مقرر، برای امضای سند رسمی و انتقال قطعی موضوع قرارداد حاضر گردد. در صورت تأخیر عضو به هر دلیل در انجام تعهدات مذکور به ازای هر روز تأخیر یک دهم درصد ارزش روز واحد مسکونی را به عنوان خسارت به شرکت پرداخت نماید. شرکت می تواند امضای سند انتقال را مشروط به پرداخت کلیه خسارات نماید.

۷-۱۰) عضو موظف است در صورت تغییر آدرس، مراتب را کتباً ظرف مدت یک هفته به شرکت اعلام نموده و رسید کتبی دریافت نماید. در غیر این صورت آدرس اعلامی، آخرین اقامتگاه معرفی شده در این قرارداد توسط عضو محسوب و ملاک عمل برای انجام تمامی مکاتبات عادی و قضایی خواهد بود.

۷-۱۱) هزینه های حفاظت، نگهداری و بهره برداری موارد تحویل شده موضوع این قرارداد بر عهده عضو خواهد بود.

۷-۱۲) عضو اقرار می نماید در فهرست اشخاص ممنوع معامله قرار ندارد و در صورت اثبات خلاف آن مسئول جبران تمامی خسارات وارده به شرکت خواهد بود.

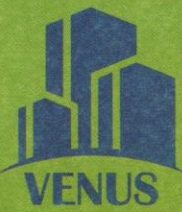
۷-۱۳) با توجه به ضرورت تداوم فعالیت شرکت بعد از انجام تعهداتی که به موجب این قرارداد بر عهده دارد، فضاهای پیش بینی شده ای که توسط شرکت در هر بلوک جهت ادامه فعالیت، پس از تحویل موقت آپارتمانها و انتخاب هیئت مدیره ساکنین جزء فضاهای مشاع و غیرقابل واگذاری بوده و تا زمانیکه انحلال قطعی شرکت و ختم تصفیه آن ثبت و آگهی نشده است کاملاً در اختیار شرکت می باشد و هزینه ای از قبیل اجاره بهاء و نظایر آن را پرداخت نخواهد کرد و همچنین پرداخت هزینه های متعارف دفتر و کارکنان شرکت متناسب با میزان فعالیت، بر عهده اعضا خواهد بود.

ماده ۸) تحویل آپارتمان

۸-۱) تحویل موقت آپارتمان به عضو منوط به تسویه حساب مالی بر اساس مترآژ آپارتمان و مطابق با نقشه و پلان معماری واحد مربوطه خواهد بود.

۸-۲) عضو پس از تحویل موقت آپارتمان به هیچ وجه تا زمان صدور سند رسمی حق تغییر در نما و ایجاد بنای جدید را در هر سطح و مقیاسی (که منجر به عدم صدور پایان کار و اخذ سند گردد) ندارد، شرکت می تواند تغییرات انجام شده را رأساً برطرف و وضعیت را به حالت سابقه اعاده و هزینه های انجام شده را از عضو متخلف وصول نماید و چنانچه این امر باعث تأخیر در صدور پایان کار گردد نامبرده مسئول جبران خسارات وارده بوده و تعیین میزان خسارت با نظر کارشناس منتخب شرکت خواهد بود.

۸-۳) مساحت نهایی آپارتمان و شماره های پارکینگ و انباری و مشاعات، مطابق گواهی پایان کار شهرداری و صورت مجلس تفکیکی اداره ثبت اسناد و املاک تعیین می گردد.



تاریخ:
شماره:
پیوست:

۴-۸) جانمایی پارکینگ و انباری هر آپارتمان با توجه به ارزش گذاری پارکینگ ها و انباری ها مطابق با امتیاز مکتسبه هر عضو در جدول امتیاز بندی این شرکت بر مبنای اولویت توسط شرکت تعیین خواهد گردید.

۵-۸) در صورت وجود پارکینگ ها و انباری های مازاد هر دو بلوک، با نظر و تصویب مجمع در خصوص قیمت روز و شیوه واگذاری آن عمل خواهد شد و در صورتی که متقاضیان مربوطه بیش از تعداد موجود باشد بر اساس نظر مجمع عمل خواهد شد.

۶-۸) جانمایی پارکینگ و انباری هر آپارتمان در زمان تحویل موقت آپارتمان در صورت جلسه تحویل، معین خواهد شد که این تحویل قطعی نبوده و پارکینگ و انباری قطعی در صورت مجلس تفکیکی مشخص خواهد گردید.

۷-۸) استقرار کامل حقوق ناشی از این قرارداد برای عضو، مشروط و منوط به ایفای کلیه تعهدات قانونی و تسویه حساب نهایی و قطعی با شرکت طبق قرارداد منعقد می باشد.

ماده ۹) عوامل قهری (فورس ماژور)

در صورتی که حوادث غیر قابل پیش بینی و غیر قابل اجتناب خارجی، اجرای قرارداد را غیر ممکن نماید، از تاریخ حادث شدن حوادث مذکور تا برطرف شدن شرایط فوق به وضعیت عادی، قرارداد به حالت تعلیق در خواهد آمد. موارد فورس ماژور از باب تمثیل عبارتند از سیل، زلزله، طوفان، جنگ ها، شورش های داخلی، بیماری های واگیردار عمومی و غیره و هرگونه دستور قضایی بر توقف عملیات ساختمانی می باشد.

ماده ۱۰) فسخ قرارداد

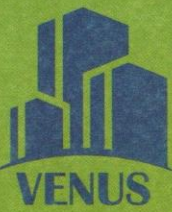
در صورت عدم ایفای تعهدات در زمان مقرر که مطابق اساسنامه و قرارداد ساخت به عهده عضو می باشد مراتب بلافاصله در دستور کار هیئت مدیره قرار خواهد گرفت و در صورت تصویب هیئت مدیره مبنی بر فسخ قرارداد و اخراج عضو از پروژه، قرارداد حاضر خود به خود و بدون نیاز به هیچ اقدام حقوقی و قضایی دیگر، منفسخ و از درجه اعتبار ساقط خواهد شد و شرکت مراتب فسخ قرارداد را به عضو اعلام می نماید. چنانچه عضو مطالباتی داشته باشد به وی عودت داده خواهد شد.

ماده ۱۱) اختیارات

کلیه اختیارات قانونی از جمله خیار غبن اعم از غبن فاحش و افحش توسط طرفین، اسقاط گردید.

ماده ۱۲) سایر موارد

۱-۱۲) نظر به اینکه معمولاً آپارتمان مسکونی قبل از اخذ پایان کار از شهرداری آماده بهره برداری است، عضو بابت کلیه هزینه های مندرج در این قرارداد و سایر موارد را ابتدا تسویه حساب نموده و با تنظیم صورت جلسه، آپارتمان مربوطه را تحویل می گیرد. بدیهی است کلیه هزینه های شارژ و عوارض نوسازی و نگهداری ساختمان از تاریخ اعلام شده از سوی شرکت در خصوص تحویل موضوع قرارداد، به میزان سهم مربوطه به عهده عضو می باشد و شرکت در این خصوص هیچگونه مسئولیتی ندارد.



تاریخ:
شماره:
پیوست:

۱۲-۲) نظر به اینکه شرکت به عنوان وکیل و نماینده عضو با پیمانکاران (بصورت امانی و دستمزدی) قرارداد منعقد نموده است، در صورت تأخیر در ساخت و ساز و تحویل موضوع قرارداد، شرکت، پیمانکاران را ملزم به انجام تعهدات لازم و تأمین خسارات به شرکت می نماید و عضو با توجه به موارد، قرارداد را امضاء نموده و کلیه اختیارات مربوط به ساخت و ساز و انعقاد قرارداد و پرداخت هزینه های مربوطه را به شرکت تفویض نموده است.

۱۲-۳) کاربری آپارتمان موضوع قرارداد، مسکونی می باشد و نحوه بهره برداری عضو صرفاً مطابق قانون تملک آپارتمان ها خواهد بود.
۱۲-۴) کلیه موارد پیش بینی نشده پس از تصویب در مجمع به متمم این قرارداد اضافه خواهد شد.

۱۲-۵) با امضای این قرارداد، دفترچه عضویت و تمامی توافقات و قراردادهای قبلی فی مابین شرکت و عضو با موضوع ساخت و یا تحویل و یا حق امتیاز، از درجه اعتبار ساقط می گردد و این قرارداد حاکم بر روابط حقوقی و مالی طرفین بوده و قراردادهای سابق در هیچ مرجع قضایی و غیره قضایی قابل استناد نخواهد بود.

ماده ۱۳) حل اختلاف و حکمیت قرارداد

در صورت بروز هر گونه اختلاف فی مابین شرکت و عضو در خصوص این قرارداد، در تفسیر مفاد قرارداد و یا هر گونه دعوی دیگر، موضوع بدو از طریق مذاکره حل و فصل خواهد شد. در غیر این صورت رسیدگی به آن در صلاحیت محاکم قضایی خواهد بود.

ماده ۱۴) نحوه ابلاغ و ارسال مراسلات

کلیه مکاتبات و مراسلات طرفین، صرفاً به نشانی اعلامی عضو و دفتر شرکت در این قرارداد ارسال خواهد شد. در صورت هر گونه تغییر در نشانی اعلامی بایستی مراتب کتباً به شرکت و عضو اعلام گردد. در غیر این صورت کلیه مکاتبات ارسالی و ابلاغ در نشانی مذکور در قرارداد معتبر، و ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۵) نسخ و محل تنظیم قرارداد

این قرارداد در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/ در دفتر شرکت منعقد و متن اصلی قرارداد شامل ۱۵ صفحه، ۱۵ ماده، ۳ تبصره و ضامم شامل پنج جدول پیوست و در دو نسخه با اعتبار واحد بدون خط خوردگی، تنظیم شده است. و طرفین قرارداد، به دریافت یک نسخه از آن اقرار دارند.

شرکت تعاونی مسکن ونوس شهرداری منطقه ۲۲ تهران

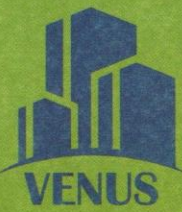
نام و نام خانوادگی عضو:

امضاء مدیرعامل همراه با مهر شرکت

شماره کد عضویت:

امضاء رئیس هیئت مدیره

امضاء و اثر انگشت:



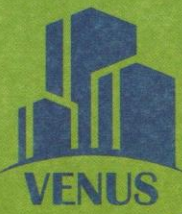
تاریخ:
شماره:
پیوست:

جدول شماره ۱- مشخصات فنی واحدها و مشاعات مجتمع مسکونی ونوس هوم لند بلوک A

۱	نوع اسکلت سازه بتنی و دارای سقف دال بتنی و ۱۷۰ واحد مسکونی در ۲۳ طبقه شامل ۳ طبقه زیر زمین، یک طبقه لابی، ۱۹ طبقه مسکونی - نما سیمان سفید به همراه ابزار
۲	بالکن در تمامی واحدها - تراس و بالکن در طبقه ۱۵
۳	لابی مجلل - فضای بازی کودکان - سالن ورزشی - سالن اجتماعات
۴	مجهز به ۵ لاین آسانسور نفربر، حمل بار و برانکار
۵	مجهز به سیستم اعلام حریق در واحدها و مشاعات - سیستم اطفاء حریق در مشاعات
۶	مجهز به سیستم شوتینگ طبقات
۷	مصالص و تجهیزات از نوع ایرانی درجه یک و مرغوب شامل: - کف آپارتمان سرامیک به ابعاد ۸۰×۸۰ یا ۱۰۰×۱۰۰ و یا لمینت (سایزهای متداول) به استثناء کف سرویس‌ها و بالکن‌ها - کاشی و سرامیک سرویس‌ها به ابعاد ۶۰×۱۲۰ - درب و پنجره UPVC با شیشه دوجداره - درب ضد سرقت و درب های اتاق و سرویس (ضد آب) به همراه یراق آلات - سیستم سرمایش و گرمایش مستقل و مجزا جهت هر واحد (پکیج و داکت اسپلیت) - کلید و پریز و روشنایی سقف واحدها - سقف کناف و نصب دریچه‌های داکت اسپلیت

جدول شماره ۲ - تیپ متراژ آپارتمان های بلوک A - طبقات ۱ تا ۱۹

ردیف	تیپ متراژ	متراژ حدودی آپارتمان ها (مترمربع)	تعداد خواب
۱	تیپ ۱	۹۵ متر مربع	دو خوابه
۲	تیپ ۲	۱۰۰ تا ۱۱۰ متر مربع	دو خوابه
۳	تیپ ۳	۱۲۰ تا ۱۳۳ متر مربع	سه خوابه



تاریخ:
شماره:
پیوست:

جدول شماره ۳ - جدول تفصیلی آورده مالی عضو

ردیف	شرح	مبلغ به ریال
۱	واریزی عضو تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۱	
۲	حق السهم از تسهیلات اعطایی بانک مسکن تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۱	۳,۰۲۵,۲۶۰,۱۱۶
۳	حق السهم مازاد تراکم بلوک C (این مبلغ به عنوان ذخیره مالیات در حسابهای شرکت نگهداری می شود که فعلاً به عنوان آورده عضو محاسبه گردیده است)	۲,۱۸۱,۵۸۵,۲۳۵
۴	حق السهم عضو از محل سایر منابع	۱۹۰,۷۵۱,۴۴۵
	جمع آورده عضو	

جدول شماره ۴ - جدول محاسباتی مانده هزینه ساخت با توجه به تیپ متر از تأیید شده

ردیف	شرح	مبلغ به ریال
۱	هزینه تمام شده ساخت یک واحد آپارتمان تیپ ... (همراه با مشاعات بدون محاسبه انشعابات برق، گاز و محوطه سازی و هزینه های پیش بینی نشده)	
۲	آورده عضو	
	مانده هزینه ساخت یک واحد آپارتمان تیپ ... (همراه با مشاعات بدون محاسبه انشعابات برق، گاز و محوطه سازی و هزینه های پیش بینی نشده)	

شرکت تعاونی مسکن ونوس شهرداری منطقه ۲۲ تهران

امضاء مدیرعامل همراه با مهر شرکت

امضاء رئیس هیئت مدیره

نام و نام خانوادگی عضو:

شماره کد عضویت:

امضاء و اثر انگشت:

تهران، اتوبان شهید فراهی، بلوار شهید اردستانی، بلوار دانش، انتهای خیابان سرشاد، پروژه مسکونی ونوس هوم لند

www.venusomeland.ir

کد پستی: ۱۴۹۷۹۳۴۱۵۳

تاریخ:
شماره:
پیوست:

جدول شماره ۵ - جدول زمان بندی مبالغ جهت ساخت آپارتمان

ردیف	شرح	مبلغ به ریال	تاریخ سررسید	توضیحات
۱	قسط اول			
۲	قسط دوم			
۳	قسط سوم			
۴	قسط چهارم			
۵	قسط پنجم			

شرکت تعاونی مسکن ونوس شهرداری منطقه ۲۲ تهران

امضاء مدیرعامل همراه با مهر شرکت

امضاء رئیس هیئت مدیره

نام و نام خانوادگی عضو:

شماره کد عضویت:

امضاء و اثر انگشت: