

نکات و قوانین مشارکت در ساخت

مشارکت در ساخت یک توافق قانونی است که معمولاً میان مالک زمین و پیمانکار برای احداث پروژه‌های ساختمانی انجام می‌شود. این نوع قرارداد می‌تواند به صورت خاص یا عمومی تنظیم شود و در برخی موارد شامل چندین شریک دیگر نیز می‌باشد. در اینجا تمامی قوانین و اصول حقوقی که در مشارکت در ساخت باید رعایت شوند، به طور دقیق توضیح داده خواهد شد.

قرارداد مشارکت در ساخت یک قرارداد مشارکتی است که در آن، مالک زمین (طرف اول) زمین خود را به عنوان سرمایه اولیه به پروژه وارد می‌کند و پیمانکار (طرف دوم) مسئول تأمین هزینه‌های ساخت و اجرای پروژه می‌شود. در این قرارداد، مالک و پیمانکار به طور مشترک در ساخت و فروش پروژه مشارکت می‌کنند. در نهایت، سود حاصل از فروش یا بهره‌برداری از پروژه میان طرفین به طور توافقی تقسیم می‌شود.

1. تنظیم تفاهم‌نامه و قرارداد اصلی

قبل از شروع پروژه، طرفین باید یک تفاهم‌نامه یا قرارداد کتبی و رسمی تنظیم کنند که شامل تمامی جزئیات همکاری باشد. این قرارداد باید حاوی اطلاعات دقیق در مورد:

- نوع پروژه: مشخصات کامل پروژه اعم از نوع ساختمان، متراژ، محل احداث و مشخصات فنی.
- تقسیم سود و زیان: نحوه تقسیم سود و زیان حاصل از پروژه باید به طور دقیق مشخص شود.
- مدت زمان پروژه: زمان بندی اجرای پروژه و تاریخ تکمیل باید به طور شفاف درج شود.
- وظایف و مسئولیت‌ها: مسئولیت‌های هر یک از طرفین در پروژه، از جمله تأمین مصالح، نیروی کار، تأمین منابع مالی، و نظارت بر اجرا، باید به طور دقیق مشخص شود.

2. میزان سرمایه‌گذاری و سهم هر طرف

در قرارداد مشارکت، هر طرف باید سهم خود را در پروژه مشخص کند:

- مالک زمین: مالک زمین خود را به‌عنوان سرمایه اولیه به پروژه وارد می‌کند.
- پیمانکار: پیمانکار معمولاً مسئول تأمین منابع مالی و اجرایی پروژه است، از جمله تأمین مصالح، نیروی انسانی و نظارت بر مراحل ساخت.
- سهم هر طرف باید در قرارداد مشخص شود تا در صورت وقوع اختلافات، میزان سهم هر یک از طرفین در سود و زیان معین گردد.

3. تقسیم سود و زیان

یکی از مهم‌ترین بخش‌های قرارداد مشارکت در ساخت، نحوه تقسیم سود و زیان حاصل از پروژه است. تقسیم سود معمولاً براساس سهم هر طرف از سرمایه‌گذاری انجام می‌شود. در صورتی که پروژه به سود برسد، سود به نسبت سرمایه‌گذاری‌ها تقسیم می‌شود، اما در صورتی که زیان به‌وجود آید، همان‌طور که طرفین توافق کرده‌اند، زیان بین طرفین تقسیم می‌شود. برای مثال:

- مالک زمین ممکن است 55 درصد از سود را دریافت کند.
 - پیمانکار ممکن است 45 درصد از سود را دریافت کند.
- این نسبت، رایج‌ترین توافق در این زمینه است؛ اما طرفین می‌توانند با توافق دوطرفه، سهم خود را به 60٪ برای مالک و 40٪ برای پیمانکار یا نسبت‌های دلخواه دیگر تغییر دهند. به این معنا که سهم مالک از واحدهای ساخته شده 60 درصد و سهم سازنده 40 درصد خواهد بود.

4. مدت زمان و تأخیر در پروژه

مدت زمان برای اتمام پروژه باید در قرارداد به طور مشخص تعیین شود. تأخیر در زمان بندی می تواند باعث خسارت های مالی به طرفین شود. در قرارداد باید شرایط و جریمه تأخیر مشخص شود. برای مثال، در صورت تأخیر پیمانکار، ممکن است موظف به پرداخت جریمه یا کاهش سهم خود از سود شود.

5. نظارت بر پروژه

پیمانکار معمولاً مسئول اجرای پروژه است، اما مالک زمین ممکن است حق نظارت و بررسی پیشرفت پروژه را داشته باشد. در این راستا، باید در قرارداد پیش بینی شود که گزارش های دوره ای از پروژه به مالک داده شود و او می تواند در هر مرحله از پروژه حضور یابد تا از کیفیت و روند کار اطمینان حاصل کند.

6. مسئولیت های مالی و قانونی

- بیمه و مسئولیت های قانونی: پیمانکار باید بیمه هایی برای پروژه تأمین کند تا در صورت بروز حوادث یا خسارات به مصالح و یا کارگران، هزینه ها جبران شود. همچنین، مسئولیت های مالیاتی باید مشخص شود. تمامی مالیات ها، اعم از مالیات بر درآمد، مالیات بر ارزش افزوده، مالیات املاک، و دیگر مالیات های مرتبط با پروژه باید به طور قانونی پرداخت شود.
- مجوز های قانونی: پیمانکار باید مسئول اخذ تمامی مجوز های قانونی، از جمله پروانه ساخت و گواهی های تأسیس از مراجع ذی صلاح باشد. این مجوزها باید در ابتدای پروژه به دست آید تا از تخلف از قوانین شهری جلوگیری شود.

7. حل اختلافات

در صورتی که اختلافاتی میان طرفین به وجود آید، قرارداد باید شامل روش‌های حل اختلاف باشد. این روش‌ها می‌تواند شامل:

- مذاکرات مستقیم میان طرفین
- داوری توسط شخص ثالث مورد توافق
- مراجع قضائی، در صورتی که سایر روش‌ها به نتیجه نرسند

8. فسخ قرارداد

یکی از بندهای مهم در هر قرارداد مشارکت در ساخت، شرایط فسخ قرارداد است. ممکن است به دلایلی مانند عدم انجام تعهدات از سوی یکی از طرفین، شرایط اقتصادی نامناسب یا مشکلات غیرقابل پیش‌بینی دیگر، نیاز به فسخ قرارداد باشد. در این صورت، نحوه فسخ و شرایط جبران خسارت باید در قرارداد مشخص شود.

9. حقوق مالکیت معنوی

در پروژه‌های ساختمانی که شامل طراحی‌های خاص یا طرح‌های معماری ویژه می‌شوند، حقوق مالکیت معنوی طرح‌ها باید مشخص گردد. ممکن است طراحی نقشه‌های معماری یا مهندسی از سوی پیمانکار یا طراحان ارائه شود و باید مالکیت آن‌ها در قرارداد مشخص شود تا از سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری شود.

10. شرایط پایان پروژه

پس از اتمام پروژه، پیمانکار باید تمامی مراحل ساخت را طبق نقشه‌ها و الزامات قرارداد تکمیل کند. بازرسی نهایی باید توسط مالک یا مهندس ناظر انجام شود و پس از آن، تحویل پروژه به مالک صورت گیرد.

11. ثبت قرارداد و پیگیری قانونی

قرارداد مشارکت در ساخت باید به‌طور رسمی ثبت شود تا از اعتبار قانونی برخوردار باشد. همچنین، طرفین باید تعهدات خود را در طول پروژه به‌طور مداوم پیگیری کنند و تمامی مراحل پروژه را مستند کنند تا در صورت بروز اختلافات، مستندات قانونی موجود باشد.



MOHSEN ZEINALI