



مشارکت در ساخت؛ راهنمای کامل بهترین مشارکت

تیم تحریریه اقیانوس آبی

برای مشاهده سایر مقاله های ما، حتما به [اقیانوس آبی](#) سر بزنید.

تا حالا به این فکر کرده‌اید که صاحب یک خانه‌ی شخصی و دلخواه شوید؟ خانه‌ای که دقیقا مطابق سلیقه و نیازهای شما طراحی شده باشد؟ یکی از راه‌های رسیدن به این رویا، مشارکت در ساخت است.

مشارکت در ساخت یعنی چه؟ به زبان ساده، زمانی که شما زمینی دارید و می‌خواهید روی آن ساختمانی بسازید، اما خودتان نمی‌خواهید تمام کارهای ساخت و ساز را انجام دهید، می‌توانید با یک سازنده مشارکت کنید. در این روش، شما زمین را در اختیار سازنده قرار می‌دهید و او هم با استفاده از تخصص و امکانات خودش، ساختمان را می‌سازد. در نهایت، شما بخشی از ساختمان را به عنوان سهم خود دریافت می‌کنید.

هدف ما در این مقاله از [مجله اکیانوس آبی](#) این است که به شما یک راهنمای کامل و جامع در مورد مشارکت در ساخت ارائه دهیم. ما می‌خواهیم به تمام سوالات شما در مورد مشارکت در ساخت پاسخ دهیم و شما را برای تصمیم‌گیری انتخاب بهترین مشارکت در ساخت راهنمایی کنیم. پس با ما همراه باشید تا با هم دنیای مشارکت در ساخت را بهتر بشناسیم.

تفاوت مشارکت در ساخت با سایر روش‌های ساخت و ساز

مشارکت در ساخت یکی از روش‌های رایج ساخت و ساز است که تفاوت‌هایی با روش‌های دیگر دارد. بیایید این روش را با دو روش دیگر مقایسه کنیم:

- **ساخت به صورت پیمانی:** در این روش، مالک زمین، پیمانکاری را برای ساخت ساختمان انتخاب می‌کند و تمام هزینه‌ها را خودش متقبل می‌شود. پیمانکار فقط وظیفه ساخت را بر عهده دارد.

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتما به [اکیانوس آبی](#) سر بزنید.



- **ساخت توسط خود مالک:** در این روش، مالک زمین خودش تمام مراحل ساخت و ساز را انجام می‌دهد و یا نظارت مستقیمی بر آن دارد. این روش نیاز به دانش و تجربه زیادی در زمینه ساخت و ساز دارد.

شراکت در ساخت و ساز ترکیبی از این دو روش است. در این روش، مالک زمین و سازنده به صورت مشترک در پروژه ساخت و ساز مشارکت می‌کنند. هر دو طرف در سود و زیان پروژه سهیم هستند.

انواع قراردادهای مشارکت در ساخت

قراردادهای مشارکت در ساخت انواع مختلفی دارند که هر کدام ویژگی‌ها و شرایط خاص خود را دارند. برخی از مهم‌ترین انواع این قراردادها عبارتند از:

- **مشارکت در سود:** در این نوع قرارداد، سود حاصل از فروش واحدهای ساخته شده بین مالک زمین و سازنده تقسیم می‌شود.
- **مشارکت در زمین:** در این نوع قرارداد، مالک زمین بخشی از زمین خود را در اختیار سازنده قرار می‌دهد و در عوض، بخشی از واحدهای ساخته شده را دریافت می‌کند.
- **مشارکت در سرمایه:** در این نوع قرارداد، هر دو طرف مبلغی را به عنوان سرمایه اولیه به پروژه اختصاص می‌دهند و سود حاصل از پروژه بین آن‌ها تقسیم می‌شود.

انتخاب نوع قرارداد **شراکت در کسب و کار**، به عوامل مختلفی مانند ارزش زمین، توان مالی طرفین، نوع ساختمان مورد نظر و توافقات بین آن‌ها بستگی دارد.

- عوامل موثر در انتخاب نوع قرارداد

عوامل مختلفی در انتخاب نوع قرارداد مشارکت در ساخت موثر هستند:

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتماً به [اقیانوس آبی](#) سر بزنید.

- **ارزش زمین:** ارزش زمین یکی از مهم‌ترین عوامل در تعیین سهم هر یک از طرفین در سود پروژه است.
- **توان مالی سازنده:** توان مالی سازنده تعیین می‌کند که چه مقدار از هزینه‌های ساخت و ساز را می‌تواند تامین کند.
- **نوع ساختمان مورد نظر:** نوع ساختمان (مسکونی، تجاری، اداری و...) و تعداد واحدهای آن بر نحوه تقسیم سود تاثیر می‌گذارد.
- **توافقات طرفین:** توافقات اولیه بین مالک زمین و سازنده در مورد نحوه تقسیم سود، مدت زمان ساخت و سایر شرایط پروژه نیز در انتخاب نوع قرارداد موثر است.

مزایا و معایب مشارکت در ساخت

مزایای مشارکت در ساخت و ساز می‌تواند برای هر دو طرف (مالک زمین و سازنده) باشد که در ادامه به آن اشاره کرده‌ایم:

– مزایای مشارکت در ساخت

مشارکت در ساخت یکسری مزایا برای مالک زمین دارد همچنین مزایایی برای سازنده خواهد داشت که در ادامه آورده شده است:

* برای مالک زمین:

- کاهش هزینه‌های ساخت
- تسریع در روند ساخت
- بهره‌مندی از تخصص و تجربه سازنده
- برای سازنده:

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتماً به [اقیانوس آبی](#) سر بزنید.

- دسترسي به زمين بدون نياز به خريد آن
- کاهش ريسک سرمايه‌گذاري
- افزايش سود

*براي سازنده:

- دسترسي به زمين بدون نياز به خريد آن
- کاهش ريسک سرمايه‌گذاري
- افزايش سود

- معايب شراکت ساخت و ساز

- **اختلاف نظر بين طرفين قرارداد:** اختلاف نظر در مورد مسائل مختلف مانند طراحي ساختمان، کيفيت مصالح و نحوه تقسيم سود مي‌تواند منجر به بروز مشکلات شود.
- **طولاني شدن روند ساخت:** در برخي موارد، روند ساخت ممکن است به دلایل مختلفی مانند مشکلات اداري، اختلاف نظر طرفين يا تغييرات در طرح اوليه طولاني شود.
- **مشکلات حقوقی احتمالی:** عدم تنظيم دقيق قرارداد و عدم رعايت قوانين و مقررات مي‌تواند منجر به بروز اختلافات حقوقی شود.

- راهکارهای کاهش ريسک

- **تنظيم قرارداد دقيق:** قرارداد بايد تمام جزئيات پروژه از جمله سهم هر يک از طرفين، نحوه محاسبه سود، مسئوليت هر يک از طرفين در صورت بروز مشکل و شرايط فسخ قرارداد را به طور شفاف مشخص کند.

براي مشاهده ساير مقاله های ما، حتما به [اقيانوس آبي](#) سر بزنيد.



- **انتخاب یک سازنده معتبر:** انتخاب یک سازنده با سابقه و تجربه کافی می‌تواند به کاهش ریسک‌های پروژه کمک کند.
- **مشاوره با متخصصین:** مشاوره با وکیل، مهندس و سایر متخصصین می‌تواند در تنظیم قرارداد و حل مشکلات احتمالی مفید باشد.
- **نظارت بر روند ساخت:** مالک زمین باید به طور مرتب بر روند ساخت نظارت داشته باشد تا از پیشرفت کار مطمئن شود.

با رعایت این نکات، می‌توان ریسک‌های مشارکت در ساخت را کاهش داد و به یک سرمایه‌گذاری موفق دست یافت و **بهترین نوع شراکت** را تجربه کرد. برای دریافت مشاوره تخصصی در زمینه مدیریت کسب و کار و شراکت در کسب و کار، می‌توانید به **گروه اکیانوس آبی**، مراجعه کنید. کارشناسان ما با ارائه راهکارهای عملی و مبتنی بر دانش روز، شما را در تصمیم‌گیری‌های مهم همراهی خواهند کرد.

مراحل مشارکت در ساخت

در ادامه مقاله مراحل مشارکت در ساخت شرح داده شده است:

۱. انتخاب زمین مناسب:

- **موقعیت مکانی:** زمین باید در موقعیت مکانی مناسبی قرار داشته باشد. دسترسی آسان به امکانات شهری، مناطق تجاری و تفریحی، و همچنین چشم‌انداز زیبا از جمله عواملی هستند که ارزش زمین را افزایش می‌دهند.
- **ابعاد و شکل زمین:** ابعاد و شکل زمین باید متناسب با نوع ساختمانی باشد که قصد دارید بسازید.

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتماً به **اکیانوس آبی** سر بزنید.

- **قوانین و مقررات شهری:** قبل از خرید زمین، حتما قوانین و مقررات ساخت و ساز شهرداری را بررسی کنید تا از امکان ساخت و ساز مطمئن شوید.
- **بررسی خاک:** انجام آزمایش خاک برای اطمینان از مقاومت زمین در برابر بارگذاری ساختمان بسیار مهم است.

۲. انتخاب سازنده معتبر:

- **سابقه کار:** به سابقه کار و پروژه‌های قبلی سازنده توجه کنید.
- **مجوزهای لازم:** از داشتن تمام مجوزهای لازم برای ساخت و ساز توسط سازنده اطمینان حاصل کنید.
- **توصیه دوستان و آشنایان:** از افرادی که قبلاً با این سازنده کار کرده‌اند، نظر بخواهید.
- **بررسی نمونه کارها:** نمونه کارهای سازنده را به دقت بررسی کنید تا از کیفیت کار او مطمئن شوید.

۳. تنظیم قرارداد

قرارداد مشارکت در ساخت یکی از مهم‌ترین اسناد حقوقی است که باید با دقت و توسط یک وکیل متخصص تنظیم شود. این قرارداد باید تمام جزئیات پروژه، حقوق و تعهدات هر یک از طرفین، نحوه تقسیم سود و زیان، و روش حل اختلافات را به طور شفاف مشخص کند.

- نکات مهم در قرارداد:

- **سهم هر طرف:** سهم هر یک از طرفین در پروژه باید بر اساس ارزش زمین و هزینه‌های ساخت تعیین شود.
- **نحوه محاسبه سود:** نحوه محاسبه سود و تقسیم آن بین طرفین باید به طور دقیق مشخص شود.
- **مسئولیت هر طرف:** مسئولیت هر یک از طرفین در برابر بروز مشکلات احتمالی در طول پروژه باید در قرارداد قید شود.

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتماً به [اکیانوس آبی](#) سر بزنید.



- **ضمانت اجرای قرارداد:** در صورت عدم اجرای تعهدات توسط یکی از طرفین، باید ضمانت اجرای مناسب در قرارداد پیش‌بینی شود.
- **مدت زمان ساخت:** مدت زمان پیش‌بینی شده برای اتمام پروژه باید در قرارداد ذکر شود.
- **شرایط فسخ قرارداد:** شرایطی که در صورت وقوع آن‌ها قرارداد فسخ می‌شود، باید به طور واضح در قرارداد قید شود.

۴. اجرای پروژه

- **نظارت بر روند ساخت:** مالک زمین باید به طور مرتب بر روند ساخت نظارت داشته باشد تا از پیشرفت کار مطمئن شود.
- **تاییدیه‌های فنی:** تمام مراحل ساخت باید با تاییدیه‌های فنی مهندسین ناظر انجام شود.
- **پرداخت‌های مرحله‌ای:** پرداخت هزینه‌های ساخت باید به صورت مرحله‌ای و بر اساس پیشرفت کار انجام شود.
- **حل اختلافات:** در صورت بروز اختلاف بین طرفین، سعی کنید با گفتگو و مذاکره مشکل را حل کنید. در صورت عدم موفقیت، می‌توانید به داوری یا مراجع قضایی مراجعه کنید.

۵. تحویل پروژه و انتقال سند

- **تحویل پروژه:** پس از اتمام ساخت، سازنده باید پروژه را به مالک تحویل دهد.
- **بازرسی نهایی:** قبل از تحویل پروژه، باید بازرسی نهایی از ساختمان انجام شود تا از مطابقت آن با قرارداد اطمینان حاصل شود.
- **انتقال سند:** پس از اتمام پروژه و پرداخت تمام هزینه‌ها، سند ملک به نام طرفین قرارداد منتقل می‌شود. نحوه انتقال سند بر اساس توافقات اولیه در قرارداد تعیین می‌شود.

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتماً به [اکیانوس آبی](#) سر بزنید.

نکات مهم در مشارکت در ساخت

برای مشارکت در ساخت نکات مهمی را باید مدنظر داشته باشید که در ادامه آورده شده است:

– مشاوره حقوقی

مشارکت در ساخت، یک فرآیند حقوقی پیچیده است که نیازمند دقت و توجه به جزئیات است. به همین دلیل، مشاوره با یک وکیل متخصص در امور املاک و مستغلات از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است.

– توجه به قوانین و مقررات

مشارکت در ساخت تحت قوانین و مقررات مختلفی از جمله قوانین شهرداری، قوانین ساخت و ساز و قوانین مدنی قرار دارد. آشنایی با این قوانین به شما کمک می‌کند تا از حقوق خود آگاه شوید و از بروز مشکلات جلوگیری کنید. برخی از مهم‌ترین قوانینی که باید به آن‌ها توجه کنید عبارتند از:

- **قوانین شهرداری:** قوانین مربوط به تراکم، ارتفاع ساختمان، کاربری زمین و...
- **قوانین ساخت و ساز:** استانداردهای ساخت و ساز، ایمنی و...
- **قوانین مدنی:** قوانین مربوط به قراردادها، مسئولیت مدنی و...

– اهمیت شفافیت و اعتماد

ایجاد یک رابطه شفاف و مبتنی بر اعتماد بین مالک و سازنده، یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت در پروژه‌های مشارکت در ساخت است. برای ایجاد چنین رابطه‌ای، توصیه می‌شود:

- **ارتباط مداوم:** به صورت منظم با سازنده در ارتباط باشید و از پیشرفت پروژه آگاه شوید.

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتماً به [اقيانوس آبي](#) سر بزنید.

- **شفافيت در هزينه‌ها:** هزينه‌هاي پروژه را به صورت شفاف مشخص كنيد و از افزايش بي‌رويه آن‌ها جلوگيري كنيد.

- **احترام متقابل:** به نظر و نظرات يكدیگر احترام بگذاريد و سعی كنيد با هم همكاري كنيد.

- مدیریت ریسک

مشاركت در ساخت همواره با ريسك‌هايی همراه است. برای مدیریت این ريسك‌ها، می‌توانيد اقدامات زیر را انجام دهيد:

- **تنوع‌بخشی به سرمايه‌گذاري:** تمام سرمايه خود را در يك پروژه متمرکز نكنيد.
- **بیمه کردن پروژه:** برای پوشش ريسك‌هاي احتمالی مانند آتش‌سوزی، زلزله و ...، پروژه را بیمه كنيد.
- **انتخاب يك تیم حرفه‌اي:** با انتخاب يك تیم حرفه‌اي و با تجربه، می‌توانيد ريسك‌هاي پروژه را کاهش دهيد.
- **نظارت دقیق بر پروژه:** به طور مرتب بر روند اجرای پروژه نظارت كنيد تا از پیشرفت کار مطمئن شويد.

كلام آخر

در این مقاله، به بررسی ابعاد مختلف مشاركت در ساخت پرداختيم. از تعريف ساده این مفهوم تا مراحل مختلف انجام پروژه و نکات مهمی که باید در نظر گرفته شود، همه و همه برای شما شرح داده شد.

به یاد داشته باشيد: مشاركت در ساخت يك سرمايه‌گذاري بلندمدت است و نیازمند دقت و برنامه‌ريزی دقیق است. برای موفقیت در این مسیر، توصیه می‌شود:

برای مشاهده ساير مقاله‌هاي ما، حتماً به [اقيانوس آبي](#) سر بزنيد.

- **قرارداد را به دقت مطالعه کنید:** هر بند از قرارداد را با دقت بخوانید و در صورت داشتن هرگونه ابهام، از یک وکیل متخصص کمک بگیرید.
- **یک مشاور حقوقی معتبر انتخاب کنید:** مشاور حقوقی می‌تواند در تمام مراحل پروژه، از تنظیم قرارداد تا حل اختلافات احتمالی، به شما کمک کند.
- **با افراد با تجربه مشورت کنید:** با افرادی که قبلاً تجربه مشارکت در ساخت داشته‌اند، مشورت کنید تا از تجربیات آن‌ها بهره‌مند شوید.

برای کسب اطلاعات بیشتر و آشنایی با نکات تخصصی‌تر در زمینه مشارکت در ساخت، به شما پیشنهاد می‌کنیم در **وبینار دست شراکت** که توسط گروه اقیانوس آبی برگزار می‌شود، شرکت کنید. در این وبینار، دکتر داوود احمدی به سوالات شما پاسخ خواهند داد و راهکارهای عملی برای موفقیت در پروژه‌های مشارکت را در اختیار شما قرار می‌دهند.

سوالات متداول

۱. چرا مشارکت در ساخت انجام می‌شود؟

دلایل مختلفی برای مشارکت در ساخت وجود دارد از جمله کاهش هزینه‌های ساخت برای مالک و دسترسی سازنده به زمین بدون نیاز به خرید آن.

۲. اهمیت قرارداد در مشارکت در ساخت چیست؟

قرارداد مشارکت در ساخت، سند حقوقی مهمی است که حقوق و تعهدات طرفین را مشخص می‌کند و از بروز اختلافات جلوگیری می‌کند.

۳. چه قوانینی بر مشارکت در ساخت حاکم است؟

برای مشاهده سایر مقاله‌های ما، حتماً به [اقيانوس آبي](#) سر بزنید.



قوانین شهرداری، قوانین ساخت و ساز و قوانین مدنی از جمله قوانینی هستند که بر مشارکت در ساخت حاکم هستند.

۴. انواع روش های مشارکت در ساخت چیست؟

انواع روش های مشارکت در ساخت شامل قراردادهای مختلفی مانند BOT ساخت، بهره برداری و انتقال، BOO ساخت، مالکیت و بهره برداری، (BLT ساخت، اجاره و انتقال)، BLOT (ساخت، اجاره، بهره برداری و انتقال) و مشارکت مدنی است. هر یک از این روش ها شرایط و ویژگی های خاص خود را دارند و بر اساس توافق طرفین قرارداد انتخاب می شوند.

۵. بهتر است قرار داد مشارکت در ساخت از نوع اختیاری باشد یا اداری؟

انتخاب بین قرارداد **شراکت اختیاری و اداری** مشارکت در ساخت به شرایط خاص هر پروژه بستگی دارد و تصمیم گیری در این مورد نیازمند بررسی دقیق و مشاوره با متخصصین حقوقی است. قرارداد مشارکت در ساخت اختیاری انعطاف پذیری بیشتری دارد اما ممکن است پیچیدگی های حقوقی بیشتری نیز داشته باشد. قرارداد مشارکت در ساخت اداری ساختار مشخص تری دارد اما ممکن است در برخی موارد محدودیت هایی را ایجاد کند.