



مشارکت در ساخت: (۰ تا ۱۰۰ قوانین و شرایط شراکت در ساخت)

تیم تحریریه اقیانوس آبی

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

مشارکت در ساخت نوعی قرارداد در حوزه پیمانکاری و ساخت‌وساز است که در پروژه‌های مختلف تجاری، مسکونی و... قابل اجرا است. این نوع قرارداد به دلیل تأثیر مستقیم بر دارایی طرفین، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و به همین دلیل، قوانین متعددی برای آن وضع شده است.

در مشارکت ساخت که یک نوع **شراکت در کسب و کار** محسوب می‌شود، مالک زمین یا ساختمان قصد احداث واحدهای مسکونی یا تجاری را دارد اما سرمایه کافی برای اجرای پروژه در اختیار ندارد. در این شرایط، قرارداد مشارکت ساخت به کمک مالک می‌آید. طبق این قرارداد، مالک با استفاده از سرمایه و امکانات پیمانکار، پروژه ساخت‌وساز خود را انجام می‌دهد.

همچنین بر اساس توافقات صورت گرفته، بخشی از پروژه یا درصدی از آن به سازنده اختصاص می‌یابد. در نتیجه، هزینه‌ها بین مالک و سازنده تقسیم شده و هر دو طرف در سود نهایی شریک می‌شوند. در ادامه این مقاله از **مجله اقیانوس آبی**، به بررسی شرایط و انواع مشارکت در ساخت خواهیم پرداخت. ما به تمام سوالات شما در مورد مشارکت در ساخت پاسخ می‌دهیم و شما را برای تصمیم‌گیری انتخاب بهترین مشارکت در ساخت راهنمایی خواهیم کرد.

شرایط مشارکت در ساخت چیست؟

در مشارکت در ساخت، لازم است به نکات زیر توجه داشته باشید:

۱. **محاسبه سود و درصد مشارکت:** میزان سود هر یک از طرفین باید با توجه به نرخ تورم و تغییرات قیمت مسکن در بازار محاسبه شود.
۲. **هزینه‌های ساخت:** هزینه‌های پروژه بسته به شهر و منطقه متفاوت است و بر اساس قیمت هر متر مربع آپارتمان نوساز در همان منطقه محاسبه می‌شود.

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

۳. **تقسيم سهم:** در قراردادهاي مشاركت، سهم مالك و پيمانكار معمولاً از ۵۰% شروع مي‌شود. به طور رايج، مالك ۵۵% و پيمانكار ۴۵% از پروژه را دريافت مي‌كنند. البته اين درصدها بسته به توافق طرفين مي‌تواند به ۶۰% و ۴۰% تغيير كند.
۴. **ارزيابي ملك و پروژه:** پيش از آغاز پروژه، ارزش ملك و پروژه نهايي بايد محاسبه شود. تعيين اين ارزش‌ها با استفاده از فرمول‌هاي خاصي انجام مي‌گيرد.
۵. **انعطاف‌پذيري قرارداد:** قراردادهاي مشاركت به توافق طرفين تنظيم مي‌شوند، از جمله درصد سود و شرايط قرارداد. با اين حال، عرف جامعه و قوانين موجود نيز نقش مهمي دارند.
۶. **وجه بلاعوض:** پيمانكار پيش از شروع ساخت مبلغی بلاعوض به مالك پرداخت مي‌كند تا مالك بتواند مكاني براي سكونت خود و خانواده‌اش فراهم كند.
۷. **تعيين داور:** توصيه مي‌شود هنگام انعقاد قرارداد، فردي به‌عنوان داور تعيين شود تا در صورت بروز اختلافات به حل آن بپردازد، به طوري كه نيازي به مراجعه به دادگاه نباشد مگر در شرايط خاص.
۸. **مسئوليت‌ها و وظائف طرفين:** تعيين دقيق مسئوليت‌ها و وظائف هر يك از طرفين از مهم‌ترين موارد در قرارداد است.
۹. **بررسي اعتبار پيمانكار:** در صورت همكاري با شركت‌هاي پيمانكاري حقيقي، مالك بايد از اعتبار و سوابق شركت اطمينان حاصل كند تا از ضرر و زيان جلوگيري شود.
۱۰. **امضاي رسمي و مهر شركت:** قرارداد مشاركت با شركت‌هاي پيمانكاري حقيقي بايد با امضاي رسمي و مهر شركت انجام گيرد.
۱۱. **حق فسخ:** در صورت عدم تعهد هر يك از طرفين به تعهداتشان، طرف ديگر حق فسخ قرارداد را دارد.

۱۲. **استفاده از چک بانکی:** در مشارکت بهتر است به جای سفته از چک‌های بانکی معتبر استفاده شود تا در صورت بروز مشکل، پیگیری‌ها آسان‌تر باشد.
۱۳. **گزارش‌دهی مستمر:** پیمانکار باید هر یک یا دو ماه یک بار گزارشی از پیشرفت کار به مالک یا شرکت طرف قرارداد ارائه دهد.
۱۴. **نماینده مالک:** اگر فرد یا افرادی به‌عنوان نماینده مالک نظارت بر فعالیت‌های پیمانکار را بر عهده دارند، نام و شرایط فعالیت آن‌ها باید در قرارداد ذکر شود.
۱۵. **فوت مالک:** در صورت فوت مالک در طول پروژه، وراث او مسئول ادامه پروژه خواهند بود.
۱۶. **اتمام قرارداد:** اگر پروژه در زمان تعیین‌شده به پایان نرسد، حق فسخ یا مطالبه خسارت در صورتی امکان‌پذیر است که در قرارداد ذکر شده باشد.
۱۷. **تنظیم قرارداد:** قرارداد باید بر اساس بودجه مالک و دامنه فعالیت پیمانکار تنظیم شود.
۱۸. **ضمانت اجرایی:** تعیین ضمانت برای اجرای تعهدات و تکمیل پروژه از الزامات قرارداد مشارکت است.

قوانین مشارکت در ساخت چیست؟

قوانین مشارکت در ساخت به مجموعه‌ای از مقررات و ضوابط قانونی اشاره دارد که در فرآیند ساخت و ساز به منظور حفظ حقوق و منافع طرفین قرارداد، ایجاد شده‌اند. این قوانین به تفصیل در زیر آورده شده است:

۱. قوانین مربوط به قرارداد

- **تنظيم قرارداد:** قرارداد مشاركت در ساخت بايد به صورت كتبي و با جزئيات كامل تنظيم شود. اين قرارداد بايد شامل اطلاعاتي چون مشخصات طرفين، موضوع قرارداد، نحوه مشاركت، تقسيم سود و هزينه‌ها، و مدت زمان پروژه باشد.
- **حق فسخ:** در قرارداد بايد شرايط فسخ و عواقب آن براي هر يك از طرفين به وضوح مشخص شود.

۲. تعهدات طرفين

- **مالك:** مالك موظف است زمين يا ملك خود را در اختيار سازنده قرار دهد و اطلاعات لازم در مورد ملك را در اختيار پيمانكار بگذارد.
- **سازنده (پيمانكار):** پيمانكار موظف است پروژه را با كيفيت مناسب و در زمان تعيين شده به پايان برساند. همچنين، او بايد نسبت به تأمين منابع و هزينه‌هاي ساخت مسئوليت پذير باشد.

۳. تقسيم سود و هزينه‌ها

- **تعيين درصدها:** بايد به طور شفاف سهم هر يك از طرفين از سود و هزينه‌ها مشخص شود. اين تقسيم بايد با توجه به سرمايه‌گذاري، ارزش ملك و توافقات صورت گرفته باشد.
- **مدت زمان پرداخت:** زمان بندي براي پرداخت‌هاي مربوط به هزينه‌ها و تقسيم سود بايد در قرارداد درج شود.

۴. مسئوليت‌ها و ضمانت‌ها

- **مسئوليت‌هاي قانوني:** هر يك از طرفين بايد نسبت به مسئوليت‌هاي قانوني خود آگاه باشند و در صورت بروز مشكلات، متعهد به جبران خسارت باشند.
- **تضمين‌هاي اجرائي:** تعيين تضمين‌هاي لازم براي اجرائي تعهدات هر يك از طرفين مي‌تواند به عنوان يك ابزار حفاظتي در قرارداد گنجانده شود.

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

۵. مجوزها و استانداردها

- **اخذ مجوزهای لازم:** مالک و سازنده موظفند کلیه مجوزهای قانونی لازم برای شروع پروژه را دریافت کنند. این مجوزها معمولاً شامل پروانه ساخت و مجوزهای شهرداری است.
- **رعایت استانداردها:** پروژه باید مطابق با استانداردهای ساختمانی و مقررات فنی مربوطه انجام شود.

۶. تعیین داور

حل اختلاف: در قرارداد مشارکت، تعیین یک داور برای حل اختلافات احتمالی بین طرفین پیشنهاد می‌شود تا در صورت بروز مشکل، نیازی به مراجعه به دادگاه نباشد.

۷. حفاظت از حقوق وراثت

- **وراثت و انتقال حقوق:** در صورت فوت یکی از طرفین، وراثت او باید حق و حقوق مربوط به قرارداد را ادامه دهند و تأسیساتی که به نام متوفی است باید به وراثت منتقل شود.

۸. اطلاع‌رسانی و گزارش‌دهی

- **گزارش دوره‌ای:** سازنده موظف است در فواصل زمانی مشخص، گزارشی از پیشرفت پروژه به مالک ارائه دهد و مالک نیز باید از این پیشرفت‌ها آگاه باشد.

۹. قوانین محلی و عرفی

- **رعایت قوانین محلی:** هر قرارداد باید با توجه به قوانین و مقررات محلی مربوط به ساخت و ساز و نیز عرف جامعه تنظیم و اجرا شود.

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

قوانين مشاركت در ساخت، به منظور حفظ حقوق طرفين و جلوگیری از بروز اختلافات، بايد به دقت رعايت شوند. در هنگام انعقاد قرارداد، توصيه می‌شود که از مشاوره حقوقی استفاده شود تا تمامی جوانب قانونی و حقوقی در نظر گرفته شود.

انواع قراردادهای مشارکت در ساخت

قراردادهای مشارکت در ساخت بر اساس قوانين و عرف جامعه به چندین نوع مختلف تقسیم می‌شوند که هر کدام دارای ویژگی‌ها و شرایط خاصی هستند انواع روش های مشارکت در ساخت عبارتند از:

- **مشارکت در سود:** در این نوع، سود حاصل از فروش واحدهای ساخته شده بین مالک زمین و سازنده تقسیم می‌شود. سهم هر طرف با توجه به توافق اولیه مشخص می‌شود.
- **مشارکت در زمین:** در این نوع قرارداد، مالک بخشی از زمین خود را به سازنده واگذار می‌کند و در ازای آن، بخشی از واحدهای ساخته شده را به عنوان سهم خود دریافت می‌کند.
- **مشارکت در سرمایه:** هر دو طرف مبلغی را به عنوان سرمایه اولیه به پروژه اختصاص می‌دهند و سود نهایی به نسبت سرمایه‌گذاری بین آنها تقسیم می‌شود.
- **مشارکت مرحله‌ای:** در این نوع، سهم سازنده به صورت مرحله‌ای و با پیشرفت پروژه به او واگذار می‌شود. به عنوان مثال، پس از اتمام هر بخش از ساخت (مانند زیرسازی یا اسکلت‌بندی)، درصدی از ملک به سازنده منتقل می‌شود.
- **مشارکت با وکالت:** در این روش، پس از رسیدن پروژه به یک مرحله مشخص، مالک به سازنده وکالت می‌دهد تا سهم خود از ملک را به سند رسمی تبدیل کند.
- **انتقال سهم در ابتدای پروژه:** در برخی موارد، سه دانگ از ملک بلافاصله پس از عقد قرارداد به سازنده واگذار می‌شود و او پروژه ساخت را آغاز می‌کند.

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

– عوامل مؤثر در انتخاب نوع قرارداد

عوامل متعددی در انتخاب نوع قرارداد مشارکت در ساخت مؤثر هستند که باید پیش از انعقاد قرارداد مورد توجه قرار گیرند:

- **ارزش زمین:** ارزش زمین نقش تعیین‌کننده‌ای در میزان سهم هر طرف از پروژه و سود نهایی دارد.
- **توان مالی سازنده:** توان مالی سازنده مشخص می‌کند که چه میزان از هزینه‌های ساخت را می‌تواند تأمین کند و بر نحوه تقسیم سود و مسئولیت‌ها تأثیرگذار است.
- **نوع ساختمان:** نوع ساختمان (مسکونی، تجاری یا اداری) و تعداد واحدها بر نوع قرارداد و نحوه تقسیم سود تأثیر مستقیم دارد.
- **توافقات اولیه:** توافقات بین مالک و سازنده در مورد مواردی مانند نحوه تقسیم سود، زمان‌بندی پروژه، و دیگر شرایط قرارداد از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

در نهایت، انتخاب نوع قرارداد مشارکت در ساخت باید با دقت و بر اساس شرایط طرفین، ارزش ملک و نوع پروژه انجام شود تا به بهترین نتیجه ممکن دست یابند.

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، حتماً به [اقيانوس آبي](#) سر بزنید.



• **ساخت توسط خود مالک:** در اين روش، مالک زمين خودش تمام مراحل ساخت و ساز را انجام مي‌دهد و يا نظارت مستقيمي بر آن دارد. اين روش نياز به دانش و تجربه زيادي در زمينه ساخت و ساز دارد.

شراکت در ساخت و ساز ترکيبي از اين دو روش است. در اين روش، مالک زمين و سازنده به صورت مشترک در پروژه ساخت و ساز مشارکت مي‌کنند. هر دو طرف در سود و زيان پروژه سهيم هستند.

مزایا و معایب مشارکت در ساخت

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

– مزایای مشارکت در ساخت

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

برای مالک زمين:

- کاهش هزینه‌های ساخت
- تسريع در روند ساخت
- بهره‌مندی از تخصص و تجربه سازنده
- برای سازنده:
- دسترسی به زمين بدون نياز به خريد آن

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

- 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 طراحی 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 اداری، 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 در مشارکت در ساخت

- **تنظيم قرارداد دقيق:** قرارداد بايد تمام جزئیات پروژه از جمله سهم هر يك از طرفين، نحوه محاسبه سود، مسؤليت هر يك از طرفين در صورت بروز مشکل و شرايط فسخ قرارداد را به طور شفاف مشخص کند.
- **انتخاب يك سازنده معتبر:** انتخاب يك سازنده با سابقه و تجربه کافي مي‌تواند به کاهش ريسک‌های پروژه کمک کند.

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



- **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.
- **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.

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

- **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.

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

- **مسئوليت هر طرف:** مسئوليت هر يك از طرفين در برابر بروز مشكلات احتمالي در طول پروژه بايد در قرارداد قيد شود.
- **ضمانت اجرائي قرارداد:** در صورت عدم اجرائي تعهدات توسط يكي از طرفين، بايد ضمانت اجرائي مناسب در قرارداد پيش‌بيني شود.
- **مدت زمان ساخت:** مدت زمان پيش‌بيني شده براي اتمام پروژه بايد در قرارداد ذكر شود.
- **شرائط فسخ قرارداد:** شرايطي كه در صورت وقوع آن‌ها قرارداد فسخ مي‌شود، بايد به طور واضح در قرارداد قيد شود.

۴. اجرائي پروژه

- **نظارت بر روند ساخت:** مالك زمين بايد به طور مرتب بر روند ساخت نظارت داشته باشد تا از پيشرفت كار مطمئن شود.
- **تاثيردهنده‌هاي فني:** تمام مراحل ساخت بايد با تاثيردهنده‌هاي فني مهندسين ناظر انجام شود.
- پرداخت‌هاي مرحله‌اي: پرداخت هزينه‌هاي ساخت بايد به صورت مرحله‌اي و بر اساس پيشرفت كار انجام شود.
- **حل اختلافات:** در صورت بروز اختلاف بين طرفين، سعي كنيد با گفتگو و مذاكره مشكل را حل كنيد. در صورت عدم موفقيت، مي‌توانيد به داوري يا مراجع قضايي مراجعه كنيد.

۵. تحويل پروژه و انتقال سند

- **تحويل پروژه:** پس از اتمام ساخت، سازنده بايد پروژه را به مالك تحويل دهد.
- **بازرسي نهايي:** قبل از تحويل پروژه، بايد بازرسي نهايي از ساختمان انجام شود تا از مطابقت آن با قرارداد اطمينان 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.

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

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

ايجاد يك رابطه شفاف و مبتني بر اعتماد بين مالك و سازنده، يكي از مهم‌ترين عوامل موفقيت در پروژه‌هاي مشاركت در ساخت است. براي ايجاد چنين رابطه‌اي، توصيه مي‌شود:

- **ارتباط مداوم:** به صورت منظم با سازنده در ارتباط باشيد و از پيشرفت پروژه آگاه شويد.
- **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 سعي كنيد با هم همكاري كنيد.

– مدیریت ريسک

مشاركت در ساخت همواره با ريسك‌هايي همراه است. براي مديريت اين ريسك‌ها، مي‌توانيد اقدامات زير را انجام دهيد:

- **تنوع‌بخشي به سرمايه‌گذاري:** تمام سرمايه خود را در يك پروژه متمرکز نكنيد.
- **بیمه کردن پروژه:** براي پوشش ريسك‌هاي احتمالي مانند آتش‌سوزي، زلزله و...، پروژه را بیمه كنيد.
- **انتخاب يك تيم حرفه‌اي:** با انتخاب يك تيم حرفه‌اي و با تجربه، مي‌توانيد ريسك‌هاي پروژه را کاهش دهيد.
- **نظارت دقيق بر پروژه:** به طور مرتب بر روند اجرائي پروژه نظارت كنيد تا از پيشرفت كار مطمئن شويد.

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

تعيين درصد مشاركت در ساخت و ساز

در هر قراردادی که میان شرکا منعقد می‌شود، تعیین درصد مشارکت ضروری است تا از بروز اختلافات جلوگیری شود. در مرحله اول، سرمایه‌های هر یک از طرفین توسط یک کارشناس معتبر ارزیابی می‌شود. پس از ارزش‌گذاری، این مبلغ بر اساس سرمایه‌گذاری تقسیم می‌گردد و در ادامه، قیمت ملک متعلق به مالک نیز تعیین می‌شود. بعد از مشخص شدن سرمایه‌های مالک، هزینه‌های ساخت و ساز برآورد می‌شود. مجموع سرمایه‌های مالک و سازنده، ارزش کل پروژه را تشکیل می‌دهد.

– فرمول تعیین سهم در مشارکت

سود مشارکت در ساخت و ساز بر اساس فرمولی کلی محاسبه می‌شود که میزان سهم هر طرف را با توجه به قیمت هر متر مربع آپارتمان تازه ساخته شده در منطقه مشخص می‌کند. به عنوان مثال، اگر قیمت هر متر مربع در منطقه‌ای مشخص ۲۰ میلیون تومان باشد و فرض کنیم که ملک در نظر گرفته شده دارای ۱۰۰ متر مربع مساحت است، محاسبات به شکل زیر خواهد بود:

۱. محاسبه ارزش کل ملک:

ارزش کل ملک = مساحت ملک × قیمت هر متر مربع = ۱۰۰ متر مربع × ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان = ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان

۲. تقسیم سهم:

- سهم مالک: ۵۰٪ از ارزش کل = ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان × ۰,۵ = ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان
- سهم سازنده: ۵۰٪ از ارزش کل = ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان × ۰,۵ = ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان

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

با اين حساب، مالک و سازنده هر کدام %۵۰ از ارزش کل پروژه را به خود اختصاص مي‌دهند.

– مبلغ بلاعوض

در ابتدای فرآیند مشارکت در ساخت، سازنده موظف است مبلغی را به‌عنوان بلاعوض به مالک زمین پرداخت کند. اين مبلغ به مالک کمک می‌کند تا در طول مدت ساخت و ساز، منزل مناسبی را اجاره یا رهن کند و در آن سکونت داشته باشد. مبلغ بلاعوض، به‌طور معمول، به سازنده بازگردانده نمی‌شود و برای پوشش هزینه‌های موقتی مالک در نظر گرفته شده است. به‌عنوان مثال، اگر مبلغ بلاعوض ۵۰ میلیون تومان باشد، اين مبلغ به مالک پرداخت می‌شود تا او بتواند در مدت ساخت و ساز، محل سکونت خود را تأمین کند.

کمیسیون مشارکت در ساخت چقدر است؟

طبق قوانین مربوط به مشارکت در ساخت، کمیسیون باید از سوی هر دو طرف—مالک و سازنده—به شخص واسط پرداخت شود. اما در عمل، اين هزینه معمولاً به‌طور کامل بر عهده سازنده است، زیرا تمامی هزینه‌های مرتبط با قرارداد و فعالیت‌های پس از آن به عهده وی می‌باشد. از آنجا که کمیسیون نیز جزء هزینه‌های پس از قرارداد به شمار می‌رود، سازنده مسؤولیت پرداخت آن را به عهده می‌گیرد.

از سوی دیگر، واسط‌ها معمولاً نقش تأمین‌کننده زمین یا ملک را ایفا می‌کنند و به همین دلیل هنگام دریافت کمیسیون، از مالک هیچ‌گونه مبلغی درخواست نمی‌کنند. مبلغ کمیسیون مشارکت در ساخت بسته به ارزش زمین یا ملک متغیر است. اين مبلغ نه تنها در مناطق مختلف شهر تهران متفاوت است، بلکه در شهرستان‌ها نیز اختلاف قابل توجهی دارد.

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



کمیسیون مشارکت در ساخت معمولاً به صورت توافقی بین واسط و سازنده تعیین می‌شود. به طور کلی و براساس تعرفه‌های اتحادیه املاک، این کمیسیون معمولاً بین ۵٫۵ تا ۱ درصد از کل سرمایه‌گذاری مالی را شامل می‌شود.

کلام آخر

در این مقاله، به بررسی ابعاد مختلف مشارکت در ساخت پرداختیم. از تعریف 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 باشید: مشارکت در ساخت یک سرمایه‌گذاری بلندمدت است و نیازمند دقت و برنامه‌ریزی دقیق است. برای موفقیت در این مسیر، توصیه می‌شود:

- **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 اکیانوس 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.

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

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؟

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

۴. انواع روش‌های مشارکت در ساخت چیست؟

انواع روش‌های مشارکت در ساخت شامل قراردادهای مختلفی مانند BOT ساخت، بهره‌برداری و انتقال (،) BOO ساخت، مالکیت و بهره‌برداری (،) BLT ساخت، اجاره و انتقال (،) BLOT ساخت، اجاره، بهره‌برداری و انتقال) و مشارکت مدنی است. هر یک از این روش‌ها شرایط و ویژگی‌های خاص خود را دارند و بر اساس توافق طرفین قرارداد انتخاب می‌شوند.

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

انتخاب بين قرارداد **شراکت اختياري و اداري** مشارکت در ساخت به شرايط خاص هر پروژه بستگي دارد و تصميم‌گيري در اين مورد نيازمند بررسي دقيق و مشاوره با متخصصين حقيقي است. قرارداد مشارکت در ساخت اختياري انعطاف‌پذيري بيشتري دارد اما ممکن است پيچيدگي‌هاي حقيقي بيشتري نيز داشته باشد. قرارداد مشارکت در ساخت اداري ساختار مشخص‌تري دارد اما ممکن است در برخي موارد محدوديت‌هايي را ايجاد کند.