



مفاهیم و تعاریف سرمایه‌گذاری متری ساختمان

پروژه پاتراس، پونک، تهران

راهکارهای مشارکتی کاریز | اسفند ۱۴۰۳

این متن با هدف بکارگیری و شفاف‌سازی مفاهیم
مورد استفاده برای سرمایه‌گذاری متری املاک
کاریز تدوین و ارائه شده است؛
ضروری است مخاطبین و سرمایه‌گذاران محترم
پیش از هرگونه اقدام مفاد این متن را مطالعه و
در صورت پذیرش اقدام به سرمایه‌گذاری کنند.
متن حاضر جزء جدایی ناپذیر شرایط عمومی
استفاده از خدمات کاریز بوده و اقدامات آتی کلیه
اشخاص به منزله توافق کامل با شرایط و مفاد
این متن خواهد بود.

مفاهیم و تعاریف سرمایه‌گذاری متری

شرکت

شخصیت حقوقی، شرکت توسعه راهکارهای مشارکتی کاریز (سهامی خاص) با شماره ثبت ۵۴۵۲۳۰ و کد اقتصادی ۴۱۱۶۴۷۴۶۹۶۷۳ که بعنوان سرمایه‌پذیر و توسعه‌گر پروژه‌های ساختمانی فعالیت می‌کند؛ و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در املاک تحت توسعه یا تکمیل شده خود و دیگران را ارائه می‌کند.

کاریز مالک دامنه به نشانی thekariz.com است.

اطراف

توسعه‌گر/ سازنده

شخص حقیقی یا حقوقی (در اینجا کاریز) که طی قرارداد مشارکت مدنی با مالک یا مالکین متعهد به اخذ پروانه ساخت، اجرا و تکمیل عملیات ساختمانی، دریافت صورت‌مجلس تفکیکی، دریافت پایانکار و ... بر اساس مشخصات عمومی، فنی و اجرایی، جدول مصالح و تجهیزات و نقشه‌های اجرایی پیوست قرارداد مشارکت است.

مالک

شخص حقیقی یا حقوقی به غیر از توسعه‌گر یا سرمایه‌پذیر که مالک رسمی عین، منافع و حقوق کل و یا جزئی از عرصه پروژه است (مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ دارای سند رسمی مالکیت باشد.) و براساس قرارداد مشارکت اجازه احداث بنا و بخش معینی از عرصه و اعیان پروژه را به توسعه‌گر یا سرمایه‌گذار واگذار کرده است.



توافق‌نامه مشارکت مدنی

سرمایه‌پذیر

شخص حقیقی یا حقوقی، توسعه‌گر یا سازنده (در اینجا کاریز) که به استناد اسناد پایه حق واگذاری بخش‌های قابل انتقال پروژه یا ملک را دارد و اقدام به جذب سرمایه از سرمایه‌گذاران طی قرارداد سرمایه‌پذیری می‌نماید.

سرمایه‌گذار (عمده)

هر شخص حقیقی یا حقوقی که در پروژه‌های احداث بنا کاریز مشارکت و سرمایه‌گذاری نماید، و به میزان مشخص شده در قرارداد سرمایه‌گذاری و سرمایه‌پذیری با کاریز سهم از بخش‌های قابل انتقال پروژه خواهد داشت.

سرمایه‌گذار بخشی

هر شخص حقیقی یا حقوقی که در پروژه‌های احداث بنا ارائه شده توسط کاریز، سرمایه‌گذاری و بعنوان شریک حضور یابد و به میزان مشخص سهم از بخش‌های قابل انتقال پروژه داشته باشد. تفاوت اصلی سرمایه‌گذار بخشی با سرمایه‌گذار عمده در میزان سهم است، نه مدل مشارکت.

سرمایه‌گذار متری

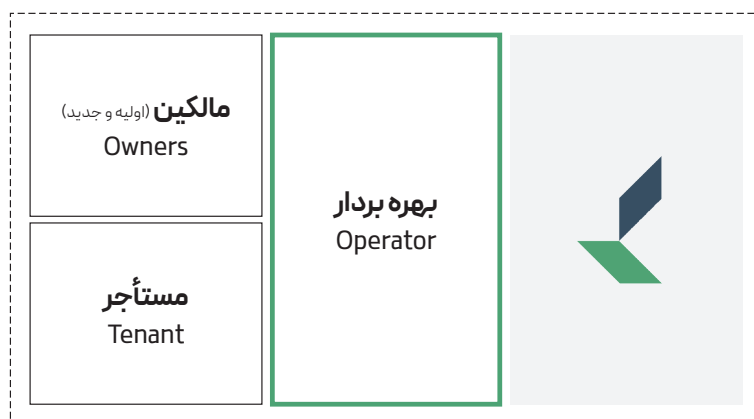
هر شخص حقیقی یا حقوقی که در مراحل پایانی ساخت و تا قبل از دریافت سند قطعی، حق انتفاع رسمی از متراژ معینی از پروژه را دریافت می‌کند. سرمایه‌گذار متری با خرید حق انتفاع متری به قیمت ثابت شریک و مالک آن متراژ نیست و صرفاً از سود متراژ سرمایه‌گذاری شده منتفع می‌شود. سرمایه‌گذار در پروژه شریک است؛ و تا زمان تکمیل پروژه بر اساس هزینه روز هر مرحله بصورت دوره‌ای پرداختی خواهد داشت؛ اما سرمایه‌گذار متری فقط با یکبار پرداخت، به بهای ثابت، حق بهره‌مندی از عواید متراژ مشخص و ثابتی از پروژه را دریافت می‌کند.



توافق‌نامه سرمایه‌پذیری

بهره‌بردار

شخص حقیقی یا حقوقی (در اینجا کاریز) که به نمایندگی از سرمایه‌گذاران، توسعه‌گر، مالکین و مستأجرین اقدام به واگذاری املاک در قالب قرارداد اجاره می‌نماید؛ و کلیه تصمیم‌گیری‌های ساختمان و عملیات نگهداری، تدوین و تصویب اساسنامه و آیین‌نامه ساختمان، تعمیرات و بهره‌برداری از فضاها، تجهیزات و امکانات ساختمان، دریافت ارجائیه و ... در بخش‌های مشترک را برعهده دارد و از طرف ایشان به اجرا درمی‌آورد؛ بهره‌بردار بعنوان یکی از ارکان توافق‌نامه‌ها شناخته می‌شود.



توافق‌نامه نمایندگی و مدیریت بهره‌برداری

پیش‌فروشنده

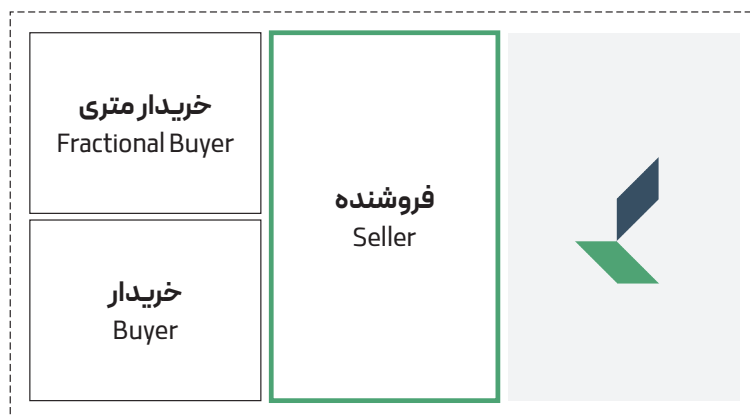
مالک رسمی زمین، سرمایه‌گذار یا توسعه‌گر که بر اساس قرارداد مشارکت اجازه و حق انتقال پروژه از سهم مشخص خود را طی قرارداد پیش‌فروش دارد. زمان مجاز انتقال برای ایشان مطابق قانون است.

پیش‌خریدار

شخص حقیقی یا حقوقی که بر اساس قرارداد پیش‌خرید یا تعهد به بیع، پیش از صدور سند رسمی ملک اقدام به پیش‌خرید و تملک کل یا بخشی از پروژه از پیش‌فروشنده می‌کند.

فروشنده

مالک رسمی زمین یا سرمایه‌گذار یا توسعه‌گر که بر اساس قرارداد مشارکت پس از تکمیل پروژه مجاز و محق انتقال قطعی سهم خود مطابق قانون است. فروش قطعی تنها با تکمیل پروژه و دریافت سند تفکیکی مجاز است.



توافق‌نامه فروش

کارشناس ارزیابی

شخص حقیقی اعم از کارشناس خبره یا کارشناس رسمی دادگستری که جهت ارزیابی و کارشناسی امور مربوط به پروژه انتخاب می‌شود و مسئولیت امور را به عهده می‌گیرد؛ و نظر ایشان برای تمامی طرفین توافقات ملزم به تبعیت هستند.

مهندس ناظر

شخصی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی بوده و از طرف مالک یا پیش‌فروشنده به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی و پس از موافقت مرجع مربوط، مسئولیت نظارت بر اجرای ساخت‌وساز ساختمان را براساس پروانه ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و سایر تکالیف مقرر بر عهده دارد.

موارد فنی، حقوقی و مالی

زمین/ملک/عرصه

عرصه ملک با پلاک ثبتی مشخص که پروژه در آن محل اجرا و ساخته شده یا خواهد شد.

اعیان

سازه‌ای که -درون عمق- و -بر روی- عرصه پروژه بر اساس قرارداد مشارکت توسط توسعه‌گر احداث می‌شود.

پروژه

کل یا بخشی از ساختمان با هر نوع کاربری در حال ساخت و عملیات اجرایی، واحد آماده بهره‌برداری و تکمیل شده که توسط کاریز تعریف، تأمین مالی، توسعه و جهت سرمایه‌گذاری ارائه می‌شود.

قدرالسهم

به میزان سهم هر یک از مالکین از عرصه پروژه اطلاق می‌شود.

واحد

بخش اختصاصی اصلی پروژه که بر مبنا متراژ مفید آپارتمان بصورت مستقل قابل خرید و فروش و انتقال باشد.

واحد مشاع

آن واحد از پروژه که برای سرمایه‌گذاری متری توسط کاریز ارائه می‌شود؛ و دارای بیش از یک سرمایه‌گذار خواهد بود و مشخصات دقیق آن در توافق‌نامه ذکر شده است. این واحد بر اساس برنامه و توافق آتی پس از اخذ سند از طریق فروش یا مزایده واگذار می‌شود و سرمایه‌گذاران از سود حاصله بهره‌مند خواهند شد.

موارد فنی، حقوقی و مالی

واحد قابل سکونت

واحدهای پروژه اعم از مشاع یا شخصی با پایان عملیات ساختمانی در بخش‌های اختصاصی و مشترک ساختمان قابل تحویل قلمداد می‌شوند؛ مواردی نظیر برچینش تجهیزات کارگاهی، نصب انشعابات عمومی تعهد شده، نصب و راه‌اندازی سیستم‌های سرمایش و گرمایش، صحت عملکرد آسانسور و ... انجام و واحدها قابل استفاده باشند.

بخش‌های مشاع و مشترک ساختمان

قسمت‌های از پروژه که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند مالک نیست و بصورت مشاع به کلیه مالکین تعلق دارد؛ هر قسمتی که مالکیت اختصاصی آن برای یک یا چند نفر تلقی نشده، از قسمت‌های مشترک ساختمان است.

توسعه ساختمان

مجموعه اقدامات و فعالیت‌ها اداری، فنی و اجرایی در راستای احداث بنا و اجرا پروژه بر بستر زمین مورد نظر بر اساس مشخصات عمومی، فنی و اجرایی مورد توافق در قرارداد مشارکت؛ اعم از پیش‌امکانسنجی، طراحی، اخذ جواز و امور اداری و حقوقی، اخذ پروانه تخریب و نوسازی، امکانسنجی، تأمین مصالح، عقد قرارداد با پیمانکاران، اخذ مفاصا حساب، امور بیمه، پیشبرد طرح و کنترل پروژه، و سایر اقدامات لازم.

عملیات پی ساختمان

عملیاتی که پس از خاکبرداری و در اجرای پی‌ریزی (فونداسیون) جهت استقرار ستون‌های ساختمان یا دیوارهای باربر بر روی پی انجام می‌گیرد و با پایان آن، اجرای اسکلت ساختمان شروع می‌شود.

موارد فنی، حقوقی و مالی

میزان پیشرفت پروژه

ارزش موجود پروژه در هر لحظه به ارزش کل برآورد شده آن بر اساس پیشرفت پروژه بانضمام محاسبه ارزش زمین، بلاعوض، هزینه مجوزها و ...

پایان پروژه

اتمام عملیات عمرانی پروژه بر اساس طرح‌های اجرایی و جداول پیشرفت و کنترل پروژه مستقل از صدور گواهی پایان کار، پایان و تکمیل پروژه تلقی می‌شود؛ این به معنای منتفی شدن تعهد سازنده به اخذ پایانکار و اسناد مالکیت نخواهد بود.

تبصره - دریافت صورت مجلس تفکیکی به منزله اتمام عملیات ساختمانی است.

تأخیر مجاز

تأخیرات ناشی از فورس ماژور یا ناشی از افزایش محدوده و حجم کار، تغییرات قوانین اداری، نقشه و ...

نقشه UTM

Universal Transverse Mercator یا به اختصار یو-تی-ام (UTM) به معنی سیستم مختصات جهانی مرکاتور که جهت مکان‌یابی و تعیین حدود چهارگانه عرصه و اعیان بر روی یک نقشه مسطح می‌باشد.

فورس ماژور

هر نوع حادثه خارج از اراده و توان متعهد که غیرقابل کنترل، غیرقابل پیش‌بینی، غیرقابل اجتناب و برطرف کردن باشد و انجام تعهدات اطراف متعهد را به صورت موقت یا دائمی متوقف کند به آن قوه قاهره یا فورس ماژور اطلاق می‌شود. تشخیص و تأیید بروز فورس ماژور با مرجع حل اختلاف است.

تبصره - با وجود عدم اجرای تعهدات هر یک از طرفین، ایشان ملزم به جبران خسارت در صورت تأیید بروز شرایط فورس ماژور نمی‌باشند.

موارد فنی، حقوقی و مالی

متراژ ذخیره

میزان مساحت ذخیره از واحد مشاع که تا زمان واگذاری کامل واحد مشاع نزد کاریز باقی می ماند و قابلیت انتقال پیش از آن را ندارد؛ این میزان به نسبت متراژ واحد مشاع در قرارداد سرمایه گذاری متری معین خواهد شد.

قیمت پایه

به قیمت روز هر مترمربع آپارتمان نوساز از پروژه در طبقه اول واحد شمالی اطلاق می شود؛ که بر اساس موقعیت و محله، مشخصات ملک و پروژه و ... تعیین می گردد.

واحد پایه

واحد شمالی در طبقه اول هر پروژه بعنوان واحد پایه در نظر گرفته می شود؛ و قیمت سایر واحدها بر اساس قیمت این واحد تعیین می گردد.

ضریب بهینگی

اثر متراژ، طبقه، نور طبیعی، جهت واحد، امکانات و تجهیزات اختصاصی، حجم تقاضا و ... که تعیین و بر قیمت پایه مبنای قیمت گذاری هر واحد اثرگذار خواهد بود.

وجه التزام

مبلغ خسارت معین بر اساس قرارداد که در ازای عدم و یا تأخیر در انجام تعهدات و بر اساس شروط و میزان مورد توافق باید به طرف مشخص شده پرداخت شود.

موارد فنی، حقوقی و مالی

مرجع حل اختلاف

مرکز داوری اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران به عنوان مرجع حل اختلافات و دعاوی ناشی ازین قرارداد معین شده است.

سرمایه‌گذاری ثانویه

در صورتی‌که یک سرمایه‌گذار (عمده یا بخشی) دارایی موجود یک سرمایه‌گذار در پروژه‌ای فعال را خریداری کند. با توجه به اینکه این تبادل پس از سرمایه‌گذاری اولیه انجام می‌شود به آن بازار ثانویه اطلاق می‌شود. به عبارتی نقل و انتقال سهم از واحد مشاع بین سرمایه‌گذار جدید و سرمایه‌گذاران متری؛ قیمت‌گذاری در بازار ثانویه با نظارت و تأیید کاریز صورت خواهد گرفت، و قیمت‌گذاری خارج از آن مورد تأیید نیست.

اسناد و توافقات

قانون مدنی

قانون مدنی کل کشور مصوب ۱۳۱۴ با تمامی اصلاحات و الحاقات بعدی.

اسناد پایه

هر نوع سند عادی یا رسمی مثل سند مالکیت، قرارداد مشارکت مدنی، توافق نامه سرمایه گذاری، توافق نامه سرمایه پذیری و تقسیم نامه که بر اساس آن سرمایه گذار و سازنده .

سند مالکیت رسمی

هرگونه سند رسمی که از طریق مراجع رسمی و قانونی برای تعیین مالکیت عرضه و اعیان ملک مشخص می نماید.

مشارکت

قرارداد مشارکت مدنی بین مالک و توسعه گر برای توسعه پروژه معین در قرارداد بر بستر ملک مورد توافق با شرایط فنی و اجرایی مشخص در آن، که بر اساس آن میزان سهم مشخص قابل واگذاری به توسعه گر منتقل خواهد شد.

توافق نامه سرمایه پذیری

قرارداد بین سرمایه گذار و کاریز برای تأمین مالی توسعه پروژه که در آن رکن سرمایه پذیر کاریز خواهد بود.

توافق نامه سرمایه گذاری

قرارداد مشارکت بین سرمایه گذار و کاریز که به موجب آن سرمایه گذار در سهام قابل انتقال پروژه (سهم توسعه گر) شریک قلمداد می شود.

اسناد و توافقات

توافق نامه سرمایه گذاری متری

قرارداد مشارکت بین سرمایه گذار متری و کاریز که به موجب آن سرمایه گذار متری حق انتفاع از متراژ معینی از واحد مشاع را دریافت می کند.

توافق نامه تعهد به انتقال

قرارداد رسمی پیش فروش/پیش خرید یا "سند تعهد به بیع" یا "سند تعهد انتقال" و یا همان قرارداد بین پیش خریدار و کاریز برای خرید و انتقال مالکیت.

توافق نامه بهره برداری و فروش

این سند بین سرمایه پذیر و سرمایه گذاران تنظیم و عقد می گردد تا حقوق و وظایف هر یک از طرفین را پس از تکمیل و بهره برداری، مدیریت و چگونگی اداره و بهره برداری آپارتمان، مدیریت اجاره، مدیریت هزینه و درآمد، مدیریت حقوقی و ... تعیین و تقسیم کند.

پروانه ساخت

مجوز احداث ساختمان برای اجرا و ساخت پروژه که توسط مراجع مربوط صادر می گردد.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

سندی که بر اساس بند (ز) ماده ۲۱ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و مطابق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی مشتمل بر سیستم و پایداری سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و مشخصات معماری ساختمان صادر می شود.

اسناد و توافقات

گواهی اتمام ساختمان

برگه با امضاء مهندس ناظر که به موجب آن پایان عملیات ساختمانی بر اساس مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌گردد.

تقسیم‌نامه آپارتمان

تفاهمنامه بین مالکین و توسعه‌گر که به موجب آن مالکیت و سهم هر یک از آپارتمان و مالکیت و تقسیم مشاعات نظیر انباری و پارکینگ و ... مشخص می‌شود. تقسیم‌نامه می‌تواند به موجب یا به غیر از صورت مجلس تفکیکی باشد.

صورت مجلس تفکیکی

سندی که بر اساس آن مالکیت ملک و مشاعات به واحدهای کوچک‌تر تفکیک شده و امکان دریافت سند مستقل برای هر بخش غیرمنقول فراهم می‌شود. مرجع صدور این سند اداره ثبت اسناد و املاک است. پس از دریافت این سند برای هر بخش تفکیک شده امکان اقدام به دریافت سند رسمی فراهم می‌شود. تبصره - دریافت صورت مجلس تفکیکی به منزله اتمام عملیات ساختمانی است.

فهرست مصالح و تجهیزات

لیستی از مصالح، مواد و تجهیزات که بر مبنای قرارداد مشارکت سازنده موظف به احداث بنا بر اساس آن است.

گزارش ارزش‌گذاری ملک

سندی که توسط کارشناسان ارزیابی بصورت بی‌طرفانه تهیه می‌شود تا ارزش روز واقعی ملک را بر اساس بررسی‌های تخصصی و روش‌های ارزش‌گذاری مشخص کند.

اسناد و توافقات

ابلاغیه سرمایه‌گذاری متری

چارچوب کلی واگذاری حق انتفاع متراژ مشخص از واحد مشاع شامل دوره فروش، قیمت، شرایط فروش، مدت اعتبار، و ... که در زمان ارائه واحد برای سرمایه‌گذاری متری توسط کاریز تصویب و بصورت داخلی ارائه می‌شود.

امیدنامه سرمایه‌گذاری متری

سندی که برای ارائه اطلاعات جامع و شفاف درباره پروژه‌های سرمایه‌گذاری متری آپارتمان کاریز منتشر می‌شود؛ و حاوی اطلاعات مربوط به جزئیات ساخت، نحوه پرداخت، زمانبندی‌ها، ریسک و ... است.

فراخوان سرمایه‌گذاری متری

اطلاعه‌ای که به منظور جذب سرمایه‌گذاران متری برای پروژه ساختمانی منتشر می‌شود و شامل اطلاعات لازم برای سرمایه‌گذاری خواهد بود.

شرایط عمومی و مقررات

موافقت‌نامه شرایط عمومی، چارچوب و مقررات خرید و سرمایه‌گذاری متری که پیوست تمام قراردادهای انتقال واحد مشاع است و خریداران در زمان عقد قرارداد موافقت خود را با تمام مفاد آن اعلام می‌نمایند.

آئین‌نامه مزایده

آئین‌نامه مزایده واحدهای مشاع که بر اساس آن واحدهای مشاع در موعد مقرر و بر اساس ضوابط و چارچوب مشخص شده در آن به فروش می‌رسد. سرمایه‌گذاران طی قرارداد نمایندگی خود برای برگزاری مزایده را به کاریز واگذار می‌نمایند تا علاوه بر سرعت انجام کارها خللی در این فرآیند ایجاد نشود. اولین فرصت برگزاری مزایده حداقل دو ماه پس از دریافت سند خواهد بود که بر اساس مفاد توافق‌نامه تعیین و توافق خواهد شد.



واتسپ/تیم فروش ۰۹۰۰۶۴۰۸۴۰۰

دفتر مرکزی ۰۲۱۹۱۳۱۹۲۹۱

وبسایت thekariz.com



PROPERTY DEVELOPMENT AND ASSET MANAGEMENT
توسعه راهکارهای مشارکتی کاریز (سهامی خاص)

تهران، خیابان شریعی، خیابان ملک، نبش خیابان جلالی، پلاک ۱۱ واحد ۲۳
www.thekariz.com | info@thekariz.com | ۰۲۱۹۱۳۱۹۲۹۱