

قرارداد مشارکت

مقدمه:

این قرارداد با عنایت به مصوبه شورای عالی سرمایه گذاری و مشارکت مورخ --- بین
..... به نمایندگی آقای، به آدرس،
..... تلفن که در این قرارداد به
اختصار نامیده می شود، از یک طرف و از طرف دیگر شرکت --- به شماره ثبت ---
- ثبت شرکت های --- به نمایندگی آقای ---، فرزند ---، به شماره شناسنامه ---، صادره از ---،
به عنوان مدیر عامل، مستند به روزنامه رسمی شماره --- مورخ --- به آدرس ---، تلفن --- که در
این قرارداد به اختصار شریک نامیده می شود، با شرایط زیر منعقد گردید.

ماده یک (موضوع قرارداد):

مشارکت و سرمایه گذاری جهت احداث مجموعه --- بر روی پلاک ثبتی شماره --- بخش ---
..... به مساحت --- مترمربع واقع در ---، طبق نقشه های تأیید شده
منطقه --- که به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

ماده دو (آورده طرفین):

- 1-2- آورده عبارت است از:
- 2-1-2- زمین پلاک ثبتی --- (محل اجرای قرارداد) به مساحت --- متر مربع به استناد سند مالکیت که تصویر آن به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد بوده و متعلق به می باشد.
- 2-1-3- کلیه هزینه های صدور پروانه ساختمانی طبق ضوابط

2-2- آورده شریک :

2-2-1- کلیه هزینه های مربوط به طراحی پروژه، تهیه نقشه های معماری، سازه و تاسیسات همچنین مدیریت نظارت پروژه، نظارت معماری، سازه و تاسیسات بر اساس ضوابط و تعرفه های سازمان نظام مهندسی.

2-2-2- کلیه هزینه های ساخت تا اتمام عملیات ساختمانی پروژه به گونه ای که تا پایان عملیات ساختمانی و آماده شدن مجموعه برای بهره برداری هیچگونه هزینه ای پرداخت ننماید، اعم از دستمزد کارگران، پیمانکاران، مصالح ساختمانی، حق بیمه کارگران و هزینه های بیمه ساختمان، مسؤلیت مدنی پروژه به هر میزان که باشد.

ماده سه (قدرالسهم طرفین):

با عنایت به آورده طرفین که در ماده دو قرارداد ذکر شده است و بر اساس توافق انجام شده، قدرالسهم طرفین به نسبت --- شریک و --- از کل عرصه و اعیان تعیین گردید. نحوه تقسیم واحدهای تجاری و دفاتر کار در طبقات مختلف به شرح جدول پیوست که به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، مشخص گردیده است.

تبصره 1- هرگونه افزایش فضاهای تجاری و دفتر کار و یا زیربنای ساختمان به نسبت قدرالسهم طرفین تقسیم خواهد شد.

تبصره 2- طرفین می توانند با توافق نسبت به واگذاری یا خرید سهم طرف مقابل به قیمت روز اقدام نمایند.

تبصره 3- هزینه خرید انشعابات آب، برق، گاز و تلفن براساس قدرالسهم طرفین پرداخت می گردد و شریک موظف به پیگیری اخذ و نصب انشعابات می باشد.

ماده چهار (مدت قرارداد):

مدت قرارداد از تاریخ انعقاد به مدت --- ماه می باشد و شریک متعهد است عملیات ساختمانی را طی مدت مذکور و مطابق با برنامه زمانبندی پیوست قرارداد که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، به اتمام رساند.

تبصره 1- در صورتیکه شریک در اتمام عملیات اجرایی ساختمان تأخیر داشته باشد به ازاء هر روز تأخیر مبلغ ---ریال (---ریال) به عنوان خسارت از قدرالسهم شریک به قیمت روز کسر و به قدرالسهم اضافه می گردد.

تبصره 2- اگر شریک قبل از پایان مدت زمان قرارداد عملیات اجرایی پروژه را به اتمام برساند، به ازاء هر روز تسریع مبلغ --- ریال (---ریال) از قدر السهم به قیمت روز کسر و به قدر السهم شریک اضافه می گردد.

تبصره 3- در صورت بروز حوادث غیره مترقبه (فورس ماژور) که باعث تأخیر در عملیات اجرایی پروژه می گردد، با تأیید کتبی مرجع نظارت مدت زمان تأخیر ایجاد شده به مدت قرارداد اضافه خواهد گردید.

ماده پنج (تعهدات شریک):

1-5- شریک موظف است عملیات اجرایی ساختمان را مطابق با نقشه های تأیید شده که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، به انجام برساند و هرگونه تغییر در نقشه ها بدون مجوز کتبی از مرجع نظارت امکان پذیر نمی باشد.

2-5- شریک متعهد است عملیات اجرائی را توسط افراد ذیصلاح و متخصص انجام دهد و دستمزد و بیمه کارگران را مطابق قانون کار و قانون تامین اجتماعی مرتباً پرداخت نماید.

3-5- شریک مسؤولیت کامل حسن عملیات اجرای پروژه در چهارچوب مفاد این قرارداد و ضمام آن را بعهده دارد.

4-5- شریک موظف است در پایان هرماه میزان پیشرفت یا تاخیر عملیات اجرایی پروژه را نسبت به برنامه زمانبندی اولیه، همچنین مشکلات و موانع اجرائی را به اطلاع دستگاه نظارت برساند و درخصوص آنها کسب تکلیف نماید.

5-5- شریک باید پیش از آغاز عملیات، شخص واجد صلاحیتی را که مورد قبول شهرداری باشد، به عنوان مدیر پروژه به معرفی نماید.

6-5- شریک پیش از عملیات اجرایی باید نقاط بر و کف را از لحاظ تطبیق با نقشه ها کنترل نماید و پس از تأیید توسط شهرداری منطقه چهار اقدامات بعدی را انجام دهد.

7-5- تامین آب، برق، سوخت و بطور کلی تجهیز کامل کارگاه به نحوی که برای اجرای کار طبق اسناد و مدارک این قرارداد لازم است بعهده شریک می باشد و در هر صورت در این خصوص هیچ مسؤولیتی ندارد.

8-5- شریک موظف است عملیات اجرایی را مطابق لیست جزئیات اجرایی که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، به انجام برساند.

9-5- شریک از زمان تحویل گرفتن زمین موضوع قرارداد تا زمان اتمام عملیات اجرایی و تحویل پروژه، مسؤول حفظ و نگهداری کارهای انجام شده، مصالح، تجهیزات، ماشین آلات و ابزار

و بناها بوده و به همین منظور می بایست اقدامات لازم را جهت نگهداری و حفاظت آنها در داخل کارگاه و در مقابل عوامل جوی، سرقت، حریق و مانند اینها، بعمل آورد. همچنین در چارچوب مقررات و دستور العمل های حفاظت فنی و بهداشت کار، مسؤول خسارت های وارده به اشخاص ثالث در محوطه کارگاه می باشد و در هر حال شهرداری در این موارد هیچگونه مسؤولیتی ندارد.

10-5- شریک متعهد است تدابیر لازم را برای جلوگیری از وارد شدن خسارت و آسیب به املاک مجاور و تاسیسات زیربنایی شهری اتخاذ نموده و اگر در اثر سهل انگاری خسارتی به املاک مجاور و تاسیسات زیر بنایی شهری وارد آید، شریک مسؤول جبران آن خواهد بود.

11-5- شریک موظف است پس از پایان عملیات اجرائی نسبت به جمع آوری مصالح، تاسیسات و ضایعات ساختمانی و خارج کردن آنها از کارگاه و تمیز کردن ساختمان، اقدام نماید.

12-5- پرداخت هزینه تفکیک و صدور سند و غیره به نسبت قدر السهم طرفین می باشد. ولی پیگیری های مورد نیاز جهت صدور سند تفکیکی بعهد شریک خواهد بود.

13-5- شریک موظف است کلیه ضوابط و مقررات کلی ساختمان مربوط به عملیات ساختمانی و اصول ایمنی کارگاه را رعایت کند و شهرداری در این خصوص مسؤولیتی ندارد.

14-5- مسؤولیت کارگاه و بیمه مسؤولیت مدنی پروژه در مقابل کارکنان و اشخاص ثالث در زمان اجرای پروژه بعهد شریک می باشد و هرگونه حادثه ای اعم از فوت، نقص عضو و غیره در حین انجام پروژه پیش آید، مسؤولیت آن بعهد شریک خواهد بود.

15-5- شریک موظف است قبل از آغاز عملیات اجرایی پروژه نسبت به نصب تابلو در محل پروژه با عنوان "پروژه مشارکتی " به صورت ارائه شده در فرم پیوست که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، اقدام نماید.

16-5- شریک حق واگذاری موضوع این قرارداد را جزاً و کلاً به اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر ندارد.

ماده شش (تعهدات).....):

1-6- منطقه --- موظف است حداکثر 20 روز پس از ابلاغ قرارداد نسبت به صدور پروانه ساختمانی پروژه اقدام کرده و یک نسخه از تصویر آن را در اختیار شریک قرار دهد.

2-6- پرداخت هزینه های مربوط به تفکیک و صدور سند، اخذ انشعابات آب، برق، گاز، تلفن و غیره به نسبت قدر سهم طرفین بوده و موظف به پرداخت سهم خود می باشد.

3-6- موظف است در پایان عملیات اجرایی ساختمان و انجام کلیه تعهدات شریک نسبت به انتقال سند واحدهای متعلق به شریک، مطابق توافق انجام شده، به ایشان یا افراد حقیقی و حقوقی معرفی شده از طرف ایشان، اقدام نماید.

ماده هفت (پیش فروش):

1-7- شریک می تواند در مراحل زیر و پس از تایید کتبی مرجع نظارت نسبت به پیش فروش سهم خود از مستحقات موضوع قرارداد اقدام نماید:

1-1-7- پس از پایان سفت کاری تا سقف --- درصد از قدر سهم خود.

2-1-7- پس از اتمام سفید کاری، نمائگی و کف سازی ها بطور کامل، حداکثر تا سقف --- درصد از قدر سهم خود.

تبصره 1- بدیهی است شریک حداکثر می تواند در اجرای بند 1-7 نسبت به پیش فروش --- درصد از سهم خود اقدام نماید.

2- تبصره 2- شریک موظف است حداکثر یک هفته پس از پیش فروش هر واحد که بر اساس موافقت کتبی اخذ شده از مرجع نظارت موضوع بند 1-7، مراتب را با ذکر شماره واحد به فروش رسیده، طبق نقشه پیوست به مرجع نظارت ارسال نماید. بدیهی است هرگونه پیش فروش بدون رعایت روند فوق تخلف از قرارداد محسوب گردیده و فاقد اعتبار خواهد بود و در صورت احراز چنین تخلفی، موضوع توسط مرجع حل اختلاف مورد بررسی قرار گرفته و تصمیم لازم اتخاذ می گردد.

2-7- شریک موظف است تعهدات خود را در قرارداد های فروش یا پیش فروش نسبت به اجرای پروژه در مقابل خریداران به نحوی انجام دهد که کلیه مفاد آن به درستی و در زمان های مقرر به مورد اجرا در آید. در غیر اینصورت مسؤولیت ناشی از عدم انجام تعهدات در مقابل خریداران بعهد شریک خواهد بود.

3- تبصره 3- مسؤولیت پاسخگویی به کلیه دعاوی حقوقی و کیفری افرادی که اقدام به پیش خرید واحدهای پروژه می نمایند اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی در مقابل تأخیر در تحویل واحدها در قالب قرارداد پیش فروش منعقد، کلاً بعهد شریک می باشد.

ماده هشت (مرجع نظارت):

مدیریت امور سرمایه گذاری و مشارکت ها بعنوان نماینده وظیفه نظارت بر اجرای کلیه مفاد قرارداد را بر عهده دارد. این امور جهت اعمال نظارت می تواند از نظرات و همکاری کارشناسان حوزه های مختلف شهرداری استفاده نماید، ولی در هر حال نظر نهایی در خصوص اجرای مفاد قرارداد بعهدہ مدیر سرمایه گذاری و مشارکت ها بوده و شریک موظف به رعایت نظرات این امور به عنوان مرجع نظارت، در چهار چوب مفاد این قرارداد می باشد.

تبصره 1- نظارت فنی بر حسن انجام عملیات اجرایی پروژه بر عهده منطقه --- می باشد.

ماده نه (تحویل پروژه):

پس از اتمام کامل عملیات اجرایی موضوع قرارداد و آماده بهره برداری شدن ساختمان، شریک اتمام عملیات اجرائی را به مرجع نظارت اعلام می نماید. در این مرحله شریک موظف به رفع نقائص احتمالی پروژه که از سوی مرجع نظارت اعلام می گردد، خواهد بود. در نهایت با تأیید اتمام کار توسط مرجع نظارت، تحویل پروژه انجام خواهد شد.

ماده ده (دوره تضمین حسن عملیات اجرایی):

حسن انجام عملیات اجرایی شریک از تاریخ تحویل پروژه برای مدت 12 ماه شمسی از سوی شریک تضمین می گردد. شریک موظف است طی این مدت نسبت به رفع نقائص پروژه ناشی از قصور در اجراء، اقدام نماید. تعداد --- فقره سفته به مبلغ --- ریال از شماره --- تا شماره --- توسط شریک به تحویل گردیده است که در پایان دوره تضمین حسن عملیات اجرایی و انجام کلیه تعهدات شریک و تأیید مرجع نظارت به شریک مسترد خواهد گردید.

ماده یازده (موارد فسخ قرارداد):

در صورت بروز هر یک از موارد زیر شهرداری می تواند بدون مراجعه به محاکم قضائی راساً نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

11-1- عدم انجام هر یک از تعهدات شریک موضوع ماده پنج قرارداد.

11-2- تأخیر شریک در شروع عملیات اجرایی بیش از یک ماه پس از انعقاد و مبادله قرارداد.

11-3- تأخیر شریک در تحویل پروژه و یا تعلیق کارگاه بیش از چهار ماه.

11-4- بدون سرپرست گذاشتن کارگاه و یا تعطیل کردن کار بدون اجازه کتبی از مرجع نظارت بیش از 15 روز.

11-5- تأخیر در اتمام هر یک از کارهای بیش بینی شده در برنامه زمانبندی، بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار.

11-6- واگذاری قرارداد توسط شریک به شخص ثالث.

در صورتیکه به علت بروز یک یا چند مورد از موارد فوق، تصمیم به فسخ قرارداد بگیرد مراتب با ذکر موارد به شریک توسط اظهار نامه یا نامه کتبی ابلاغ می گردد. شریک می تواند حداکثر ظرف ده روز از تاریخ دریافت اعلام فسخ قرارداد، نسبت به ارائه دفاعیات خود به اقدام نماید. پس از دریافت کتبی دفاعیات شریک نسبت به ارجاع موضوع به مرجع حل اختلاف اقدام خواهد نمود. نظر مرجع حل اختلاف برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

تبصره 1- در صورتیکه شریک طی مدت تعیین شده نسبت به تصمیم ابلاغ شده در خصوص فسخ قرارداد دفاعیه ای ارائه ننماید، موضوع فسخ قطعی خواهد شد.

در صورت قطعی شدن فسخ قرارداد، شریک موظف است از تاریخ قطعی شدن فسخ قرارداد حداکثر ظرف 10 روز نسبت به معرفی نماینده خود به جهت صورت برداری و صورت مجلس نمودن کارهای انجام شده، اقدام نماید. در صورتی که ظرف مدت تعیین شده شریک نماینده خود را معرفی ننماید، رأساً نسبت به صورت برداری اقدام خواهد نمود. پس از انجام صورت برداری، با رعایت مفاد این قرارداد نسبت به تعیین ارزش ریالی هزینه های انجام شده توسط شریک اقدام کرده و پس از کسر جریمه و خسارات وارده به با شریک تسویه حساب می نماید.

تبصره 2- در صورت فسخ قرارداد هیچگونه حق مالکیتی برای شریک در پروژه متصور نمی باشد.

ماده دوازده (مرجع حل اختلاف):

در صورت بروز هرگونه اختلاف در اجرای این قرارداد، شورای عالی سرمایه گذاری و مشارکت به عنوان داور مرضی الطرفین مرجع رسیدگی به اختلاف پیش آمده خواهد بود. داور موظف است حداکثر ظرف دو هفته از تاریخ دریافت کتبی موضوع مورد اختلاف نسبت به اعلام نظر خود به طرفین از طریق پست سفارشی دو قبضه، اقدام نماید. نظر اعلام شده برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

ماده سیزده (آدرس طرفین قرارداد):

آدرس طرفین به شرح مندرج در مقدمه قرارداد می باشد و کلیه مکاتبات به آدرس های مذکور انجام خواهد پذیرفت. شریک موظف است در صورت تغییر آدرس، مراتب را کتباً به اطلاع دهد و در غیر این صورت مکاتبات به آدرس قید شده در این قرارداد انجام شده و جنبه قانونی خواهد داشت.

ماده چهارده (اسناد و مدارک ضمیمه قرارداد):

- 1-14- نقشه موقعیت ملک موضوع قرارداد.
- 2-14- تصویر سند مالکیت زمین موضوع قرارداد.
- 3-14- توافقنامه چگونگی تقسیم واحدهای پروژه با توجه به قدر السهم طرفین.
- 4-14- برنامه زمانبندی عملیات اجرایی پروژه.
- 6-14- کلیه نقشه های معماری، سازه، تأسیسات، برق و غیره.
- 7-14- لیست جزئیات اجرایی ساختمان.
- 8-14- فرم مربوط به تابلوی مشخصات پروژه.

خاتمه:

طرفین با امضای این قرارداد کلیه اختیارات از جمله خیار غبن را از خود ساقط نموده و صرفاً خیار فسخ موضوع ماده یازده در اختیار می باشد. این قرارداد در چهارده ماده و دوازده تبصره و در سه نسخه که هر کدام حکم واحد دارد تنظیم و در حضور دو شاهد که مورد اعتماد طرفین می باشند، امضا و مبادله گردید.

.....
مدیر عامل شرکت ---

.....
.....

شهود: 1- نام و نام خانوادگی: نام پدر:
شماره شناسنامه: سال تولد: تلفن:
آدرس:
امضا:

2- نام و نام خانوادگی: نام پدر:
شماره شناسنامه: سال تولد: تلفن:
آدرس:
امضا: