



نمونه قرارداد مشارکت

۱. نمونه قرارداد ملک از شهرداری

- تعاریف مهم عبارات این قرارداد به ترتیب زیر می باشد -
- -تاریخ انعقاد قرارداد- زمانی است که قرارداد توسط طرفین امضا می شود.
- -تاریخ ابلاغ قرارداد- زمانی است که سازمان قرارداد منعقد شده را پس از اخذ تضمین موضوع ماده ۲۷ و ۲۸ به شریک ابلاغ می کند.
- - عامل کنترل پروژه - شخص حقوقی است که هم زمان با ابلاغ قرارداد توسط سازمان و از میان مشاورین مورد اعتماد سازمان انتخاب می گردد و وظیفه کنترل پروژه و سایر وظایف محوله از طرف سازمان به وی را در چارچوب اختیارات تعیین شده در شرح خدمات پیوست را عهده دار می باشد. مسولیت‌های عامل کنترل پروژه از مسولیت‌های شریک، مهندس مشاور، طراح، مجری و ناظر (سازه، معماری، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی) و سایر ارکان مرتبط مجزا می باشد.
- -مهندس مشاور- شخص حقوقی است که از میان شرکتهای مهندسین مشاور ذی صلاح داخلی و یا خارجی برمبنای رتبه بندی اعلام شده از سوی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری و متناسب با ارزش ریالی پروژه، توسط شریک و به تأیید سازمان انتخاب می گردد و بر اساس شرح خدمات همسان مشاور، وظیفه طراحی و نظارت بر اجرای پروژه در چهارچوب قرارداد را بر عهده دارد. بدیهی است مسئولیت مهندس مشاور از مسئولیت مهندس ناظر وفق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و سایر ارکان مربوط، مجزا می باشد.
- - فاز یک و دو- تعاریف مربوط به فاز یک (خدمات مرحله اول) و فاز دو (خدمات مرحله دوم) طبق موافقتنامه و شرایط معاونت /۱۳۷۰/۱۳ مورخ ۲۶-۳۴۴۹-۵۴- عمومی قرارداد همسان مطالعه و نظارت کارهای معماری بخشنامه شماره ۹۸۳ برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری، پیوست شماره ... می باشد.
- - برنامه زمان بندی کلی - برنامه ای که در آن زمان بندی کلی عملیات مربوط به قرارداد، به صورت ماهانه و به شرح پیوست معین گردیده است.
- - برنامه زمان بندی تفصیلی- برنامه ای است که زمان بندی فعالیت های مختلف کارهای موضوع قرارداد، به تفصیل و در چارچوب برنامه زمان بندی کلی، در آن آمده است.
- -تاخیرات مجاز - تاخیراتی است که ناشی از عوامل خارج از اراده طرفین ، غیر قابل پیش بینی و غیر قابل دفع باشد . (مندرج در مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی)



-**تحويل موقت** - زمانی است که اجرای مستحقات موضوع قرارداد با تأیید مشاور پروژه، شهرداری منطقه و عامل کنترل پروژه خاتمه یافته باشد ضوابط و چگونگی تحويل موقت بر اساس دستور العمل پیوست می باشد.

-**تحويل قطعی** - یکسال پس از تاریخ تحويل موقت و رفع نواقص، مشروط به تأیید سازمان مبنی بر خاتمه و حسن اجرای تعهدات شریک و تصفیه حساب نهایی خواهد بود. ضوابط و نحوه تحويل قطعی بر اساس دستور العمل پیوست و صورتجلسه مربوطه می باشد.

- **تصفیه حساب نهایی** - تصفیه حسابی است که پس از انجام تعهدات طرفین و پرداخت هرگونه مطالبات احتمالی و موکول به اخذ صورتجلسه **امور مشارکت ها** تفکیکی و امضا تقسیم نامه در دفتر اسناد رسمی می باشد.

-**کمیته توافقات** - کمیته ای متشکل از نمایندگان هر یک از طرفین و نماینده مرضی الطرفین که به اختلافات احتمالی ناشی از این قرارداد رسیدگی می نماید.

-**کمیسیون فروش** - کمیسیونی متشکل از نماینده کمیسیون معاملات سازمان از یکسو و نماینده شریک از سوی دیگر و یک کارشناس مرضی الطرفین که به سیاستگذاری در امر سازماندهی پیش فروش و فروش پروژه مبادرت خواهد کرد.

قرارداد مشارکت

مقدمه -

در اجرای بند مصوبه هیأت مدیره سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهر تهران مورخ که بر اساس اساسنامه خود، وظایف و اختیارات مربوط به سرمایه گذاری و طرح های مشارکتی متعلق به شهرداری تهران را عهده دار است و بر اساس فراخوان شماره مورخ..... قرارداد حاضر بر اساس مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی، به شرح ذیل منعقد و مفاد آن برای طرفین لازم الاجراء می باشد.

فصل اول - طرفین قرارداد

ماده (۱) طرفین قرارداد و اقامتگاه

الف) سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهر تهران، با نمایندگی آقایان **عیسی شریفی** (رئیس هیأت مدیره) و **سید عیسی احمدی** (مدیر عامل) به نشانی تهران، بلوار آفریقا، خیابان گل گشت، پلاک ۲۱ که در این قرارداد به اختصار سازمان نامیده می شود

ب) شرکت با نمایندگی آقایان (رئیس هیأت مدیره) و (مدیر عامل) به نشانی و شماره تلفن کدپستی که در این قرارداد به اختصار شریک نامیده می شود.

تبصره - در صورت تغییر نشانی هر یک از طرفین می بایست بلافاصله آن را به طرف دیگر اعلام نماید. در غیر اینصورت ابلاغ اوراق به نشانی های فوق صحیح قلمداد می گردد.

فصل دوم - موضوع قرارداد

ماده (۲) موضوع این قرارداد عبارت است از مشارکت طرفین در احداث پروژه واقع در با مساحت کل زیر بنا مترمربع با کاربری مصوب و مشتمل بر ۱ ۲.....

تبصره ۱ - لازم است ایده و طرح اولیه (فاز صفر) و کلیه نقشه های نهایی که بر اساس ضوابط شهر سازی تهیه می گردد، در هر مرحله و قبل از ورود به مرحله بعدی (فاز ۱ و ۲) از لحاظ مطابقت با قرارداد و مسائل فنی، معماری و شهر سازی به تأیید سازمان و شهرداری منطقه نیز برسد.

تبصره ۲ - جزئیات سطح و سطوح بر مبنای جدول پیوست خواهد بود.

ماده ۳) مقادیر سطوح مذکور در ماده فوق جنبه تقریبی داشته و مقادیر مندرج در پروانه ساختمان، مبنای محاسبات قطعی و نهایی سطوح زیر بنا و تقسیم سهم و منافع است. (در شرایطی که سطوح مندرج در پروانه ساختمان در مقایسه با سطوح مندرج در قرارداد، بیش از ۱٪ افزایش یا کاهش یافته باشد، قدر السهم طرفین (در حدود قوانین و مقررات حاکم بر تراکم) متناسب با تغییر سطوح مذکور در پروانه و هزینه های طرفین تغییر خواهد کرد).

ماده ۴) مستحقات و کاربری های مذکور در ماده ۲، ممکن است در صورت توافق طرفین و در چارچوب قوانین، به ترتیبی متناسب با وضعیت عمومی قرارداد تغییر کند، مشروط بر آنکه منجر به تغییر شرایط اقتصادی کل قرارداد نشود.

امور مشارکت ها

فصل سوم- ارزش کل قرارداد، آورده طرفین و ترتیب مشارکت

ماده ۵) ارزش کل قرارداد معادل..... ریال می باشد.

۱-۵ آورده سازمان در این قرارداد به شرح ذیل معادل.....ریال می باشد.

الف) ارزش زمین ی به مساحت تقریبیمتر مربع (پس از اصلاحی) به پلاک ثبتی به شماره الیواقع در

..... که براساس نظریه کارشناسان رسم ی دادگستری آقایانبه شماره مورخمعادل

..... تقویم و اعلام گردید. (پیوست)

ب- کلیه هزینه و عوارض متعلقه برای صدور پروانه ساخت (به استثنای هزینه برگه ها و سازمان نظام مهندسی و هزینه های مربوط به دفاتر خدمات

الکترونیک)، مازاد تراکم، پذیره و پایان کار و عوارض مربوط به آن که به صورت جلسه هیات اجرایی شهرداری منطقه..... جمعاً معادل.....

ریال محاسبه و اعلام گردید. (پیوست)

۲-۵ آورده شریک در این قرارداد که مورد تایید و امضای وی قرار گرفته است، به شرح ذیل معادل.....ریال می باشد.

الف) هزینه انجام کلیه مطالعات اولیه (فاز صفر) و تهیه طرحهای مقدماتی (فاز ۱) و طرح های اجرایی (فاز ۲) و نیز هزینه کلیه برگه های مورد نیاز جهت

صدور پروانه ساخت اعم از برگه های سازه، معماری، تأسیسات برقی، تأسیسات مکانیکی، مجری، نظارت، سایر هزینه های سازمان نظام مهندسی

ساختمان استان تهران، هزینه های مربوط به دفاتر خدمات الکترونیک و صدور شناسنامه فنی جمعاً به مبلغ.....ریال.

ب) هزینه ساخت و احداث کل مستحقات موضوع قرارداد در چارچوب مفاد و پیوسته های آن همچنین هزینه بیمه، هزینه اخذ مجوز و تأییدیه های آتش

نشانی، هزینه خرید و عملیاتی کردن شبکه ها و انشعاب های برق، آب، فاضلاب، گاز، آتش نشانی، کابل کشی مخابرات و سایر امور زیر بنایی کل

مستحقات موضوع قرارداد جمعاً به مبلغ.....ریال.

ج) کلیه هزینه های تحقیقات، مطالعات اقتصادی، امکان سنجی، مطالعه طرح، عامل کنترل پروژه و سایر هزینه های جانبی جمعاً به مبلغ.....ریال.

۳-۵ بر اساس موارد فوق، قدرالسهم سازمان معادل.....درصد از کل پروژه و قدرالسهم شریک معادل.....درصد از کل پروژه تعیین می

گردد. تحقق عملی مشارکت منوط به انجام هزینه ها توسط شریک و انجام تعهدات وی خواهد بود.

فصل چهارم- مدت کل قرارداد

ماده ۶) مدت کل این قراردادماه و زمان بندی انجام موضوع آن به شرح ذیل خواهد بود.

۱-۶ طرح و نقشه

۱-۱-۶ تهیه نقشه های فاز یک به مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ قرارداد.

۲-۱-۶ تهیه نقشه های فاز دو پروژه به مدت سه ماه پس از تصویب نقشه های فاز یک توسط سازمان و شهرداری منطقه.

۳-۱-۶ تسلیم نقشه های فاز ۱ و ۲ شامل نقشه معماری، سازه و تأسیسات و همچنین کلیه دفترچه های محاسبات آن توسط شریک به سازمان به صورت فایل و

چاپ شده در مواعد مقرر در بند های فوق الذکر.

۲-۶) پروانه ساختمانی

۲-۶ اخذ پروانه ساختمانی توسط سازمان به مدت دو ماه از تاریخ دریافت طرح ها و نقشه های بدون ایراد مورد قبول شهرداری منطقه و به طور کلی، ارائه به موقع کلیه مدارک مورد نیاز جهت صدور پروانه ساختمان از طرف شریک .

۳) عملیات اجرایی

جهت عملیات اجرایی فاز ۳ به مدت ماه از تاریخ صدور مجوز ساخت ۱۰ و تصویب نهایی طرح توسط سازمان، شریک موظف است در خلال مدت **تجربه-۳**

پس از اتمام تعهدات بند ۲۰۶ و حداکثر ظرف مدت ۷۵ روز نسبت به ارائه برآورد (موضوع ماده ۱۵) اقدام نماید. - مندرج در بند ۶ **امور مشارکت ها** ماده ۷) چنانچه شریک بتواند حداقل یک ماه زودتر از موعد مقرر، پروژه را به اتمام برساند، به ازای هر ماه معادل پنج در هزار از سهم سازمان کسر و به سهم شریک اضافه خواهد شد.

ماده ۸) چنانچه هر یک از طرفین نسبت به ایفای تعهدات خود بر اساس موارد معین شده در زمان بندی مرتب تأخیر غیرمجاز شود، بابت هر ماه تأخیر معادل چهار در هزار از سهم طرف متخلف کسر و به حساب طرف مقابل منظور خواهد شد. بدیهی است انتخاب اعمال حق موضوع این ماده و یا اعمال حق فسخ پیش بینی شده در فصل دهم این قرارداد با طرف ذی نفع می باشد.

ماده ۹) محاسبه تأخیرات هم زمان با تصفیه حساب نهایی صورت پذیرفته و عند الاقتضا قدر السهم طرفین وفق شرایط قرارداد اصلاح خواهد شد .

فصل پنجم- تعهدات طرفین

بخش اول- تعهدات سازمان

ماده ۱۰) سازمان همکاری لازم را در جهت اخذ پروانه ساختمانی از جمله معرفی مشاور طراح با هزینه شریک به حوزه شهر سازی و معماری منطقه و ارسال مدارک اخذ شده از شریک برای صدور پروانه را به عمل خواهد آورد .

تبصره - ارائه پروانه ساختمانی به شریک ظرف مدت ۲ ماه پس از اخذ کلیه مدارک و تأیید مراجع ذیربط خواهد بود.

ماده ۱۱) سازمان موظف است، حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ اتمام عملیات اجرایی قرارداد و پس از صدور گواهی عدم خلاف از طریق شهرداری منطقه ۸) بدون اخذ هرگونه عوارض و وفق مقررات (گواهی پایان کار ساختمانی را اخذ و به شریک ارائه نماید.

ماده ۱۲) مسئولیت رفع معارضین (عیان و پنهان)، پاسخگویی به هرگونه ادعای احتمالی آنها و رفع مشکلات حقوقی و ثبتی در خصوص عرصه پروژه بر عهده سازمان خواهد بود.

بخش دوم- تعهدات شریک

ماده ۱۴) شریک موظف است در چارچوب توافقات فی مابین و ضوابط مربوطه، طراحی و تهیه نقشه های معماری، سازه و تأسیسات (برق و مکانیک) موضوع قرارداد را توسط شرکتهای مهندسین مشاور ذیصلاح انجام دهد و نیز ۱-۲- ۱و ۶-۱- نسبت به رفع هر گونه اشکال احتمالی در مهلت های مقرر و تهیه و ارائه مدارک مصرح در فرازهای ۶ قرارداد اقدام نماید و در صورت تخلف و تأخیر غیر مجاز ملزم به پرداخت وجه التزام به شرح زیر است:

الف - در صورت تأخیر به مدت یک ماه به ازای هر روز مبلغ ریال به عنوان وجه التزام به سازمان بپردازد . تشخیص تخلف شریک و محاسبه مبلغ وجه التزام با سازمان بوده و شریک حق اعتراض به تشخیص و محاسبه میزان و مبلغ وجه التزام توسط سازمان را صریحاً از خود اسقاط نمود و سازمان می تواند با صلاحدید خود مبلغ وجه التزام را از شریک اخذ و یا در محاسبات فی مابین منظور نماید.

ب- در صورت تأخیر بیش از مدت یک ماه سازمان حق دارد پس از سه اخطار کتبی متوالی با فاصله ۷ روز به شریک از طریق پست سفارشی نسبت به فسخ قرارداد و وصول تضمین موضوع ماده ۲۷ ب ه عنوان خسارت اقدام نماید. در صورت عدم اعمال حق فسخ قرارداد توسط سازمان، تأخیر و تخلف شریک موجب افزایش مدت کل قرارداد نخواهد شد و مدت تأخیر غیر مجاز شریک جزو مدت قرارداد محسوب میگردد .

ماده ۱۵) شریک موظف است نسبت به برآورد متره مقادیر کارهای اجرایی و مشخصات فنی پروژه به صورت جداگانه (ابنیه-تأسیسات مکانیکی-تأسیسات الکتریکی وتجهیزات) که به تفکیک هر ساختمان و محوطه سازی باشد اقدام نموده و برآورد مزبور را صرفاً جهت تسهیل مدیریت کنترل پروژه ظرف مدت مقرر در تبصره بند ۳ ماده ۶ در اختیار سازمان قراردهد و این امر در تعیین قدرالسهم هیچگونه نقشی نداشته و برای طرفین ایجاد حق نخواهد کرد.

ماده ۱۶) شریک موظف است از پرسنل آموزش دیده استفاده کند و به هیچ عنوان حق استخدام پرسنل سا زمان را نخواهد داشت، ضمناً کلیه مسئولیتهای مدنی و کیفری از باب حفظ و حراست از عرصه و اعیان پروژه را مطابق مقررات بر عهده خواهد داشت.

امور مشارکت ها

ماده ۱۷) شریک موظف است پس از اخذ مجوز ساخت توسط سازمان، پروژه را وفق مجوز و نقشه های مصوب فاز ۲ و در چار چوب مهلت تعیین شده در ماده ۶ قرارداد و برنامه زمان بندی تفصیلی پیوست به انجام برساند . برنامه زمان بندی تفصیلی باید توسط شریک ظرف مدت یک ماه از شروع عملیات ساخت تهیه و جهت بررسی و تأیید به سازمان ارائه گردد .

تبصره ۱- در صورتی که شریک برنامه زمان بندی تفصیلی را در مدت یک ماه مذکور ارائه نکند، سازمان می تواند با ارسال یک اخطار کتبی و گذشت ۲ هفته از ابلاغ آن به شریک، راساً از طریق عامل کنترل پروژه اقدام به تهیه آن نماید. برنامه زمان بندی تفصیلی فوق جزو پیوستهای لاینفک قرارداد محسوب گردیده، مبنای محاسبه پیشرفت و تاخیرات پروژه بوده و شریک حق هر گونه اعتراضی نسبت به نامه تهیه شده توسط سازمان را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره ۲- شریک مکلف به تهیه و تجهیز فضای مناسب جهت استقرار عامل کنترل پروژه می باشد.

تبصره ۳- چنانچه مواردی از عدم رعایت نقشه ها و پیوستهای قرارداد در اجرای کارها مشاهده شود، سازمان با ارسال اخطاریه ای اصلاح کارهای معیوب را در مدت مناسبی که با توجه به حجم و نوع کار تعیین می کند از شریک می خواهد. در صورتی که شریک پس از پایان مدت تعیین شده نسبت به اصلاح کارها اقدام نکند، سازمان می تواند ٪ راساً کارهای معیوب را اصلاح و هزینه های مربوطه را با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری تقویم و به اضافه ۱۵ هزینه بالاسری، از محل تضمینات و یا تعدیل قدرالسهم شریک مطالبه و اخذ نماید ، همچنین سازمان حق دارد در صورت عدم توجه شریک به اخطار عامل کنترل پروژه برای اصلاح موارد معیوب، با استناد به بند ۵ ماده ۳۹ نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

ماده ۱۸) شریک تحت هیچ شرایطی حق و اجازه افزایش مساحت و تعداد واحدهای احداثی مزاد بر پروانه ساخت و نقشه های معماری مصوب موضوع قرارداد را ندارد مگر با توافق سازمان. در غیر این صورت وی علاوه بر مسئولیت پرداخت کلیه جریمه های متعلقه به نحوی که سازمان هیچ مسئولیتی نداشته باشد، بایستی از عهده خسارات وارده به سازمان ناشی از تأخیر در اخذ پایانکار ، بهره برداری و نظایر آن برآید. بدیهی است منافع حاصل از تغییرات به نسبت سهم شرکت بین طرفین تقسیم خواهد شد و جهت جلوگیری از ایجاد وقفه در عملیات اجرایی، سازمان می تواند به نحو مقتضی در خصوص پرداخت جریمه های متعلقه اقدام نماید در این صورت به میزان مبالغ پرداختی قدرالسهم سازمان افزایش و به همان میزان قدرالسهم شریک کاهش می یابد . این افزایش و کاهش در تصفیه حساب نهایی منظور و محسوب خواهد شد

ماده ۱۹) شریک مجاز به انتقال تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات قراردادی خود بدون جلب موافقت قبلی و کتبی سازمان به غیر نیست ولی برای اجرای بخشهای مختلف قرارداد و پیمانکاری ساخت می تواند با اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد شرایط، قراردادهای لازم را منعقد کند. کلیه مسئولیتهای حقوقی، کیفری، مدنی و غیره ناشی از این نوع قرارداد ها صرفاً بر عهده شریک است. ضمناً اخذ هرگونه تسهیلات و اعتبارات بانکی در خصوص پروژه، منوط به موافقت کتبی سازمان خواهد بود.

ماده ۲۰) رعایت کلیه مقررات و قوانین کار و مسئولیت حوادث ناشی از آن (رعایت نکات ایمنی کارگاه مطابق استانداردهای کارگاهی) و پرداخت حق بیمه تأمین اجتماعی و مالیات حقوق کارکنان مرتبط با موضوع قرارداد و همچنین اخذ بیمه های لازم از جمله مسئولیت مدنی، آتش سوزی، زلزله، بیمه تمام خطر پروژه ، رعایت مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان و غیره در طول مدت اجرای قرارداد تا تحویل موقت صرفاً و مطلقاً بر عهده شریک است . در صورت عدم انجام این تعهدات، مسئولیت هرگونه خسارت ناشی از حوادث مذکور، صرف نظر از تقصیر یا عدم تقصیر بر عهده شریک می باشد.