

شماره: _____

تاریخ: _____

پیوست: _____



وزارت کشور
استانداری خراسان رضوی
شهرداری بیدخت

قرارداد مشارکتی مرمت، بهسازی، احیا و بهره برداری

پهنل یونیک حاجی معین بیدخت



پروژه مشارکتی شهرداری بیدخت و بخش خصوصی

زمستان ۱۴۰۱



مقدمه:

این قرارداد با عنایت به مصوبه هیئت عالی مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری بیدخت از یک طرف به نمایندگی آقای محمد رضا علی اکبری بیدختی به عنوان شهردار بیدخت به آدرس، بیدخت شهرداری بیدخت - تلفن ۰۵۱۵۷۳۳۲۲۵۰ که در این قرارداد به اختصار شهرداری نامیده می شود، و از طرف دیگر ----- فرزند -----، با کد ملی -----، به آدرس ----- تلفن ----- به عنوان سرمایه گذار پروژه مشارکتی هتل بوتیک خانه حاجی معین که در این قرارداد به اختصار شریک نامیده می شود، با شرایط زیر منعقد گردید.

ماده یک (موضوع قرارداد):

مشارکت و سرمایه گذاری جهت بهسازی و بهره برداری از مجموعه سراچه و منزل حاجی معین بر روی پلاک ثبتی به مساحت حدود ۴۰۰۰ مترمربع واقع در بافت تاریخی بیدخت، طبق وضع موجود و تأیید شده که به رویت طرفین رسیده و موضوع این قرارداد می باشد.

ماده دو (آورده و تعهدات طرفین):

آورده و تعهدات شهرداری بیدخت عبارت است از:

- ۱- شش دانگ عرصه و اعیان (محل اجرای قرارداد) به مساحت تقریبی ۴۰۰۰ متر مربع به استناد سند مالکیت که تصویر آن به امضای طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد بوده و متعلق به شهرداری بیدخت می باشد.
- ۲- شهرداری بیدخت متعهد میشود امضا و تصویب قرارداد نسبت به در اختیار قراردادن مجموعه و تحویل مجموعه به سرمایه گذار طی صورتجلسه ای اقدام نماید و سرمایه گذار ملزم خواهد بود نسبت انجام تعهدات خود مطابق قرارداد اقدام نماید.



۳- شهرداری بیدخت مختار است مطابق پیشرفت و هزینه کرد سرمایه گذار در این مجموعه که مورد تأیید شهرداری بیدخت قرار گیرد نسبت به انتقال سند ثبتی به نسبت قدرالسهم عرصه و اعیانی مجموعه، در محل دفترخانه اقدام نماید.

۴- شهرداری بیدخت متعهد میشود نسبت به صدور تمامی مجوزات در حوزه کاری خود از قبیل پروانه ساختمانی و پایانکار مطابق قوانین و مقررات و بر اساس طرح تایید شده در میراث فرهنگی اقدام نماید و از بابت صدور این مجوزات هیچ گونه مبلغی از سرمایه گذار محترم اخذ نخواهد گردید.

۵- کلیه هزینه های کارکرد ماشین آلات و کاشت گل و گیاه و فضای سبز مجموعه با ۳۰ درصد تخفیف نسبت به نرخ مصوب با درخواست طرف مقابل، از سمت شهرداری محاسبه خواهد شد.

۶- شهرداری بیدخت موظف است حداکثر ۲۰ روز پس از ابلاغ قرارداد نسبت به تحویل پروژه طبق صورتجلسه ای جداگانه اقدام کرده و یک نسخه از تصویر آن را در اختیار شریک قرار دهد.

۷- پرداخت هزینه های مربوط به تفکیک و صدور سند، به نسبت قدرالسهم طرفین بوده و شهرداری موظف به پرداخت سهم خود می باشد

آورده و تعهدات شریک عبارت است از :

۱- سرمایه گذار متعهد میشود همزمان با مبادله این قرارداد ضمانت قابل قبول امور مالی (رهن سند مالکیت یا ضمانت نامه بانکی به ارزش حداقل ۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) در وجه شهرداری صادر نماید.

۲- سرمایه گذار متعهد میشود حداکثر ظرف مدت ۶ ماه، نسبت به تهیه طرح مرمت و بهسازی مورد تأیید شهرداری و اداره میراث فرهنگی و انجام عملیات ترمیم و احیای و راه اندازی مجموعه اقدام نماید و حداکثر ظرف مدت ۴۲ ماه از تاریخ قرارداد، شروع به بهره برداری از مجموعه، خدمات دهی به شهروندان را با اخذ موافقت دستگاههای زیربط آغاز نماید.

۳- سرمایه گذار اختیار کامل خواهد داشت پس از بازسازی و بهره برداری، مدیریت مجموعه و عملیات هزینه و درآمد را رأساً به عهده گیرد و در این خصوص شهرداری هیچ گونه تعهد و مداخله ای ندارد.

۴- سرمایه گذار متعهد به انجام هزینه -----ریالی برای انجام تعهدات خود در مجموعه خواهد بود که آورده سرمایه گذار بر اساس طرح توجیهی و برآورد مشاور در ابتدای کار خواهد بود. که این هزینه کرد بایستی با نظارت واحد فنی و به تأیید واحد مالی شهرداری برسد.

۵- کلیه هزینه های بهسازی تا اتمام عملیات ساختمانی پروژه اعم از دستمزد کارگران، پیمانکاران، مصالح ساختمانی، حق بیمه کارگران و هزینه های بیمه ساختمان، مسؤولیت مدنی پروژه به هر میزان که باشد با سرمایه گذار خواهد بود و چنانچه پروژه آماده بهره برداری نباشد با موافقت طرفین به نسبت قدرالسهم ادامه عملیات بازسازی و احیای مجموعه انجام خواهد شد.



۶- شهرداری به جهت حمایت از سرمایه گذار بابت قدرالسهم خود در ۶ ماه ابتدایی بهره برداری و حداکثر تا ۴۸ ماه از عقد قرارداد وجهی بابت اجاره یا سود مشارکت و غیره اخذ نخواهد کرد و پس از این مدت نسبت به تعیین اجاره و یا وصول سود در ازای قدرالسهم خود با شریک توافق و یا اقدام خواهد نمود.

۷- 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 شهرداری در این خصوص هیچ مسؤولیتی ندارد.

۸- 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.

۹- 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 دستورالعمل 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. 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.

۱۰- 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.

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

۱۲- پرداخت هزینه های مربوط به تفکیک و صدور سند، به نسبت قدرالسهم طرفین بوده و شهرداری موظف به پرداخت سهم خود می باشد

۱۳- شریک حق واگذاری موضوع این قرارداد را به اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر ندارد.



ماده سه (قدرالسهم طرفین):

با عنایت به آورده طرفین که در ماده دو قرارداد ذکر شده است، قدرالسهم طرفین پس از عمل به تعهدات به نسبت سهم شریک و سهم شهرداری از کل عرصه و اعیان و تجهیزات و تاسیسات مجموعه تعیین گردید.

تبصره ۱: طرفین می توانند با توافق نسبت به واگذاری یا خرید و اجاره سهم خود به طرف مقابل به قیمت روز یا توافقی پس از عمل به تعهدات اقدام نمایند.

تبصره ۲: با توجه به درخواست شریک برای پیش بینی و ساخت دو واحد مسکونی شخصی در زمین متصل به مجموعه در سمت غربی موافقت شهرداری به شرط پیش بینی و تصویب در قالب طرح بازسازی و بهسازی و با هزینه شخصی در زمینی به مساحت حداکثر ۶۰۰ متر مربع در همین بند اعلام میگردد و تاکید می شود که تمامی هزینه های طراحی و ساخت و مجوزات لازم برای ساخت در این قسمت بر عهده شریک خواهد بود و با توجه به این که مالکیت این دو واحد مسکونی تنها با شریک می باشد و شهرداری در این خصوص هیچ ادعایی ندارد و ملزم به انتقال مالکیت پس از بهره برداری و راه اندازی مجموعه و عمل به تعهدات توسط شریک خواهد بود. در غیر این صورت هیچ گونه تعهدی در قبال انتقال مالکیت این قسمت نخواهد داشت.

ماده چهار (مدت قرارداد):

مدت قرارداد از تاریخ انعقاد به مدت ۴۲ ماه می باشد و شریک متعهد است عملیات ساختمانی را طی مدت مذکور و مطابق با برنامه زمانبندی قرارداد که به امضاء طرفین رسیده و جزء لاینفک قرارداد می باشد، به اتمام رساند. (برنامه زمانبندی توسط شریک تهیه و پیوست قرارداد خواهد شد)

تبصره ۱- در صورت بروز حوادث غیره مترقبه (فورس مازور) 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.



تبصره ۲- به جهت تشویق سرمایه گذار برای بهره برداری ر ساندن سریع تر پروژه شهرداری در مدت قرارداد جهت بهره برداری قسمتی از مجموعه، بابت قدر السهم خود تا حداکثر ۴۸ ماه از عقد قرارداد وجهی دریافت نخواهد کرد.

ماده پنج (مرجع نظارت):

هیئت عالی مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری بیدخت بعنوان نماینده شهرداری وظیفه نظارت بر اجرای کلیه مفاد قرارداد را بر عهده دارد. این هیئت 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 بعهدده هیئت عالی مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری بیدخت و شریک موظف به رعایت نظرات این هیئت به عنوان مرجع نظارت، در چهار چوب مفاد این قرارداد می باشد.

تبصره ۱- نظارت فنی بر حسن انجام عملیات اجرایی پروژه بر عهده واحد فنی شهرداری و یا شخص دیگری با معرفی شهرداری و تصویب هیئت عالی سرمایه گذاری و مشارکت خواهد بود.

ماده شش (تحويل پروژه):

پس از اتمام کامل عملیات اجرایی موضوع قرارداد و آماده بهره برداری شدن مجموعه، 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، تحويل پروژه انجام خواهد شد.

ماده هفت (دوره تضمین حسن انجام تعهدات و عملیات اجرایی):

حسن انجام عملیات اجرایی شریک از تاریخ تحويل پروژه برای مدت ۱۲ ماه شمسی از سوی شریک تضمین می گردد. شریک موظف است طی این مدت نسبت به رفع نقائص پروژه ناشی از ق صور در اجراء اقدام نماید. در پایان دوره تضمین حسن انجام تعهدات و عملیات اجرایی و انجام کلیه تعهدات شریک و تأیید مرجع نظارت تمامی ضمانت نامه های ارائه شده از سوی شریک، مسترد خواهد گردید.



ماده هشت (موارد فسخ قرارداد):

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

- ۱- عدم انجام هر یک از تعهدات شریک موضوع ماده ۲ قرارداد.
- ۲- تاخیر شریک در شروع عملیات اجرایی بیش از ۶ ماه پس از انعقاد و مبادله قرارداد.
- ۳- تاخیر شریک در تحویل پروژه و یا تعلیق کارگاه بیش از چهار ماه.
- ۴- بدون سرپرست گذاشتن کارگاه و یا تعطیل کردن کار بدون اجازه کتبی از مرجع
- ۵- واگذاری قرارداد توسط شریک به شخص ثالث.

۶- در صورتیکه به علت بروز یک یا چند مورد از موارد فوق، شهرداری 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 صورت کتبی اقدام نماید. شهرداری 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 ۱- 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.

تبصره ۲- در صورت قطعی شدن فسخ قرارداد، شریک موظف است از تاریخ قطعی شدن فسخ قرارداد حداکثر ظرف ۱۰ روز نسبت به معرفی نماینده خود به شهرداری 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، شهرداری را ساً نسبت به صورت برداری اقدام خواهد نمود. پس از انجام صورت برداری، شهرداری 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 شهرداری با شریک تسویه حساب می نماید.

تبصره ۳- در صورت فسخ قرارداد هیچگونه حق مالکیتی برای شریک در پروژه متصور نمی باشد.



ماده نه (مرجع حل اختلاف):

در صورت بروز هرگونه اختلاف در اجرای این قرارداد، هیئت عالی مشارکت و سرمایه گذاری 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. و چنانچه طرفین نسبت به داوری و موضوع اختلافی اعتراضی داشته باشند میتوانند از طریق مراجع قضایی نیز اقدام نمایند.

ماده ده (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 شهرداری و مراجع نظارت و داوری اطلاع دهد و در غیر این صورت مکاتبات به آدرس قید شده در این قرارداد انجام شده و جنبه قانونی خواهد داشت.

خاتمه:

طرفین با امضای این قرارداد کلیه خیارات از جمله خیار غبن را از خود ساقط نموده و صرفاً خیار فسخ موضوع ماده هشت در اختیار شریک و شهرداری می باشد. این قرارداد در هشت صفحه در قالب ده ماده و هشت 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.