

«قرارداد مشارکت»

ماده ۱- طرفین قرارداد :

به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی این قرارداد فی مابین موسسه اجرائی بنیاد توسعه و عمران موقوفات استان خراسان رضوی به مدیریت آقای احمد ظریف جلالیان به نشانی مشهد- بلوار قاضی طباطبایی ۵ - نبش ۵/۱ - پلاک یک ، تلفن : ۰۵۱۳۷۲۳۸۱۷۱ که از این پس شریک اول قرارداد نامیده میشود و آقای فرزند ، کد ملی به نشانی ، تلفن : که از این پس به عنوان شریک دوم قرارداد نامیده میشود منعقد میگردد.

ماده ۲- موضوع قرارداد :

مشارکت در جهت احداث اعیانی با حداقل سطح و سطوح تعریفی مطابق جدول مقادیر مجاز ساخت و ساز با کد قطعه ۸۰/۵/۱۳/۱۶۱ مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۱۸ (به پیوست) در ۸ طبقه شامل طبقات منفی یک و دو به متراژ ۳۶۰۰/۲۴ با کاربری پارکینگ ، تاسیسات و انبار و طبقات همکف تا پنجم به متراژ ۹۴۴۵/۰۴ مترمربع با کاربری اقامتی مجموعاً به متراژ تقریبی ۱۳۰۴۵/۲۸ متر مربع در عرصه موقوفه مکارم به پلاک های فرعی ۴۹۰۲ و ۴۹۰۳ و ۴۸۹۶ و ۴۸۹۸ و ۴۸۹۹ و ۴۹۰۰ و ۴۹۰۸ و ۴۹۰۷ و ۴۸۴۷ و ۴۸۴۸ و ۴۸۹۴ و ۴۸۴۶ و ۴۸۴۵ به مساحت عرصه ۲۴۳۵/۳۳ مترمربع واقع در شهر مشهد - بلوار نواب - نواب ۱۲.

تبصره : احداث بنا خارج از جدول مقادیر مجاز ساخت و ساز پس از اخذ نظر موافق شریک اول امکان پذیر می باشد و جرایم متعلقه ، ساخت و دیگر موارد تماماً و از هر حیث بعهده هر دو طرف قرارداد بر حسب سهم الشرکه (ماده ۵) بوده و متراژ اعیانی احداثی فوق نیز بین طرفین قرارداد به نسبت سهم الشرکه تقسیم خواهد شد.

ماده ۳- اسناد و مدارک منضم به قرارداد

۳-۱- متن قرارداد حاضر

۳-۲- نقشه های معماری ، سازه ، تاسیسات برقی و مکانیکی که با رعایت حداقل سطح و سطوح تعریفی درج شده در ماده ۲ قرارداد توسط شریک دوم تهیه شده و به امضاء طرفین قرارداد رسیده.

۳-۳- فهرست مشخصات فنی خصوصی و مصالح مصرفی پروژه که بر طبق نظر شریک اول تهیه شده و به امضاء طرفین قرارداد رسیده (پیوست شماره یک)

۳-۴- برنامه زمان بندی کلی اجرایی عملیات ساختمانی که محدود به مدت قرارداد میباشد و به امضاء طرفین قرارداد رسیده (پیوست شماره دو)

۳-۵- دستور کارها ، صورت مجلس ها ، موافقت نامه ها ، زمان بندی تفصیلی و هر نوع سند دیگری که در مورد کارها در مدت قرارداد تنظیم و به امضاء طرفین قرارداد رسیده.

-تبصره :

برنامه زمان بندی تفصیلی عملیات اجرایی موضوع قرارداد در چارچوب برنامه زمان بندی کلی بوده و توسط شریک دوم تهیه و به تایید شریک اول رسیده (پیوست شماره سه) و شریک اول بر اساس این برنامه زمان بندی، پیشرفت فیزیکی پروژه را کنترل می نماید.

ماده ۴- آورده های دو طرف :

۴-۱- آورده شریک اول عبارت است از:

الف) امتیاز و ارزش بهره برداری از اعیانی پلاک های فرعی ۴۹۰۲ و ۴۹۰۳ و ۴۸۹۶ و ۴۸۹۸ و ۴۸۹۹ و ۴۹۰۰ و ۴۹۰۸ و ۴۹۰۷ و ۴۸۴۷ و ۴۸۴۸ و ۴۸۹۴ و ۴۸۴۶ و ۴۸۴۵ واقع در شهرستان مشهد به متراژ ۲۴۳۵/۳۳ متر مربع .

ب) عوارض پروانه ساختمانی مطابق پیش نویس موافقت اصولی پروانه.

۴-۲- آورده طرف دوم عبارت است از آورده نقدی به میزان مجموع هزینه های زیر که طرف دوم پرداخت آن را در طول مدت قرارداد تضمین می نماید:

الف) کلیه هزینه های خرید مصالح و دستمزد و اجرا ، بیمه های تامین اجتماعی و مسئولیت در طول اجرای کار ، هزینه های محوطه سازی، دیوار کشی، و غیره برابر متراژ به شرح ماده ۲.

ب) کلیه خدمات فنی مهندسی شامل امضاء مهندس ناظر، مجری ذیصلاح ، بیمه تامین اجتماعی ، عوارض نظام مهندسی ، تهیه نقشه های معماری و سازه و

پ) اقدام جهت خرید و نصب انشعابات آب ، فاضلاب، برق و گاز برای کلیه مجموعه اقامتی(از مرحله درخواست تا وصل انشعاب) .

ت) کلیه هزینه خرید انشعابات آب، فاضلاب، برق و گاز برای کلیه مجموعه اقامتی

ث) هزینه های مربوط به تهیه و نصب و اجرای آسانسور تعبیه شده با مشخصات فنی ارائه شده در مشخصات فنی.

-تبصره ۵:

شریک دوم متعهد می گردد توانایی مالی و اجرایی موضوع مشارکت را داشته و در اجرای قرارداد خود را مسئول اعلام می نماید.

ماده ۵ - نسبت سهم الشرکه طرفین:

طبق توافق فیما بین و گزارش کارشناسی رسمی مرضی الطرفین (پیوست) سهم الشرکه هر یک از دو طرف از اعیانی

احدائی و همچنین حقوق مربوط به فضاها (اعم اقامتی ، پارکینگ وغیره) بر اساس آورده ها و تعهدات آنها

بشرح ذیل تعیین میگردد.

الف: قدرالسهم شریک اول *** درصد**

ب: قدرالسهم شریک دوم *** درصد**

نحوه افراز اولیه سهم الشرکه طرفین پس از اخذ پایان کار سفتکاری و بر اساس زیربنای مندرج در پایان کار سفت کاری و در

نظر گرفتن مرغوبیت و ارزش فضاها در نقشه های مصوب مشخص و تعیین میگردد.

-تبصره ۱ :

افراز نهائی پس از تهیه صورتمجلس تفکیکی و مشخص شدن دقیق سطح وسطوح تعیین میگردد.

-تبصره ۲ :

باتوجه به عدم امکان انتقال مالکیت عرصه موقوفه ، شریک اول متعهداست پس از اخذ پایان کار بهره برداری و صورتمجلس

تفکیکی توسط شریک دوم ، نسبت به معرفی شریک دوم و یا هرکس که از طرف او معرفی شود را جهت انجام تشریفات صدور

سند و اعتبارنامه به متولی معرفی تا برابر ضوابط و مقررات اوقافی اقدام لازم صورت پذیرد.

ماده ۶ - مدت قرارداد :

مدت قرارداد از تاریخ ابلاغ کتبی قرارداد بمدت ۳۶ ماه می باشد .

دوره تضمین پروژه بمدت یکسال پس از تنظیم صورتمجلسه تحویل موقت باهماهنگی دستگاه نظارت میباشد .

ماده ۷ - شرایط قرارداد و تعهدات طرفین و ضمانت اجرای آنها:

الف: شرایط قرارداد

۱- صورت جامعی از آنالیز و نوع مصالح مصرفی، برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی، لوازم، منصوبات با ذکر تمام جزئیات (اندازه، نوع، ویژگیهای ساخت و غیره) که توسط شریک دوم در احداث موضوع قرارداد بکار خواهد رفت برابر بندهای ۳-۳ و ۴-۳ تهیه شده و به امضاء طرفین رسیده که جزء لاینفک قرارداد میباشد.

-تبصره:

تغییر مشخصات فنی و مصالح ساختمانی با تراضی طرفین و تأیید دستگاه نظارت و انعکاس و اصلاح صورت جامع بالامانع می باشد.

۲- با توجه به میزان سهم طرفین (۴۰٪ درصد) سهم شریک اول و (۶۰٪ درصد) سهم شریک دوم مقرر گردید شریک دوم بر اساس وضع موجود با حداکثر تراکم مجاز با کاربری اقامتی برابر پیش نویس پروانه اقدام نماید و در صورت احداث بنا خارج از ضوابط پیش نویس پروانه موضوع ماده ۲ پس از اخذ نظر موافق شریک اول، جرایم متعلقه مربوط به ساخت و دیگر موارد تماما و از هر حیث بعهده هر دو طرف قرارداد بوده و متراژ اعیانی احداثی فوق بین طرفین قرارداد به نسبت سهم الشرکه تقسیم خواهد شد.

۳- در صورتیکه در اثر حوادث قهری (اعم از سیل - زلزله - طوفان و...) ادامه کار برای شریک دوم قرارداد غیر ممکن گردد، تاخیرات بوجود آمده ناشی از این حوادث با تأیید دستگاه نظارت به هر میزان مجاز شمرده و هیچ یک از دو طرف قرارداد در مقابل خسارت هایی که از این جهت به طرف دیگر وارد میشود مسئولیتی نخواهد داشت. نوسانات شدید اقتصادی از مصادیق قوه قاهره محسوب نخواهد شد.

۴- پرداخت هر گونه کسورات و عوارض متعلقه مربوط به ساخت اعم از مالیات، شهرداری و بیمه حوادث و مسئولیت ساختمانی در طول مدت قرارداد ساخت و جرایم سدمعبر و فک پلمپ، هزینه های جمع آوری نخاله و پاکسازی محل و کل واحدها از تاریخ انعقاد قرارداد به بعد به عهده شریک دوم است.

ب: تعهدات طرفین

۱- تعهدات شریک اول :

۱-۱- شریک اول متعهد است که پروژه را جهت اجرای موضوع قرارداد (ماده ۲) تحویل شریک دوم قرارداد داده به نحوی که هیچ گونه مانعی برای ادامه کار نداشته باشد.

۱-۲- کلیه هزینه های تنظیم سند در دفترخانه اعم از دارایی و غیره در خصوص عرصه و اعیان و اجاره عرصه موقوفه تا زمان تنظیم سند به نسبت سهم الشرکه هر طرف به عهده خودش می باشد.

۱-۳- در صورتیکه تعطیلی کارگاه به هر دلیل از طرف شریک اول باشد ۱/۵ برابر این مدت جزو تاخیرات مجاز بوده و به مدت قرارداد اضافه خواهد شد.

۲- تعهدات شریک دوم :

۲-۱- در صورتیکه موضوع قرارداد در موعد مقرر (با لحاظ تاخیرات مجاز) به شرح ماده ۶ تکمیل نشود طرف دوم می بایست اجرت المثل اجاره سهم شریک اول را برابر نظر کارشناس رسمی به عنوان وجه التزام خسارت بپردازد و پرداخت این خسارت تا روز تحویل قطعی ادامه یافته و قابل محاسبه و مطالبه حتی از محل قدر سهم و سایر دارایی های شریک دوم خواهد بود.

۲-۲- شریک دوم قرارداد با هزینه خود مکلف به بیمه نمودن و تمدید آن در موعد مقرر و حسب مورد بلافاصله پس از امضای قرارداد کارگران و کارکنان در قبال حوادث کارگاهی و خسارت اخراج و خسارت و آسیب به املاک مجاور و مسئولیت حرفه ای پیمانکاران و هر گونه خسارتی از هر بابت و جهتی اعم از قراردادی یا قهری یا قانونی به هر میزان که باشد و چنانچه در اجرای قرارداد خسارتی متوجه اشخاص ثالث شود مسئولیت آن تماماً بر عهده شریک دوم است و با هزینه خود مسئول بوده و در صورت تخلف متعهد به جبران آن خواهد بود و هیچگونه مسئولیتی از جهت بروز حوادث و ورود ضرر و زیان اعم از جانی و مالی متوجه شریک اول قرارداد نخواهد بود و نایب صاحب کار (مالک) در اعمال نظارت بر کارگران حق اجرای دقیق مقررات و آیین نامه های قانون کار بوده که هرگاه از این ناحیه مسئولیتی توسط مراجع ذیصلاح متوجه صاحب کار نمایند، شریک دوم قرارداد مسئولیت آنرا پذیرفته و جوابگو خواهد بود.

۲-۳- شریک دوم متعهد می شود کلیه همکاریهای لازم جهت نظارت کیفی و نوع اجرای عملیات ساختمانی را با ناظر شهرداری و دستگاه نظارت داشته باشد.

ماده ۸: تضمین حسن انجام تعهدات

با توجه به اینکه مبلغ سرمایه گذاری شریک دوم براساس کارشناسی حدود برآورد گردیده است ، شریک دوم قرارداد معادل ♦♦♦♦ درصد آن را به عنوان ضمانت نامه حسن تعهدات انجام قرارداد (..... ضمانت نامه بانکی) به سیستم مالی شریک اول به هنگام امضاء قرارداد تسلیم که پس از خاتمه کامل کار و انجام کامل تعهدات با گذشت دوره تضمین پروژه مسترد خواهد شد .

ماده ۹: نحوه اجرای قرارداد

نظارت فنی برابر ضوابط سازمان نظام مهندسی و شهرسازی بعهد مهندسین ناظر پروژه است و نظارت بر مفاد اجرای این قرارداد به عهده دفتر فنی طرف اول می باشد که باختصار دستگاه نظارت نامیده می شود.

ماده ۱۰: فسخ قرارداد

چنانچه شریک اول تشخیص دهد شریک دوم در اجرای کار احداث طرح طبق برنامه زمانی کلی و تفصیلی تعیین شده تاخیر غیر مجاز به مدت بیش از ۱۵٪ مدت قرارداد داشته باشد و یا به هر دلیلی از تکمیل ساختمان بنابر گزارش دستگاه نظارت امتناع شود یا کار را بدون موافقت طرف اول تعطیل یا معطل نماید یا به نحوی از انحاء در عملیات ساختمانی کوتاهی شود یا کار بدون اطلاع (به عمد از طرف شریک دوم) و ذکر دلیل به مدت ۱۵ روز مستمر متوقف گردد شریک اول حق دارد بدون مراجعه به مراجع قضائی قرارداد را فسخ نموده و شریک دوم را از اجرای موضوع مشارکت خلع ید نماید و اختیار تکمیل آن را داشته و راساً نسبت به تکمیل آن به هزینه شریک دوم اقدام که اجازه انجام و پرداخت آن ضمن این قرارداد به شریک اول داده شد.

هزینه هایی که قبلاً برای موضوع اجرا توسط شریک دوم پرداخت شده است از هر جهت که بوده به عنوان محل دریافت خسارت و همچنین هزینه های آتی از محل سهمی شریک دوم و سایر دارایی های وی قابل محاسبه و وصول است.

ماده ۱۱: حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف بین طرفین قرارداد ابتدا از طریق مصالحه و در صورت عدم حصول نتیجه موضوع به داور مرضی طرفین احاله خواهد گردید . رای داور مرضی طرفین از هر حیث غیرقابل اعتراض و قاطع اختلاف و لازم الاجرا خواهد بود. ضمناً ارجاع امر به داوری به هیچ وجه مجوز و مرجعی برای تعطیلی پروژه نمی باشد.

ماده ۱۲: نشانی طرفین

نشانی طرفین در این قرارداد، مستنداً به ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی نشانی قراردادی محسوب شده و هرگونه ابلاغ، اعلام یا اخطاری که وسیله پست سفارشی به نشانی طرفین ارسال گردد ابلاغ محسوب شده و هیچ یک از طرفین قرارداد بدون اطلاع قبلی و اعلام نشانی جدید خود بصورت کتبی حق تغییر نشانی خویش را نخواهد داشت. در غیر این صورت کماکان آدرس مندرج در قرارداد ملاک ابلاغ و ارسال مکاتبات بین طرفین خواهد بود و بدون قید و شرط واجد آثار قانونی است.

ماده ۱۳ : نسخ قرارداد

این قرارداد در سیزده ماده و چهار نسخه بین طرفین تنظیم ، امضاء و مبادله گردید ، نسخه اول و دوم را به شریک اول و دوم تسلیم و نسخه سوم در دستگاه نظارت شریک اول و نسخه چهارم در سیستم مالی شریک اول می باشد و هر نسخه دارای اعتبار یکسان می باشد.

شریک اول

احمد ظریف جلالیان

مدیر موسسه اجرائی بنیاد توسعه و عمران موقوفات

خراسان رضوی

شریک دوم

.....

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه نهم طرح بازسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع)	نوع درخواست	قطاع	سطح	حوزه دخالت	عنوان پروژه: مکارم
	ضوابط و مقررات	۳	۲	غیرمستقیم	کد قطعه: ۸۰/۵/۱۳/۱۶۱
	محدوده:	بافت شهری		موقعیت قطعه: -	

۱-۱- جدول مقادیر مجاز ساخت و ساز در پروژه:

مساحت مبنای محاسبات تراکم = $۳۲۸۵/۲۳$ متر مربع (مساحت عرصه اولیه)

مساحت مبنای محاسبات سطح اشغال = $۲۴۳۵/۳۳$ متر مربع (مساحت عرصه باقیمانده)

مساحت مقدار در مسیر = $۸۵۰/۲۰$ متر مربع

جدول شماره ۲: مقادیر مجاز ساخت و ساز طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

موضوع	نوع کاربری	سطوح مجاز	توضیحات زیربنای توافقی
سطح زیربنا	اقامتی	۹۴۴۵/۰۴	سطح زیربنای کل $\times ۱۰۰\%$
	کل زیر بنا	۹۴۴۵/۰۴	مساحت عرصه اولیه $\times ۲۸۷/۵\%$
تعداد طبقات روی زمین		۶ طبقه	
سطح اشغال طبقات	۱- زیرزمین ۲-	۱۸۰۰/۱۲	مساحت عرصه باقیمانده $\times ۷۴\%$
	زیرزمین ۱-	۱۸۰۰/۱۲	مساحت عرصه باقیمانده $\times ۷۴\%$
	طبقه همکف	۱۸۰۰/۱۲	مساحت عرصه باقیمانده $\times ۷۴\%$
	طبقه اول	۱۸۰۰/۱۲	مساحت عرصه باقیمانده $\times ۷۴\%$
	طبقه دوم	۱۴۶۱/۲۰	مساحت عرصه باقیمانده $\times ۶۰\%$
	سایر طبقات	۱۴۶۱/۲۰ $\times ۳$	مساحت عرصه باقیمانده $\times ۶۰\%$ (میانگین طبقات)
پارکینگ	اقامتی	۱۹۰۰	$\frac{۱}{۵} \times$ سطح اقامتی (۲۵ متر مربع فضا برای هر جاپارک)
	تعداد	۷۶	
مجموع	مجموع	۱۹۰۰	مجموع
	تعداد	۷۶	
پارکینگ موقت		۴	-
مساحت فضای باز		۶۳۵/۲۱	باقیمانده از سطح اشغال زمین در طرح
مساحت فضای سبز (اختصاص به کاشت درختان دارد)		۲۴۳/۵۳ $\times ۲$	(مساحت عرصه باقیمانده $\times ۴۰\%$) $\times ۲۵\%$
تعداد درختان		۲۴	مطابق ضوابط فضای سبز

عنوان پیوست شماره ۲ ضوابط ساخت و ساز	<p>ارائه مقادیر مجاز طبق مساحت‌های اعلام شده، براساس نقشه‌های هوایی سال ۸۲ می‌باشد. لذا پس از قطعی شدن تجمیع پلاکها و ارائه اسناد تجمعی، می‌بایست نقشه برداری دقیق جهت اصلاح و تدقیق مقادیر صورت پذیرد.</p> <p>جرم گذاری و بدنه سازی میبایست با هماهنگی و تائید مشاور صورت پذیرد. رعایت عقب نشینی جانبی به عمق ۳ متر مطابق جرم گذاری تائید شده از تراز ارتفاعی طبقه دوم الزامیست که چنانچه در طراحی نقشه‌ها با زیربنای ارائه شده در جدول فوق این عقب نشینی رعایت نشده باشد، می‌بایست تا حد رعایت عقب نشینی جانبی از تراکم و مساحت طبقات کسر گردد.</p> <p>براساس تبصره بند یک صورتجلسه تدقیق به شماره ۸۰/۱۰۶۸۴ روز ۱۳۹۳/۰۵/۲۲ درخصوص چپش زیربنای در تراکم، زیربناها ابتدا در حداکثر طبقات مجاز طرح و سپس در سطح اشغال طبقات با رعایت عقب نشینی جانبی لحاظ گردید.</p> <p>کسری پارکینگ مورد نیاز احتمالی می‌تواند در طبقه زیرزمین ۳- جبران گردد.</p>
تاریخ ۱۸ / ۰۸ / ۹۵	
شماره صفحه ۲	

مساحت فضای سبز بدون در نظر گرفتن افزایش یا کاهش سطح اشغال نسبت به وضعیت مجاز می‌باشد. احداث باغ بام الزامیست.