

قرارداد مشارکت

این قرارداد در تاریخ به استناد مجوز شماره ۹۶/۲۵۹۲۹۸ تاریخ ۹۶/۰۳/۲۴ کمیسیون عالی به شرح ذیل ذیل منعقد می گردد:

ماده (۱) طرفین قرارداد :

۱- موقوفه کربلائی سبز علی و سکینه خانم به تصدی اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان نیشابور با نمایندگی آقای جعفر نوائیان به عنوان رئیس اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان نیشابور که از این پس طرف اول قرارداد نامیده می شود.

۲- شرکت/آقای/ خانم..... به شماره ثبت/ کدملی صادره به آدرس تلفن که از این پس طرف دوم قرارداد نامیده می شوند.

ماده (۲) موضوع قرارداد :

مشارکت در جهت احداث پمپ بنزین و خدمات جانبی با مجموع سطح و سطوح تعریفی حدود ۶۴۰ مترمربع مشتمل بر کاربری اداری در یک طبقه با زیربنای ۱۱۰ مترمربع و کاربری تجاری در دو دربند با زیربنای ۳۰ مترمربع و جایگاه پمپ بنزین به مساحت ۵۰۰ متر مربع در ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۱۴۱۴/۵ مترمربع از رقبات موقوفه کربلائی سبز علی و سکینه خانم دارای پلاک ثبتی ۱۴۴ فرعی از ۲۳۴ اصلی بخش ۲ نیشابور به آدرس نیشابور- حاشیه غربی بلوار سروستان و اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی برای کلیه واحدهای احداثی.

ماده (۳) اسناد و مدارک منضم به قرارداد :

این قرارداد به همراه اسناد و مدارک ذیل مجموعه ای واحد تلقی گردیده و این اسناد و مدارک جزء لاینفک قرارداد محسوب می گردند:

۱- نقشه های معماری، سازه، تاسیسات برقی و مکانیکی که با رعایت حداقل سطح و سطوح تعریفی درج شده در ماده ۲ قرارداد و در چهارچوب ضوابط قانونی توسط طرف اول تهیه شده و به امضاء طرفین قرارداد خواهد رسید.

۲- پروانه ساختمانی که بر اساس مفاد ماده ۲ توسط طرف اول از شهرداری اخذ می گردد. (پیگیری اداری با طرف دوم می باشد)

۳-۳) فهرست مصالح مصرفی و مشخصات فنی خصوصی پروژه که با توافق طرفین تهیه شده و به امضاء طرفین قرارداد رسیده است. (تحت عنوان پیوست شماره یک)

۳-۴) برنامه زمان بندی کلی اجرای عملیات ساختمانی که محدود به مدت قرارداد می باشد و به امضاء طرفین قرارداد رسیده است. (تحت عنوان پیوست شماره دو)

۳-۵) کلیه دستور کارها، صورت جلسات، موافقت نامه ها، زمان بندی تفصیلی و هر نوع سند دیگری که در رابطه با قرارداد حاضر به امضای طرفین خواهد رسید.

تبصره: برنامه زمان بندی تفصیلی عملیات اجرایی موضوع قرارداد در چهارچوب برنامه زمان بندی کلی بوده و باید ظرف مدت یک ماه پس از امضای قرارداد توسط طرف دوم، بر اساس نرم افزار (MS PROJECT) تهیه و به تایید کتبی طرف اول برسد و طرف اول بر اساس این برنامه زمان بندی، پیشرفت فیزیکی پروژه را کنترل می نماید.
۳-۶) صورتجلسه تحویل ملک.

۳-۷) وکالت کاری طرف اول به طرف دوم جهت پیگیری و اخذ مجوزات و مدارک لازم جهت انجام موضوع قرارداد.

۳-۸) رونوشت مدارک مالکیت.

ماده ۴) آورده های طرفین:

الف) آورده طرف اول عبارت است از ارزش بهره برداری و کلیه حقوق متصوره عرفی و قانونی ناشی از بهره برداری از یک قطعه زمین از رقبات موقوفه کربلائی سبز علی و سکینه خانم دارای پلاک ثبتی ۱۴۴ فرعی از ۲۳۴ اصلی بخش ۲ نیشابور و پرداخت هزینه های اخذ پروانه.

ب) آورده طرف دوم عبارت است از مجموع هزینه های اجرای موضوع قرارداد بشـرح ذیل که طرف دوم پرداخت آن را در طول مدت قرارداد تضمین می نماید، به استثناء آنچه صراحتاً در این قرارداد پراخت و یا تأمین آن بر عهده طرف اول قرارداده شده است.

۱- کلیه هزینه های مربوط به عملیات احداث بنای موضوع قرارداد تحت هر عنوان که باشد اعم از هزینه های مهندسی، معماری، بنایی، کارگری و همچنین هزینه های ترسیم نقشه، تامین مصالح، اجرا و نظارت تا پایان عملیات ساختمانی، هزینه انواع بیمه های مسئولیت و تمام خطر و ... مورد نیاز پروژه بعهدہ طرف دوم قرارداد می باشد.

۲- کلیه هزینه های مربوط به خرید و نصب انشعابات آب، فاضلاب، برق، گاز، برای کلیه واحدهای احداثی بر عهده طرف دوم قرارداد می باشد.

ماده ۵) نسبت سهم شرکت طرفین :

طبق مناقصه انجام شده در روزنامه مورخ و طبق صورتجلسه مورخ
کمیسیون معاملات موسسه اجرائی بنیاد توسعه و عمران موقوفات خراسان رضوی و با ملاحظه آورده طرفین، تعهدات آنها، فهرست مصالح مصرفی و دیگر عوامل موثر سهم شرکت هر یک از طرفین به شرح ذیل تعیین میگردد:
الف: قدرالسهم طرف اول عبارت است از درصد از به انضمام حقوق متعلق به مشاعات
ب: قدرالسهم طرف اول عبارت است از درصد از به انضمام حقوق متعلق به مشاعات

ماده ۶) مدت قرارداد :

مدت قرارداد از تاریخ تحویل ملک محل اجرای قرارداد که بموجب صورتجلسه ای مجزا انجام و به امضای طرفین خواهد رسید، با لحاظ برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی ضمیمه این قرارداد به مدت ماه می باشد.
تبصره ۱: طرف اول متعهد است ظرف مهلت ۱۰ روز پس از انعقاد قرارداد نسبت به تحویل ملک محل اجرای قرارداد اقدام و طرف دوم نیز متعهد به تحویل ملک مذکور در موعد مقرر می باشد.
تبصره ۲: در صورت وجود معارض اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی و یا وجود مانع قانونی و ثبتی که موثر در عملیات اجرایی پروژه باشد، مدت زمانی که عرفاً برای رفع معارض و یا رفع موانع قانونی لازم باشد جزء تاخیر مجاز محسوب شده و مشمول مدت زمان قرارداد نخواهد بود ملاک تشخیص تاثیر مانع در اجرای پروژه و متعارف بودن صرف زمان جهت رفع مانع و معارض ، با نظر داور می باشد .
تبصره ۳: مدت قرارداد با توافق مکتوب طرفین قابل تمدید می باشد.

ماده ۷) دوره تضمین:

۷-۱) طرف دوم متعهد است پس از اخذ پایان کار بهره برداری بخ مدت یکسال انجام عملیات خود را تضمین نماید (دوره تضمین). اگر در دوره تضمین معایب و نقایصی در کار حاصل گردد یا کشف شود که ناشی از عدم رعایت مفاد قرارداد و تعهدات یا نظامات و استانداردهای عرفی یا قانونی یا استفاده از مصالح نامرغوب یا غیر استاندارد باشد طرف دوم مکلف است آن معایب و نقایص را به هزینه خود رفع نماید و در صورتی که نقص مذکور موجب عیب کلی در بنا یا تاسیسات و غیره گردد و یا از ارزش آن بکاهد ، طرف دوم مکلف است خسارت کلی طرف اول را به همراه ضرر و زیان ناشی از آن وفق نظر کارشناس رسمی دادگستری پرداخت نماید .

ماده ۸) شرایط قرارداد :

۸-۱) تهیه نقشه اجرایی منطبق بر شرایط و ضوابط شهرداری و سازمان نظام مهندسی توسط طرف اول و با توافق طرف دوم صورت می پذیرد.

تبصره : طرف دوم می بایست نهایتاً ظرف مدت ۲۰ روز کاری پس از وصول نقشه های اجرایی نسبت به تایید یا عدم تایید آنها اعلام نظر نماید و در صورت عدم اعلام نظر در مهلت مذکور ، نقشه ها تایید شده محسوب می گردد.

۸-۲) تغییر مشخصات فنی و مصالح ساختمانی با تراضی طرفین و تأیید دستگاه نظارت با رعایت جمیع جوانب و مقررات ایمنی و استاندارد های مربوطه بلامانع می باشد.

۸-۳) طرف دوم ملزم به ساخت پمپ بنزین و خدمات جانبی مجاز می باشد و در صورت امکان اخذ موافقت شهرداری در خصوص اضافه تراکم (بیش از میزان تعیین شده در ماده دو) جرایم متعلقه و هزینه های ساخت آن تماماً و از هر حیث بعهدہ طرف دوم قرارداد بوده و در قسمت مازاد ، میزان سهم طرفین برابر این قرارداد (ماده ۵) خواهد بود.

۸-۴) در صورتیکه در اثر حوادث قهری (اعم از سیل، زلزله، طوفان و...) ادامه کار برای طرف دوم قرارداد غیر ممکن گردد، تاخیرات بوجود آمده ناشی از این حوادث با تایید دستگاه نظارت به هر میزان مجاز شمرده شده و هیچ یک از طرفین در مقابل خسارت هایی که از این جهت به طرف دیگر وارد می شود مسئولیتی نخواهد داشت.

تبصره: نوسانات شدید اقتصادی از مصادیق قوه قاهره محسوب نخواهد شد.

۸-۵) تا زمان تحویل ملک، پرداخت هرگونه کسورات قانونی ، مالیات ، عوارض متعلق به ملک و بدهی های قانونی آن بر عهده طرف اول و بعد از آن بر عهده طرف دوم قرارداد می باشد.

۸-۶) طرف دوم اعلام می نماید توانایی مالی و اجرایی موضوع مشارکت را داشته و در اجرای قرارداد خود را مسئول می داند.

تبصره: آثار و تبعات قرارداد با اشخاص ثالث تماماً بر عهده طرف دوم بوده و در این خصوص مسئولیتی متوجه طرف اول نخواهد بود.

۸-۷) موسسه اجرائی بنیاد توسعه و عمران موقوفات خراسان رضوی به عنوان دستگاه نظارت پروژه تعیین می گردد و طرف دوم متعهد است گزارش پیشرفت پروژه را ماهیانه به دستگاه نظارت ارائه نموده و با نماینده وی همکاری نماید.

تبصره : حق النظاره بصورت مقطوع ۴٪ (چهار درصد) از کل قیمت تمام شده پروژه می باشد که طرف اول به نسبت پیشرفت کار هر شش ماه یک بار بصورت علی الحساب پرداخت خواهد نمود .

۸-۸) در صورت وقوع حوادث قهریه و شرایط فورس ماژور یا تغییر قوانین حاکم بر قرارداد که خارج از اختیارات طرفین باشد نسبت به توقف یا نحوه ادامه همکاری و سایر شرایط مبتلا به با توافق طرفین تصمیم گیری خواهد شد.

ماده ۹) تعهدات طرفین :

الف) تعهدات طرف اول :

۱- طرف اول متعهد است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ اخذ پروانه و مجوزهای لازم ضمن در اختیار قراردادن ملک، اسناد لازم مربوطه از قبیل رونوشت مصدق سند مالکیت، حسب مورد اعطای نمایندگی یا وکالت کاری جهت انجام تمهیدات و اقدامات لازم را جهت اجرای موضوع قرارداد تنظیم و به طرف دوم قرارداد تسلیم نماید، به طوریکه مانعی برای شروع طرح پیش نیاید.

۲- رفع هرگونه معارض اعم از اشخاص حقیقی و یا حقوقی برعهده طرف اول می باشد.

ب) تعهدات طرف دوم :

۱- در صورتیکه اجرای طرح مورد توافق در موعد مقرر به شرح ماده ۶ تکمیل نشود طرف دوم می بایست به ازاء هر روز تأخیر در ایفای تعهد روزانه مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک میلیون ریال) به عنوان خسارت مقطوع قراردادی به طرف اول بپردازد و پرداخت این خسارت تا زمان اجرای کامل تعهد توسط طرف دوم ادامه یافته و قابل محاسبه و مطالبه حتی از قدرالسهم و سایر دارایی های طرف دوم خواهد بود. درج این شرط نافی حق فسخ طرف اول به شرح مندرج در ماده ۱۰ این قرارداد نخواهد بود.

۲- طرف دوم قرارداد مکلف است با هزینه خود نسبت به بیمه نمودن (انواع بیمه های مورد نیاز پروژه) عملیات ساختمانی و غیره و تمدید آن در طول مدت قرارداد و بیمه کارگران و کارکنان در قبال حوادث کارگاهی و خسارت اخراج و آسیب به املاک مجاور و مسئولیت حرفه ای پیمانکاران اقدام نماید ، در غیر این صورت هرگونه خسارتی متوجه اشخاص شود، مسئولیت آن تماماً به عهده طرف دوم خواهد بود و با هزینه خود مسئول جبران خسارات وارده می باشد و هیچ گونه مسئولیتی از جهت بروز حوادث و ورود ضرر و زیان اعم از جانی و مالی متوجه طرف اول قرارداد نخواهد بود و حتی اگر از طریق مراجع ذیصلاح درصد تقصیری تحت هر عنوان متوجه طرف اول گردد مسئولیت آن متوجه طرف دوم خواهد بود .

۳- طرف دوم متعهد میشود کلیه همکاریهای لازم جهت نظارت کیفی و نوع اجرای عملیات ساختمانی را با ناظر شهرداری و سایر مراجع ذیربط و دستگاه نظارت داشته باشد.

ماده ۱۰) فسخ قرارداد :

۱-۱) مستند به بند ۱۰ ماده ۳۹۶ و ماده ۴۴۴ قانون مدنی در صورتی که هر یک از طرفین به هر یک از تعهدات خود عمل نمایند طرف دیگر می تواند علاوه بر فسخ قرارداد، خسارات ناشی از فسخ را مطالبه نماید.

۱-۲) به استثناء خیار تخلف شرط کلیه خیارات قانونی با توافق طرفین در این قرارداد ساقط گردید، حتی خیار غبن فاحش و خیار تدلیس مگر در صورت اثبات تقلب و تدلیس در مراجع صالحه.

۳-۱۰) چنانچه طرف اول مطابق اعلام گزارش دستگاه نظارت یا اخذ تأمین دلیل یا سایر دلایل متقن تشخیص دهد طرف دوم در اجرای موضوع قرارداد طبق برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی تعیین شده ، تأخیر غیر مجاز به مدت بیش از ۲۰٪ مدت قرارداد داشته و یا به هر دلیلی از تکمیل ساختمان بنابه گزارش دستگاه نظارت امتناع نماید و یا مطابق گزارش دستگاه نظارت محرز گردد که طرف دوم توانایی و صلاحیت فنی ادامه کار را ندارد یا کار را بدون موافقت طرف اول تعطیل یا معطل نماید یا به نحوی از انحاء در عملیات ساختمانی کوتاهی شود، طرف اول حق دارد قرارداد را فسخ نموده و طرف دوم را از اجرای موضوع مشارکت خلع ید نماید احراز شرایط فسخ با داور قرارداد می باشد.

۴-۱۰) در صورت فسخ قرارداد وفق موارد پیش بینی شده و یا ناتمام ماندن پروژه به هر دلیل، کارشناس مرضی الطرفین میزان خسارت و هزینه های طرفین را محاسبه و طرفین بنا به نظر کارشناس منتخب اقدام به تصفیه حساب و تعیین وضعیت پروژه خواهند نمود در صورت اختلاف در تعیین کارشناس مرضی الطرفین نظر داور ملاک عمل بوده و رعایت تشریفات داوری در این خصوص ضرورتی نخواهد داشت.

ماده (۱۱) حل اختلاف :

۱-۱۱) در صورت حدوث اختلاف طرفین در اصل قرارداد و یا تفسیر و نحوه اجرای مفاد قرارداد و اسناد و مدارک الحاقی آن و همچنین تسویه حساب ، موضوع از طریق ارجاع امر به داور مرضی الطرفین مرتفع می گردد بر همین اساس نماینده محترم ولی فقیه در سازمان اوقاف و امور خیریه و یا هر شخصی که از طرف ایشان تعیین گردند با حق صلح و سازش به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب گردید که رای ایشان از هر جهت قاطع اختلاف و لازم الاجرا می باشد.

۲-۱۱) مدت زمان داوری سه ماه از تاریخ ابلاغ و ارجاع کتبی موضوع به داور خواهد .

۳-۱۱) رای داور از طریق پست پیشتاز به نشانی این قرارداد به طرفین ابلاغ خواهد شد .

ماده (۱۲) نشانی طرفین:

نشانی طرفین قرارداد عبارت است از:

۱- نشانی طرف اول : نیشابور – اداره اوقاف وامور خیریه شهرستان نیشابور و فیروزه

۲- نشانی طرف دوم :

تبصره: نشانی طرفین در این قرارداد، مستنداً به ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی اقامتگاه قراردادی محسوب شده و مبنای تشخیص صلاحیت محاکم و ابلاغ کلیه مکاتبات و اخطاریه ها خواهد بود لذا هر یک از طرفین موظف است به محض

تغییر نشانی، آدرس جدید خود را به صورت کتبی به طرف دیگر اطلاع دهد. در غیر اینصورت آدرس مندرج در قرارداد کماکان ملاک عمل خواهد بود و بدون قید و شرط مشمول آثار قانونی است.

ماده (۱۳) نسخ قرارداد:

این قرارداد در ۳ نسخه با مفاد یکسان و اعتباری واحد تنظیم گردیده که دو نسخه از قرارداد پس از امضا و مهر طرفین بین آنها مبادله گردید و نسخه دیگر تحویل اداره کل اوقاف و امور خیریه استان خراسان رضوی خواهد شد.

امضای طرف اول

موقوفه.....

به تصدی اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان.....

امضای طرف دوم

.....

.....

مدیرکل اوقاف و امور خیریه استان خراسان رضوی

محمد احمدزاده

دستگاه نظارت

موسسه اجرائی نیاد توسعه و عمران موقوفات خراسان رضوی