

به نام خدا

« قرارداد مشارکت B.O.T »

در تاریخ این قرارداد براساس ماده ۱۰ قانون مدنی و مصوب ۵ شماره مورخ (مرجع تصویب کننده) فی ما بین شهرداری به نمایندگی آقای به نشانی که در این قرارداد به اختصار شهرداری نامیده می شود از یک طرف و آقا/ خانم/ شرکت به ش ش / ش ش / ش ش (شماره ملی/ کد اقتصادی) صادره از/ به نمایندگی به نشانی که در این قرارداد به اختصار شریک نامیده می شود از طرف دیگر، با رعایت شرایط ذیل منعقد می گردد.

ماده ۱: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت طرفین در ساخت و اجرای پروژه که به تصویب (مرجع تصویب کننده) رسیده به روش ساخت، بهره برداری و تحویل (انتقال) که به اصطلاح B.O.T (Build- Operate- Transfer) نامیده می شود بر روی پلاک بخش (که در این قرارداد به اختصار پروژه نامیده می شود)

ماده ۲: مدارک و اسناد ناظر به قرارداد و ضمیمه آن

- ۲ ۴ - مدارک و اسناد شناسایی و رسمی شریک و
- ۲ ۴ - آگهی فراخوان مشارکت مندرج در روزنامه
- ۲ ۳ - معرفی نامه کتبی نمایندگان تام الاختیار شریک جهت عقد قرارداد با قید حدود اختیارات
- ۲ ۴ - تصویر اسناد مالکیت محل موضوع قرارداد
- ۲ ۵ - دستور نقشه شماره مورخ
- ۲ ۶ - برنامه زمان بندی طراحی ، اخذ مجوز های لازم و اجرای پروژه (براساس حداکثر ماه)
- ۲ ۷ - صورتجلسه مورخ کمیسیون معاملات و مصوبه کمیسیون ماده پنج (بر حسب مورد قرارداد)
- ۲ ۸ - پیوست اسناد مناقصه مورخ و لیست نوع مصالح و کیفیت آن و نوع کار و خدمات که به تأیید امضاء طرفین رسیده باشد.
- ۲ ۹ - موافقتنامه های تامین مالی
- ۲ ۱۰ - مدل مالی
- ۲ ۱۱ - فرم ضمانتنامه ها

ماده ۳: آورده طرفین

- ۳ ۴ - آورده شهرداری عبارت است از در اختیار قراردادن محل اجرای پروژه برابر اسناد منضم با توجه به حدود اربعه به مترائز به شماره پلاک و پرداخت عوارض متعلقه
- ۳ ۴ - آورده شریک عبارت است از پرداخت کلیه هزینه های مربوط به طراحی (اعم از معماری، سازه، تأسیسات) اجراء به طور کامل و مصالح مورد نیاز (برابر لیست پیوست) نظارت اعم از کارگاهی فنی و عالی و کلیه هزینه های متعلقه (به غیر از عوارض شهرداری) حق بیمه، داری و سایر هزینه هایی که مستلزم نامبردن می باشد به عهده شریک و به عنوان آورده وی محسوب می گردد.

ماده ۴: مدت قرارداد

- ۴ ۴ - مدت کل دوران مشارکت عملیات طراحی و ساخت و اجرای قرارداد (ماه یا سال) می باشد.
- ۴ ۴ - از تاریخ ابلاغ این قرارداد تهیه و به تأیید رساندن نقشه های ساختمانی به مدت ماه.
- ۴ ۴ - از تاریخ تأیید نقشه های مربوطه تا اخذ پروانه ساختمانی به مدت (روز یا ماه)
- ۴ ۴ - از تاریخ اخذ پروانه ساختمانی تا اتمام کامل اجرای پروژه به مدت ماه
- تبصره: شریک میبایست برنامه های زمانبندی تامین مالی و اجرای پروژه را به تفکیک ارائه نماید
- تبصره ۱: شروع کار پس از تأیید نقشه های مربوطه (ساختمانی) ضروری است. لذا تهیه نقشه های ساختمانی (اعم از معماری، سازه، تأسیسات) و پیگیری تأیید نقشه های موصوف و همچنین پیگیری اخذ پروانه ساختمانی در مواعد مذکور بعهد و هزینه شریک می باشد.
- تبصره ۲: در صورت تأخیر بیش از روز در بندهای ۲-۴ و ۳-۴ و تاخیر بیش از یک دوم زمان مشخص شده در برنامه زمانبندی هر قسمت از اجرا موضوع بند ۴-۴ شهرداری می تواند نسبت به فسخ یک جانبه قرارداد و ضبط ضمانتنامه شریک و واگذاری آن به هر شخص اعم از حقیقی و حقوقی اقدام نماید. بدیهی است به صرف ثبت اظهار نامه توسط شهرداری در مراجع مربوطه این قرارداد خود به خود منفسخ تلقی خواهد گردید. (بدون هیچ اقدام قضائی دیگر)
- تبصره ۳: شریک مکلف است اجرای به موقع بند های ۲-۴ و ۳-۴ را کتباً به اطلاع شهرداری (دستگاه نظارت عالی) بوسانج و تأییدیه آن را از شهرداری اخذ نماید.
- ۴ ۵ - حداکثر مدت بهره برداری شریک از پروژه و منتفع شدن از منافع آن ماه از تاریخ انقضاء مدت مندرج در بند ۴-۴ این قرارداد خواهد بود.
- تبصره: انقضاء زمان بهره برداری بر اساس توافق طرفین حداکثر ظرف مدت ماه / سال از تاریخ عقد قرارداد می باشد و عدم شروع به بهره برداری و یا تأخیر در آن، تأثیری در زمان انقضاء مدت بهره برداری و تخلیه و یا خلع ید شریک از محل پروژه نخواهد داشت.

تبصره ۲: در صورت اتمام عملیات اجرائی پروژه قبل از موعد، بعنوان پاداش تسریع مدت صرفه جوئی شده به مدت بهره برداری بند ۴-۵ اضافه میگردد

ماده ۵: تعهدات شهرداری

۵ ۴ - در طول دوران مشارکت تا زمان انقضاء مدت مندرج در بند ۴-۵ هیچگونه عوارضی تحت عنوان عوارض شهرداری از شریک در خصوص پروژه مزبور دریافت نخواهد شد.

تبصره: پرداخت سایر عوارض دولتی از جمله مالیات بردرآمد، مالیات بر ارزش افزوده و یا سهم آموزش و پرورش و ... بر اساس قوانین بعهده شریک خواهد بود.

۵ ۴ - پاسخ گویی به هرگونه مدعی مالکیت و یا معارض احتمالی نسبت به محل پروژه به عهده شهرداری خواهد بود.
تبصره: رفع متجاوزین و معارضین محلی بدون ادعای مالکیت بعهده شریک خواهد بود.

۵ ۳ - شهرداری محل موضوع قرارداد را حداکثر ظرف مدت یکماه پس از ابلاغ قرارداد با تنظیم صورتجلسه به شریک تحویل می دهد.

۵ ۴ - شهرداری مکلف است جهت تسریع در اجرای پروژه، شریک یا نماینده وی را به کلیه ادارات و سازمان های مربوطه جهت انجام امور اداری معرفی نماید.

۵ ۵ - شهرداری مکلف است پس از اعلام اتمام عملیات اجرایی قرارداد از سوی شریک نسبت به صدور پایان عملیات اجرایی اقدام نماید. بدیهی است در صورت وجود تخلف ساختمانی رفع یا پرداخت هرگونه جریمه یا خسارت بعهده شریک خواهد بود.

۵ ۶ - نظارت عالییه پروژه بعهده معاونت سرمایه گذاری و مشارکتهای اقتصادی شهرداری اهواز است لیکن هزینه های نظارت بعهده شریک خواهد بود.

شهرداری اهواز

ماده ۶: تعهدات شریک

- ارائه ضمانتنامه انجام تعهدات مطابق فرم پیوست.

۶ ۴ - طراحی، خدمات مهندسی، بیمه، تامین مالی و تهیه نقشه های مربوطه (معماری، سازه ای، تأسیساتی اعم از برق، آب، فاضلاب و گاز) و تأیید آن در مراجع ذیربط و ذیصلاح، اخذ پروانه ساختمانی، ظرف مدت مقرر در این قرارداد و اجرای پروژه.

۶ ۴ - اخذ مجوزهای لازم از سازمان ها و شرکت های خدمات شهری از قبیل انشعابات آب، برق، گاز، فاضلاب ، تلفن، آتش نشانی و پرداخت کامل هزینه های مربوطه (تمام انشعابات می بایست به نام شهرداری باشد).

تبصره: در صورتی که انجام فعالیت اقتصادی خاص در محل پروژه نیاز به اخذ مجوز لازم از مرجع یا مراجع ذیصلاح باشد اخذ آن به عهده شریک خواهد بود و پس از اتمام مدت قرارداد شهرداری حق بهره برداری از مجوز صادره خواهد داشت

۴ ۶ - شریک بدون موافقت شهرداری حق واگذاری موضوع مشارکت را جزئاً یا کلاً به اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی را تحت هر عنوانی اعم از مشارکت، مباشرت یا فروش سهام را نخواهد داشت.

تبصره ۱: در صورتیکه شریک قصد انتقال حق بهره برداری خویش به غیر داشته باشد قبل از اخذ موافقت شهرداری مکلف به ارائه پایان کار می باشد.

تبصره ۲: هرگونه انتقال منافع زمان بهره برداری بدون رعایت موارد فوق الذکر و اخذ موافقت کتبی شهرداری موجب فسخ قرارداد نسبت به مابقی زمان بهره برداری و تخلیه ملک خواهد بود.

تبصره ۳: انعقاد قرارداد با پیمانکاران جزء جهت ساخت پروژه از این قاعده مستثنی می باشد.

تبصره ۴: پس از ساخت و اجراء پروژه، شریک می تواند منافع زمان استفاده را با هماهنگی شهرداری و رعایت مفاد این قرارداد به غیر واگذار کند.

۴ ۶ - شریک ملزم است از تلویخ صدور پروانه ساختمانی نسبت به شروع عملیات تجهیز کارگاه متناسب با پروژه اقدام و حداکثر ظرف مدت یکماه عملیات تجهیز کارگاه را به اتمام برساند در غیر این صورت برابر ضوابط مندرج در تبصره ۲ ماده ۴ این قرارداد شهرداری حق فسخ خواهد داشت.

۵ ۶ - کلیه تأسیسات برقی، مکانیکی، آب، فاضلاب و گاز، تلفن و انجام و به کار بردن تجهیزات سرمایش و گرمایش و روشنایی و همچنین کلیه تأسیسات جانبی متناسب با نوع کاربری بنا در مراحل مختلف اجرایی توسط شریک و به هزینه او تأمین می گردد. شریک موظف است همزمان با ارائه طرح و نقشه های پروژه در زمان مندرج در بند های ۲-۴ و ۲-۵ لیست مشخصات فنی را تحویل شهرداری نماید.

بدیهی است تجهیزات منصوبه که عرفاً و یا قانوناً در حکم اموال غیرمنقول محسوب می گردد جزء لاینفک پروژه بوده و شریک پس از انقضاء مدت و هنگام تخلیه و یا خلع ید از محل مورد پروژه، حق جداسازی و برداشتن آن را نخواهد داشت.

۶ ۶ - شریک موظف است در طراحی و اجرای پروژه تمامی ضوابط و نظامات فنی مربوط به ساخت و ساز را برابر نقشه ها و قوانین جاری رعایت نماید.

۴ ۶ - رعایت کلیه قوانین کار و مقررات کارگاهی و مسئولیت حوادث ناشی از آن، پرداخت حقوق و دستمزد پرسنل و ناظری تحت هر عنوان، بیمه تأمین اجتماعی و اشخاص و بیمه مسئولیت مدنی اعم از آتش سوزی، زلزله و غیره، مالیات کارکنان و مالیات بر ارزش افزوده بعهده شریک بوده و در صورت عدم انجام این تعهدات و رعایت موازین قانونی از جمله آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب ۸۱/۲/۱۷ شورای عالی حفاظت فنی و اصول ایمنی مسئولیت هرگونه خسارت ناشی از حوادث، صرف نظر از تقصیر یا عدم تقصیر شریک، مسئولیت آن بعهده وی می باشد و هیچگونه مسئولیتی متوجه شهرداری نخواهد بود.

تبصره: شریک میبایست در حین اجرا موادی از شرایط عمومی پیمان که مرتبط با کار هستند را رعایت نماید.

۶ ۸ - شریک موظف است براساس مدل مالی ارائه شده کل سرمایه مورد نیاز را به ترتیبی تدارک یا پیش بینی کند که به تناسب اجرای طرح ها و نقشه ها و برنامه زمان بندی، مستمراً و کاملاً قادر به تأمین بودجه مورد نیاز بوده و هیچگاه هیچ یک از بخش های موضوع قرارداد به دلیل کمبود سرمایه متوقف نشود.

تبصره: در صورت توقف پروژه به دلیل عدم تامین مالی به موقع از سوی شریک تا سقف (ریال / ماه)، متحمل جریمه ای معادل ۱٪ (یک درصد) مبلغ مذکور در حق مستاجر و به نفع شهرداری اعمال خواهد شد و مستاجر مکلف است علاوه بر پرداخت اجاره ماهانه شهرداری پرداخت نماید.

۶ ۹ - شریک موظف است زمان ساخت پروژه در پایان هر ماه گزارش مستند و کامل از کلیه امور اجرایی را به دستگاه نظارت عالی ارائه نماید. این گزارش باید در فرمی که معاونت سرمایه گذاری و مدیریت مطالعات و برنامه ریزی معاونت در اختیار شریک قرار می دهد، ارائه گردد.

تبصره: شریک موظف است کفایت مجریان و عوامل اجرایی پروژه را تضمین نماید، و در صورت عدم کفایت و یا بروز مشکلات اجرایی نسبت به تعویض ایشان اقدام نماید.

۶ ۱۰ - شریک حق تغییر در حدود و نقشه ها و طرح ها و نوع کاربری مورد پروژه را بدون هماهنگی و اخذ اجازه کتبی از شهرداری را نخواهد داشت.

۶ ۱۱ - به کارگیری اتباع خارجی بدون مجوز ممنوع است و مسئولیت قانونی و قضایی ناشی از عدم رعایت این مورد، به عهده شریک می باشد.

۶ ۱۲ - مسئولیت حفظ و حراست از محل پروژه در زمان اجراء و بهره برداری بعهد شریک خواهد بود.

ماده ۷: نظارت عالی

نظارت بر اجرای عملیات از نظر کنترل کار و مطابقت آن با نقشه و مشخصات بعهد و هزینه شریک می باشد لیکن نظارت عالی پروژه فوق توسط شهرداری (معاونت سرمایه گذاری و مشارکتهای اقتصادی) انجام پذیرد. بدیهی است معاونت سرمایه گذاری می تواند نظارت عالی را به بخشهای نظارتی شهرداری تفویض اختیار نماید.

تبصره ۲: با توجه به مفاد قرارداد چنانچه توقیفی در پروژه مشاهده شود شریک ملزم و متعهد است در اسرع وقت نسبت به رفع نقص ظرف مدت متعارف که حداکثر بیش از ۲۰ روز نخواهد بود، اقدام نماید.

ماده ۸: تضمینات

- ۸-۴ - پس از تعیین شریک ظرف حداکثر یک هفته، شریک ضمانتنامه بانکی / وثیقه ملکی به میزانریال معادل% برآورد اولیه اجرای طرح را به نفع شهرداری ارائه مینماید که در صورت عدم اجرای به موقع تعهدات موضوع بندهای ۴-۴ و ۳-۴ براساس تبصره ۲ بند ۴-۵ به نفع شهرداری ضبط میگردد.
- ۸-۴ - شریک مکلف است تضمین مورد درخواست شهرداری را به میزان ریال در حق شهرداری تودیع نماید. (انواع تضمین علاوه بر اختیار فسخ قرارداد توسط شهرداری به علت تخلف از شرط، جهت جبران خسارت یا خسارت عدم انجام تعهد می تواند به صورت ضمانتنامه بانکی و یا وثیقه ملکی یا سایر موارد به پیشنهاد طرفین و قبول شهرداری باشد.
- ۸-۴ - در صورتیکه ضمانت نامه شریک به صورت ضمانت نامه بانکی بلشد شریک موظف است تا انتهای اجرای کامل پروژه و اخذ پایان کار و در نهایت تخلیه محل پروژه پس از انقضاء مدت کامل قرارداد و یا فسخ معامله (حداکثر به مدت ۲ ماه پس از انقضاء قرارداد و تخلیه اعتبار داشته باشد) ضمانت نامه را به نام شهرداری اخذ و هنگام امضاء قرارداد تحویل شهرداری نماید.
- ۸-۴ - شهرداری موظف است قبل از انقضاء مدت ضمانتنامه مراتب تمدید آن را از بانک محال علیه درخواست نماید.
- ۸-۵ - در صورت تخلف شریک از تعهدات مندرج در این قرارداد شهرداری بدون هرگونه اقدام خاص و اطلاع شریک حق استفاده از ضمانت نامه های مندرج در این قرارداد را خواهد داشت.
- ۸-۶ - استفاده از ضمانت نامه، مانع اقدام شهرداری جهت تخلیه و یا خلع ید شریک از عین محل پروژه نخواهد بود.

ماده ۹: سایر شرایط

- ۹-۴ - چنانچه تأخیرات غیر مجاز در عملیات اجرایی پروژه یا شروع آن بیش از نصف زمان پیش بینی شده باشد قرارداد خود به خود منفسخ محسوب گردیده و مستاجر مکلف به خلع ید و تخلیه عین محل مورد اجاره می باشد و شهرداری ضمن تأمین دلیل توسط کارشناس رسمی دادگستری هزینه های انجام پذیرفته که قابل انتقال و جابجایی توسط مستاجر نباشد را محاسبه و بعنوان طلب مستاجر منظور نموده و پس از واگذاری م جدد پروژه به شخص دیگری عیناً در وجه مستاجر کارسازی خواهد نمود.
- تبصره:** با توجه به اینکه ماده فوق الذکر در خصوص عملیات اجرایی و ساخت پروژه می باشد. تبصره ۲ ماده ۴ این قرارداد تابع شرایط خاص خود می باشد.
- ۹-۴ - در صورت تأخیر شریک در اتمام کامل عملیات اجرایی و اخذ پیمان کار در زمان مقرر در بند ۴-۴ به ازاء هر ماه تأخیر، به همان نسبت از زمان بهره برداری کاسته خواهد شد.
- ۹-۴ - چنانچه پس از صدور مجوز احداث یا پروانه ساختمانی در اجراء تخلفی صورت پذیرد و این تخلف در ماهیت نقشه معماری تغییراتی حادث نماید که عملاً موجب اضافه مترآژ گردد، مسئولیت قانونی آن به عهده شریک بوده و در

هنگام تخلیه و یا خلع ید شریک از محل پروژه به هر علت اعم از فسخ و یا انقضاء مدت مشارکت، اضافه بنا متعلق به شهرداری است و شریک حق طرح هرگونه ادعایی را در خصوص اضافه بنا از خود سلب و ساقط می نماید . بدیهی است بنا اضافی حقی برای شریک در خصوص اضافه نمودن زمان بهره برداری ایجاد نمی نماید.

۹ ۴ - نظر به اینکه قرارداد مزبور براساس مشارکت بوده، بنابراین ساخت و اخذ مجوزهای تجاری و بهره برداری از منافع آن در طول مدت مشارکت هیچ گونه حق تجاری و یا سرقفلی و یا حق کسب و پیشه برای شریک ایجاد ننموده و در زمان تخلیه و یا خلع ید به هر علت شریک حق طرح هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط می نماید.

۹ ۵ - نظر به اینکه عرصه پروژه و اعیانی استحدثاتی توسط شریک در این قرارداد به شهرداری تعلق دارد و شریک صرفاً حق استفاده از منافع حاصله را در طول مدت بهره برداری خواهد داشت شریک حق ترهین و توثیق عرصه و اعیانی استحدثاتی را نخواهد داشت.

ماده ۱۰ : فسخ قرارداد

شریک با اسقاط کافه خيارات قانونی خصوصاً خيار غین فاحش و لوفاحش این قرارداد را نسبت به خود و قائم مقام قانونی خویش لازم می داند و حق فسخ آن را ندارد.

ماده ۱۱ : تعارض قرارداد با دیگر اسناد و اختلافات احتمالی

با توجه به اینکه آخرین توافق و ابراز اراده طرفین، مفاد این قرارداد می باشد در صورت تعارض بین قرارداد با دیگر اسناد و دلایل (اعم از تفاهم نامه کتبی- مذاکرات شفاهی و مکاتبات بعمل آمده فی ما بین طرفین) ملاک عمل و سند معتبر این قرارداد بوده و طرفین قرارداد بدون هیچگونه قید و شرطی مکلف به اجرای مفاد آن می باشند.

ماده ۱۲ : مرجع حل اختلاف

بر اساس تفاهمنامه تضمینی طرفین ستاد سرمایه گذاری استان خوزستان بعنوان مرجع حل اختلاف طرفین قرارداد تعیین گردید و طرفین بر قطعیت اراء و نظرات مرجع یاد شده و غیر قابل اعتراض بودن آنها اذغان و اقرار به قبولی دارند .

ماده ۱۳ : مال الاجاره

مبلغ مال الاجاره ماهیانه بر اساس نظریه شماره مورخ کارشناس رسمی دادگستری بالغ ریال معادل تومان می باشد که مستاجر موظف است ماهیانه و حداکثر ۱۰ روز پس از پایان هر ماه به حساب معرفی شده از سوی منطقه شهرداری واریز و رسید دریافت نماید. مستاجر متعهد به پرداخت آن بنحو ماهیانه می باشد و در صورت تاخیر بیش از شانزده روز از پرداخت اجاره بها موجد حق فسخ قرارداد را دارد.

تبصره : هدف شهرداری از اجرای پروژه فوق صرفاً ارائه خدمات(موضوع پروژه) به شهروندان و علی الخصوص قشر جوان جامعه است. لذا افزایش اجاره ماهیانه موضوع قرارداد متناسب با افزایش بلیط ورودی و سایر خدمات مجموعه خواهد بود بعبارتی به میزان درصد افزایش بلیط و خدمات ارائه شده در کل مجموعه به همان نسبت به اجاره ماهیانه مستاجر افزوده خواهد شد. ضمناً قیمت بلیط ورودی در تمام فصول سال ریال خواهد بود. و در سالهای بعدی نیز افزایش بلیط منوط به رعایت نرخ تورم اعلامی از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با تصویب شورای عالی سرمایه گذاری می باشد.

ماده ۱۴ :

محل مورد اجاره اعم از عرصه و اعیان و تاسیسات منصوبه در آن در طول مدت قرارداد بصورت امانت در اختیار مستاجر قرار می گیرد و لذا نامبرده مکلف به حفظ و حراست کامل از آنها می باشد و چنانچه مستاجر در انجام تکالیف قانونی و حرفی خود قصور نماید و از این حیث لطمه و خسارتی به اموال مورد نظر وارد شود ملزم به جبران خسارت مربوطه می باشد. همچنین در پایان مدت قرارداد و عدم تمایل شهرداری به تمدید قرارداد با ابلاغ کتبی شهرداری مستاجر موظف است ظرف مدت ده روز اموال منقول خود را از محل خارج نموده و اموال غیر منقول را به شهرداری تحویل نماید و در صورتیکه اقدام لازم را ننماید علاوه بر جبران خسارت وارده به شهرداری به اتهام خیانت در امانت نیز قابل تعقیب خواهد بود.

ماده ۱۵ : اقامتگاه قانونی

نشانی طرفین به شرح صدر قرارداد است و در صورت تغییر نشانی طرفین متعهد به اعلام نشانی جدید و اقامتگاه جدید به طرف مقابل خواهد بود. در غیر اینصورت نشانی قبلی ملاک ارسال و ابلاغ مکاتبات و اوراق قضایی خواهد بود.

ماده ۱۶ :

این قرارداد مشتمل بر ۱۶ ماده ۴۹ بند و ۱۹ تبصره ت