



ساختار و فرآیند مشارکت و سرمایه‌گذاری

الگوی قرارداد مشارکت در اجرای طرح آماده‌سازی زمین

(۰۶-۰۱-الف)

ویرایش نهایی

شهریور ماه ۱۳۹۴



فهرست

ماده ۱- موضوع قرارداد.....	۲
ماده ۲- اسناد ومدارک.....	۳
ماده ۳- مدت قرارداد مشارکت.....	۴
ماده ۴: آورده طرفین.....	۴
ماده ۵: تعهدات طرف اول.....	۷
ماده ۶- تعهدات طرف دوم.....	۸
ماده ۷- سهم الشرکه طرفین.....	۹
ماده ۸- نظارت بر اجرای موضوع قرارداد.....	۱۱
ماده ۹- تغییر مشخصات و مقادیر کار.....	۱۲
ماده ۱۰- تغییر مدت قرارداد.....	۱۲
ماده ۱۱ - تقسیم قطعات سهم الشرکه.....	۱۳
ماده ۱۲ - تخصیص قطعات.....	۱۳
ماده ۱۳- تحویل موضوع قرارداد و انتقال اسناد.....	۱۳
ماده ۱۴ - تضامین و جرایم.....	۱۵
ماده ۱۵- تاخیرات.....	۱۵
ماده ۱۶- سایر شرایط.....	۱۶
ماده ۱۷ - مرجع داوری.....	۱۷
ماده ۱۸ - موارد فسخ قرارداد و اقدامات پس از فسخ.....	۱۷
ماده ۱۹- خاتمه قرارداد.....	۱۹
ماده ۲۰ - حوادث غیرمترقبه (قهری).....	۲۰
ماده ۲۱ - اقامتگاه طرفین.....	۲۰
ماده ۲۲ - نسخ قرارداد.....	۲۱



بسمه تعالی

قرارداد مشارکت در اجرای طرح آماده سازی

این قرارداد به همراه مدارک الحاقی آن که یک مجموعه غیرقابل تفکیک است و «قرارداد مشارکت در آماده سازی» نامیده می شود و به استناد مصوبه شماره هیئت مدیره / تفویض اختیار سازمان ملی زمین و مسکن و لحاظ قانون برگزاری مناقصات و به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی، در تاریخ بین اداره کل راه و شهرسازی استان به عاملیت از سوی سازمان ملی زمین و مسکن که در این قرارداد «طرف اول» نامیده می شود، با نمایندگی آقایان و از یک طرف و شرکت (نوع شرکت ذکر شود) به شماره ثبت و شناسه ملی و کد اقتصادی با امضای مجاز (مدیرعامل) و (عضو هیئت مدیره) شخص حقیقی: آقای / خانم فرزند به شماره ملی شماره شناسنامه { که در این قرارداد «طرف دوم» نامیده می شود از طرف دیگر منعقد می گردد:

ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع مشارکت عبارتست از:

اجرای عملیات آماده سازی طبق نقشه های اجرایی و مشخصاتی که قبلاً" به رویت طرف دوم رسیده است و تهیه مصالح و تجهیزات و اجرای عملیات آماده سازی بر اساس طرح مصوب طرف اول و نقشه های اجرایی ابلاغی در پلاک شماره فرعی از اصلی واقع در بخش شهرستان به مساحت کل مترمربع که تفصیل و ترتیب آن در اسناد و مدارک موضوع ماده ۲ این قرارداد درج شده است .

کاربری اراضی طبق ضوابط ابلاغی و نقشه های مصوب، شامل :

۱- مسکونی متر مربع

۲- تجاری مترمربع

۳- آموزشی متر مربع

۴ - بهداشتی متر مربع



۵ - ورزشی..... متر مربع

۶ - فرهنگی..... متر مربع

۷- سایر فضاهای خدماتی..... متر مربع

ماده ۲- اسناد و مدارک

این قرارداد شامل اسناد و مدارک زیر است که جزء لاینفک قرارداد می باشند:

۱ - قرارداد مشارکت

۲- برنامه زمانبندی کلی

۳- بیمه نامه حوادث کارگاهی ، بیمه نامه کار و سایر بیمه های کارگاهی که متعاقبا پیوست قرارداد خواهد شد.

۴- مشخصات فنی و عمومی و نقشه های اجرایی مصوب و جدول ساختار شکست کار که پس از تأیید طرفین، پیوست این قرارداد خواهد شد.

۵- طرح تفصیلی و نقشه های اجرایی مصوب و مورد تأیید طرف اول

۶- تصویر اساسنامه و آخرین روزنامه رسمی متضمن تغییرات اساسنامه طرف دوم

۷- تصویر اسناد مالکیت زمین موضوع قرارداد

۸- جدول برآورد هزینه های اجرایی

۹- اسناد تکمیلی: صورتمجلس ها ، موافقتنامه ها و هر نوع سند دیگری که در مورد کارهای جدید یا سایر امور که در مدت اعتبار قرارداد تنظیم و به امضای طرفین برسد.



ماده ۳- مدت قرارداد مشارکت

۳-۱- این قرارداد از تاریخ ابلاغ از سوی طرف اول نافذ است.

۳-۲- مدت قرارداد..... ماه از از تاریخ ابلاغ قرارداد می باشد و طرف اول مکلف است حداکثر ۷ روز پس ابلاغ قرارداد و سپردن تضامین از طرف دوم نسبت به تحویل بلامعارض زمین اقدام نماید.. تغییرات این مدت صرفاً تابع موضوع ماده ۱۰ قرارداد است.

تبصره: تمامی موارد ذکر شده در قرارداد حاضر بر اساس تقویم شمسی بوده و ایام تعطیل و غیر کاری را نیز در بر می گیرد.

۳-۲- برنامه زمان بندی کلی تهیه نقشه، تجهیز کارگاه و هر اقدام دیگری که مستلزم اجرای پروژه باشد برابر جدول زمانبندی کلی پیوست شماره می باشد. برنامه زمانبندی تفصیلی بر اساس برنامه زمان بندی کلی توسط طرف دوم و ۲۰ روز پس از ابلاغ قرارداد تهیه و به تایید طرف اول خواهد رسید و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

ماده ۴: آورده طرفین

۴-۱- آورده طرف اول :

آورده طرف اول جمعاً مبلغ ریال (به عدد) معادل ریال (به حروف) شامل موارد ذیل می باشد که در جدول شماره ۱ خلاصه شده است:

الف - قطعه زمین به پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع در بخش شهرستان به مساحت مترمربع که به ارزش ریال (به عدد) معادل ریال (به حروف) برابر نظریه کارشناسی مورخ و بر اساس مصوبه هیات عامل مورخه به شرح پیوست تقویم گردیده است.

ب - هزینه های طراحی و تهیه نقشه ها بر اساس اسناد مثبته با ضریب بالاسری ۳۰ در صد به ارزش ریال (به عدد) معادل ریال (به حروف).



ج - مبلغ ریال (به عدد) معادل

..... ریال (به حروف) بابت هزینه

نظارت عالی و دستگاه نظارت بر اساس برآورد مشاور به شرح پیوست.

د) مبلغ ریال (به عدد) معادل

..... ریال (به حروف) بابت هزینه

تاسیسات زبنایی و روبنایی و انشعابات بر اساس برآورد مشاور به شرح پیوست.

و) مبلغ ریال (به عدد) معادل

..... ریال (به حروف) بابت هزینه

..... اخذ مجوزات شامل

جدول شماره ۱- آورده های طرف اول

ردیف	نوع آورده	مقدار	ارزش ریالی هر واحد	ارزش ریالی کل	آورده طرف اول	توضیحات
۱	زمین موضوع قرارداد					
۲	تهیه طرح و نقشه های اجرایی					
۳	مجوزها				
					
					
					
۴	نظارت عالی و دستگاه نظارت					
۵	تاسیسات زیربنایی و روبنایی و انشعابات					
۶						
۷						
	جمع					



۴-۲- آورده طرف دوم:

آورده طرف دوم جمعاً مبلغ ریال (به عدد) معادل
 ریال (به حروف) شامل موارد ذیل می باشد (خلاصه شده
 در جدول شماره ۲) که بموجب صورتجلسه مورخ کمیسیون مناقصات به شرح پیوست
 مورد قبول طرف اول قرار گرفته است.

الف - مبلغ ریال (به عدد) معادل
 ریال (به حروف) بابت
 هزینه های مربوط به تهیه مصالح و تجهیزات و اجراء کلیه امور مرتبط با موضوع قرارداد مشارکت طبق نقشه ها و
 مشخصات تصویبی و اسناد و مدارک قرارداد.

ب - هزینه های طراحی و تهیه نقشه ها بر اساس اسناد مثبته با ضریب بالاسری ۳۰ در صد به ارزش
 ریال (به عدد) معادل ریال (به حروف).

ج) مبلغ ریال (به عدد) معادل
 ریال (به حروف) بابت
 هزینه تاسیسات زیربنایی و روئینایی و انشعابات.

د) مبلغ ریال (به عدد) معادل
 ریال (به حروف) بابت
 هزینه اخذ مجوزات شامل

تبصره: با توجه به جدول آورده های فوق الذکر آورده های طرفین قطعی و مشمول هیچ گونه تعدیل یا افزایش قیمت
 سنوات نخواهد شد.



جدول شماره ۲- آورده های طرف دوم

ردیف	نوع آورده	مقدار	ارزش ریالی هر واحد	ارزش ریالی کل	آورده طرف اول	توضیحات
۱	تهیه مصالح و تجهیزات و اجراء کلیه امور مرتبط با موضوع قرارداد					
۲	تهیه طرح و نقشه های اجرایی					
۳	اخذ مجوزها	اخذ پروانه				
		عوارض شهرداری				
					
					
۴	تاسیسات زیربنایی و روبنایی و انشعابات					
۵					
۶						
۷						
						جمع

ماده ۵: تعهدات طرف اول

۵-۱- تحویل بلامعارض زمین موضوع قرارداد به طرف دوم اجرای پروژه ظرف مدت یک هفته پس از سپردن تضمین انجام تعهدات از جانب طرف دوم.

تبصره ۱: بدیهی است پاسخگویی به هر گونه ادعای مالکیت به عهده ی مالک زمین بوده و پس از تحویل زمین مسئولیت حفاظت و حراست به عهده طرف دوم خواهد بود.

تبصره ۲: تحویل زمین صرفاً جهت اجرای کامل موضوع ماده ۱ قرارداد می باشد و به معنی تملک جزئی و یا کلی طرف دوم نسبت به زمین و یا ایجاد هرگونه حقی برای وی نمی باشد.



۲-۵- بررسی و کنترل نقشه‌های اجرایی ارائه شده توسط طرف دوم و اعلام نظر یا تصویب آن حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز پس از تحویل کامل مدارک.

تبصره: در صورتی که در تایید و ابلاغ نقشه‌های اجرایی توسط طرف اول تاخیری حاصل گردد و این تاخیر ناشی از عملکرد طرف دوم نباشد، مدت زمان تاخیر به مدت قرارداد اضافه خواهد شد.

۳-۵- معرفی کتبی دستگاه نظارت ظرف مدت ۱۵ روز پس از تایید و ابلاغ نقشه‌های اجرایی توسط طرف اول.

۴-۵- با درخواست طرف دوم، طرف اول اقدام لازم جهت معرفی وی به ادارات و ارگان‌ها را برای انجام تعهدات موضوع قرارداد به عمل خواهد آورد.

ماده ۶- تعهدات طرف دوم

۱-۶- الف- طرف دوم اعلام و اقرار می‌نماید کلیه اسناد و مدارک و نقشه‌ها و مشخصات فنی و مصالح و لوازم و تجهیزات مورد نیاز موضوع قرارداد را مطالعه و از مفاد آن آگاهی کامل دارد و ضمن اطلاع از وضعیت آب و هوا و موقعیت جغرافیایی محل، امکان تدارک لازم برای اجرای موضوع قرارداد و تأمین کلیه هزینه‌های مربوط به مصالح، تجهیزات، حمل و نقل، ماشین‌آلات و ابزارها و دستگاه‌های اجرای کار و انجام و تحویل به موقع و بی عیب و نقص کار تعهد می‌نماید در مدت تعیین شده با کیفیت و مشخصات مندرج در قرارداد و پیوست‌های آن با رعایت قوانین و مقررات از جمله مقررات ملی ساختمان و بطور همزمان برای سهم‌الشرکه طرفین رأساً و یا از طریق سازنده واجد شرایط پروژه را به انجام برساند. در صورت اجرای کار از سوی سازنده ثالث، طرف دوم بایستی سازنده خود را به همراه سوابق و رتبه بندی وی به طرف اول معرفی نماید.

ب) طرف دوم متعهد است که در زمانبندی تعیین شده، نقشه‌های اجرایی را به طرف اول ارائه و به تأیید رسانده و نقشه‌های چون ساخت را نیز در هر مرحله از عملیات اجرایی بصورت یک نسخه چاپی و یک نسخه رایانه‌ای قابل تکثیر بصورت لوح فشرده ارائه نماید.

ج) طرف دوم متعهد است ۲۰ روز پس از تصویب و ابلاغ نقشه‌های اجرایی و منطبق بر برنامه زمانبندی کلی موضوع پیوست شماره نسبت به ارائه زمانبندی تفصیلی اقدام و پیگیری لازم برای تأیید طرف اول بعمل آورد. خسارت ناشی از عدم اقدام بموقع، به تشخیص مرجع داوری برعهده طرف دوم خواهد بود. همچنین تجهیز کارگاه در زمانبندی معین و برچیدن آن ظرف مدت ۳ ماه پس از تحویل موقت کار و همچنین تأمین و تجهیز دفتر نماینده طرف اول و دستگاه نظارت و آزمایشگاه در حد عرف کارگاهی و تأمین هزینه‌های پذیرایی و لوازم اداری و مصرفی و حمل و نقل با نظر نماینده طرف اول در تعهد طرف دوم می‌باشد. طرف دوم متعهد است کلیه لوازم و مصالح



مصرفی و تجهیزات مورد استفاده در کارگاه را مطابق مشخصات مندرج در قرارداد و در زمانبندی مناسب تأمین و به تأیید دستگاه نظارت برساند.

۲-۶- طرف دوم متعهد است نسبت به تأمین نیروی انسانی مورد نیاز و مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و ابزار اجرای موضوع قرارداد اقدام و اقرار می نماید که دارای تشکیلات و توان مالی و فنی و اجرایی لازم برای انجام تعهدات موضوع قرارداد می باشد و در طول انجام کار به تناسب نیاز پروژه نیروی انسانی متخصص و مورد نیاز به تعداد کافی تأمین نماید و حقوق آنان را مطابق ضوابط پرداخت و از بکارگیری اتباع خارجی فاقد پروانه کار معتبر خودداری نماید. پیگیری و تهیه مقدمات لازم و اخذ پایان کار و اسناد تفکیکی و همچنین اخذ انشعابات آب و برق و گاز و فاضلاب و تلفن و پیگیری تا برقراری آنها در تعهدات طرف دوم است لیکن هزینه های مربوطه به نسبت سهم شرکت با ارائه اسناد مثبت پرداخت از ناحیه طرف دوم، به نسبت سهم مشارکت بعهده طرفین خواهد بود که تا تحویل موقت تسویه خواهد شد.

۳-۶- طرف دوم مکلف به رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوط به کار، حفاظت فنی، بیمه حوادث کارگاهی و تأمین اجتماعی و اصول ایمنی و مقررات ملی ساختمان از جمله بهینه سازی مصرف انرژی و بهداشت کار و قوانین مالیات بوده و هزینه های مرتبط با آن بعهده وی بوده و در آورده ها منظور شده است. همچنین مسئولیت بروز هرگونه حادثه و خسارت جانی و مالی ناشی از کار و عدم رعایت ایمنی کارگاه نسبت به کارکنان و کارگران طرف دوم و پیمانکاران جزء و اشخاص ثالث و مسئولیت خسارات احتمالی به املاک مجاور و جبران آنها بعهده طرف دوم می باشد و در زمان تحویل موقت موظف به ارائه مفصاحساب از مراجع ذیربط از جمله تأمین اجتماعی و سازمان امور مالیاتی می باشد.

ماده ۷- سهم شرکت طرفین

سهم شرکت طرفین بر مبنای آورده آنها به صورت زیر است که در جدول شماره ۳ خلاصه شده است:

سهم شرکت طرف اول و طرف دوم که به جز در موارد مصرحه در این قرارداد، غیرقابل کاهش می باشد، به شرح ذیل تعیین شده است:

- کل شبکه معابر، فضاهای خدماتی و فضاهای عمومی سهم طرف اول می باشد.

- سهم طرف دوم: مقدار درصد از قطعات مسکونی به میزان مترمربع (حدوداً به تعداد قطعه)



سهام طرف اول: مقدار..... درصد از قطعات مسکونی به میزان مترمربع (حدوداً به تعداد
قطعه)

- سهام طرف دوم: مقدار درصد از قطعات تجاری به میزان مترمربع (حدوداً به تعداد
قطعه)

سهام طرف اول: مقدار..... درصد از قطعات تجاری به میزان مترمربع (حدوداً به تعداد
قطعه)

- سهام طرف دوم: مقدار درصد از قطعات مسکونی - تجاری به میزان مترمربع (حدوداً به
تعداد قطعه)

سهام طرف اول: مقدار..... درصد از قطعات مسکونی - تجاری به میزان مترمربع (حدوداً به تعداد
..... قطعه)

- سهام طرف دوم: مقدار درصد از قطعات با دیگر کاربری ها به میزان..... مترمربع (حدوداً به
تعداد قطعه) شامل:.....

سهام طرف اول: مقدار درصد از قطعات با دیگر کاربری ها به میزان..... مترمربع (حدوداً به
تعداد قطعه) شامل:.....

تبصره ۱: هر گونه سهمی بابت حقوق احتمالی شهرداری در تعهد طرف اول بوده و از محل سهم شرکت وی
پاسخگویی خواهد شد.

تبصره ۲: قطعات سهم طرف دوم، بر اساس ماده ۱۱ قرارداد تعیین شده و پس از کسر معادل تضامین به طرف دوم
منتقل خواهد شد. بدیهی است تا قبل از انتقال رسمی سند مالکیت، تعیین قطعات، هیچ گونه مالکیتی برای طرف دوم
به همراه نخواهد داشت و هر گونه واگذاری یا تصرف املاک مذکور فروش مال غیر و تصرف عدوانی محسوب می
گردد.

تبصره ۳: سهم شرکت تعیین شده در صورتی نافذ خواهد بود که هر یک از طرفین تمامی تعهدات و تکالیف قراردادی
خود را به طور کامل و در موعد مقرر انجام دهند. در صورت عدم اقدام مطابق ماده ۱۱ عمل خواهد شد.



جدول شماره ۳- سهم شرکت طرفین

ردیف	کاربری	کل قطعات		سهم شرکت طرف اول		سهم شرکت طرف اول		توضیحات
		تعداد قطعه	متراژ قطعات	تعداد قطعه	متراژ	تعداد قطعه	متراژ	
۱	شبکه معابر، فضاهای خدماتی و فضاهای عمومی							
۲	مسکونی							
۳	تجاری							
۴	مسکونی - تجاری							
۵								
۶								
۷								
		جمع						

ماده ۸- نظارت بر اجرای موضوع قرارداد

۸-۱- نظارت بر اجرای موضوع قرارداد و مطابقت آن با نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی و قوانین و مقررات مربوطه بر عهده دستگاه نظارت تعیین شده توسط طرف اول است.

۸-۲- طرف دوم موظف و متعهد است کلیه کارها را طبق قرارداد و اصول فنی و استانداردهای تعیین شده مورد توافق که پیوست این قرارداد می باشد تحت نظارت ناظر عالی و دستگاه نظارت اجرا نماید. همچنین طرف دوم ملزم است اطلاعات مورد نظر دستگاه نظارت را در اختیار آن دستگاه قرار داده و تسهیلات لازم برای انجام نظارت را فراهم کرده و دستورات دستگاه نظارت را در حدود اسناد و مدارک قرارداد اجرا نماید. این نظارت رافع مسئولیت طرف دوم و مانع نظارت طرف اول نمی باشد.

۸-۳- دستگاه نظارت، مرجع فنی طرف دوم برای اجرای موضوع قرارداد می باشد. هرگونه تغییرات، اظهارنظرهای فنی و اصلاحات مورد نظر سازندگان، پیمانکاران جزء و بازرسان فنی با هماهنگی دستگاه نظارت انجام می شود و توسط وی به طرف دوم ابلاغ می گردد.



۸-۴- آزمایش مصالح یا کارهای انجام شده توسط دستگاه نظارت صورت می پذیرد. هرگاه نتایج آزمایش ها با مفاد قرارداد و پیوست های آن و مقررات و ضوابط قانونی تطابق نداشته باشد، طرف دوم ملزم است اصلاحات لازم را به هزینه خود انجام دهد. طرف دوم موظف است جهت انجام آزمایشات مذکور به تعداد مورد نیاز کارگر به صورت رایگان در اختیار دستگاه نظارت قرار دهد.

۸-۵- در صورتی که دستگاه نظارت با ارسال اخطاریه، عدم رعایت مشخصات و نقشه ها و دیگر مدارک فنی و ضوابط قانونی را به طرف دوم اطلاع و برای اصلاح آن ها زمان تعیین نماید، طرف دوم موظف است نسبت به رفع نقص اقدام و در مدت تعیین شده نظر دستگاه نظارت را تامین نماید.

۸-۶- در صورت تغییر دستگاه نظارت، طرف اول باید موضوع را قبلا و کتبا حداقل ۱۰ روز قبل از تغییر به طرف دوم اطلاع دهد و طرف دوم ملزم به همکاری با دستگاه نظارت جدید است.

ماده ۹- تغییر مشخصات و مقادیر کار

۹-۱- هر گونه تغییر در مشخصات و مقادیر کار صرفا با توافق طرفین ممکن خواهد بود. بدیهی است در صورت عدم توافق طرفین در خصوص تغییر مشخصات و مقادیر پروژه موضوع اعمال تغییرات منتفی می باشد. در صورت توافق تغییر در مشخصات مطابق شرایط قرارداد، بر اساس نظریه کارشناس رسمی مرضی الطرفین، هزینه های کسر یا اضافه شده به نرخ زمان قرارداد محاسبه و سهم شرکت طرفین تعدیل خواهد شد.

۹-۲- در صورتیکه بر اساس اتفاقات خارج از اختیار از جمله آراء محاکم صالحه میزان آورده هر یک از طرفین تغییر پیدا کند، بر اساس مبانی همین قرارداد سهم شرکت ها مجددا به روز خواهد شد. در صورت عدم توافق، نظریه کارشناس مرضی الطرفین برای تعیین سهم شرکت ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۰- تغییر مدت قرارداد

در صورت وقوع هر یک از موارد زیر، مدت قرارداد تغییر خواهد نمود :

- در صورتی که طبق ماده ۹ قرارداد مشخصات و مقادیر کار و آورده طرف دوم حسب مورد کاهش یا افزایش یابد .

- در مورد حوادث قهری موضوع ماده ۲۰ که موجب تلف و از بین رفتن پروژه موضوع قرارداد نشده باشد .

- در مورد تأخیرات مجاز طبق ماده ۱۵ قرارداد



ماده ۱۱ - تقسیم قطعات سهم شرکت

۱۱-۱- تقسیم قطعات آماده سازی شده پس از تایید پیشرفت فیزیکی ۳۰ تا ۵۰ درصد توسط دستگاه نظارت، با در نظر گرفتن مرغوبیت قطعات، توسط کمیته ای مرکب از نمایندگان طرفین مطابق با سهم شرکت منطبق بر مفاد قرارداد انجام و تقسیم نامه مذکور پیوست قرارداد حاضر تلقی خواهد شد. در صورت عدم توافق تقسیم سهم شرکت با انتخاب کارشناس مرضی طرفین و با در نظر گرفتن مرغوبیت قطعات صورت خواهد پذیرفت.

بدیهی است تقسیم قطعات در صورتی نافذ خواهد بود که طرف دوم تمامی تعهدات و تکالیف قراردادی خود را به طور کامل انجام دهد و در صورتی که تعهدات و آورده های طرف دوم به طور کامل محقق نگردد تقسیم نامه منفسخ و سهم شرکت طرف دوم بر اساس میزان هزینه کرد وی به نرخ زمان انعقاد قرارداد به نسبت کل آورده ها مجدداً محاسبه خواهد شد.

تبصره: میزان دقیق پیشرفت فیزیکی برای شروع تقسیم قطعات آماده سازی شده، در مورد هر پروژه قبل از فراخوان توسط کمیسیون مناقصات تعیین و به تایید سازمان رسیده است.

ماده ۱۲ - تخصیص قطعات

تخصیص قطعات به تناسب پیشرفت فیزیکی پروژه پس از کسر معادل تضامین بر اساس جدول زیر صورت خواهد پذیرفت .

ردیف	پیشرفت فیزیکی	درصد تخصیص قطعات سهم طرف دوم
۱	۳۰ درصد	۱۰ درصد
۲	۵۰ درصد	۳۰ درصد
۳	۸۰ درصد	۶۰ درصد

ماده ۱۳ - تحویل موضوع قرارداد و انتقال اسناد

۱۳-۱- تحویل موقت: پس از انجام و اتمام عملیات موضوع قرارداد توسط طرف دوم و تایید دستگاه نظارت مبنی بر اتمام عملیات اجرائی، طرف دوم مراتب را به طرف اول اعلام و نماینده طرف اول در حضور نماینده طرف دوم و دستگاه نظارت نسبت به بازدید از پروژه اقدام می نماید. چنانچه نمایندگان طرفین در زمان تحویل موقت، نواقصی را در کل پروژه مشاهده نمایند، نواقص مزبور صورتجلسه شده و جهت رفع به طرف دوم ابلاغ می گردد طرف دوم موظف



است براساس مهلت مقرر در ابلاغیه نسبت به رفع نواقص، اقدام و گواهی رفع نقص را از دستگاه نظارت اخذ و مجدداً درخواست تحویل موقت نماید.

در صورت فقدان عیب و نقص فنی و اجرایی و اقداماتی که مانع از بهره‌برداری کامل باشد، حداکثر ظرف مدت یکماه از تاریخ درخواست طرف دوم، صورتجلسه تحویل موقت تنظیم و مبادله می‌گردد.

تبصره ۱ - پس از تحویل موقت، دوره تضمین پروژه موضوع قرارداد به مدت یکسال شروع می‌گردد چنانچه نواقصی از نظر اجرائی مشاهده گردد، طرف دوم متعهد است نسبت به رفع نقص ظرف مدتی که در صورتجلسه تحویل موقت، تعیین می‌شود، اقدام و گواهی رفع نقص را از دستگاه نظارت اخذ و ارائه نماید. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده، طرف اول راساً اقدام و هزینه‌های انجام شده را بعلاوه ۳۰ درصد بالاسری از محل مطالبات یا قطعات سهم طرف دوم یا مابقی تضامین طرف دوم وصول و برداشت می‌نماید.

تبصره ۲- با تحویل موقت نصف (۵۰ درصد) از تضمین حسن انجام کار موضوع بند ۲ ماده ۱۴ به تشخیص طرف اول آزاد و در اختیار طرف دوم قرار خواهد گرفت.

۱۳-۲- تحویل قطعی: در پایان دوره تضمین (یکسال پس از تحویل موقت) و پس صورت‌مجلس تفکیکی و انجام کلیه تعهدات قانونی و قراردادی طرف دوم با تأیید دستگاه نظارت چنانچه طرف اول عیب و نقصی که ناشی از کار و اقدامات طرف دوم باشد، مشاهده ننمود، نسبت به تحویل گرفتن قطعی قطعات سهم خود طی صورتجلسه مربوطه اقدام نماید. در صورت وجود نقص ناشی از قصور طرف دوم، طرف دوم مکلف به رفع آن و اخذ تاییدیه دستگاه نظارت می‌باشد که پس از اخذ تاییدیه، تحویل قطعی صورت می‌پذیرد. بدیهی است پس از تنظیم صورت جلسه تحویل قطعی تضامین باقیمانده آزاد خواهد شد.

۱۳-۳ - طرف اول پس از تأیید دستگاه نظارت مبنی بر اتمام کلیه عملیات اجرایی پروژه و تسویه حساب کامل تسهیلات بانکی و فک رهن سند زمین و پرداخت هزینه‌های مالیاتی و ارائه مفاصاحساب‌های بیمه‌ای و اخذ صورت‌مجلس تفکیکی قطعات و انجام کلیه تعهدات قراردادی توسط طرف دوم، پس از درخواست طرف دوم نسبت به انتقال رسمی قطعات سهم طرف دوم مطابق با تقسیم نامه ماده ۱۱ اقدام خواهد نمود و در صورت عدم حضور طرف دوم جهت انتقال، مسئولیت پاسخگویی به کلیه امور مترتب بر آن به عهده طرف دوم است.



ماده ۱۴ - تضامین و جرایم

۱۴-۱- طرف دوم همزمان با انعقاد قرارداد، جهت تضمین انجام تعهد به میزان ۵٪ آورده طرف اول، بصورت ضمانت نامه بانکی، اوراق مشارکت، وثیقه ملکی و سایر وثایق موضوع آیین نامه تضمین معاملات دولتی نزد طرف اول تودیع می نماید که پس از ۳۰٪ پیشرفت کار به تشخیص طرف اول می تواند آزاد گردد.

۱۴-۲- طرف دوم مسئولیت کامل حسن انجام کارهای موضوع قرارداد را بر اساس مشخصات و نقشه ها و محاسبات فنی بر عهده دارد و به منظور حسن انجام تعهد مذکور و تحویل به موقع سهم طرف اول معادل ۲۰ درصد از کل سهم الشرکه طرف دوم، بعنوان تضمین ذخیره می گردد و طرف اول می تواند جهت احقاق حقوق خود از محل عین یا ارزش ریالی تضمین مزبور در این ماده، تضمین بند ۱۴-۱ و یا هر محل دیگری ضرر و زیان خود را جبران کند.

۱۴-۳- در صورتی که طرف دوم در اجرای هریک از تعهدات خود تخلف یا تاخیر نماید یا تعهدات اجرا شده مطابق با مفاد قرارداد و پیوستهها نباشد یا مطابق این قرارداد و مقررات، مکلف به جبران خسارت وارده به طرف اول شود، طرف اول می تواند، خسارت وارده را از محل تضامین مذکور در این ماده یا مطالبات یا سپرده های طرف دوم و یا از هر طریق قانونی دیگر، مطالبه، وصول و برداشت نماید. همچنین طرف اول مجاز است از محل عین یا قیمت واحدهای سهم طرف دوم نسبت به برداشت خسارات وارده اقدام نماید.

ماده ۱۵ - تاخیرات

۱۵-۱- هر سه ماه یکبار کمیته تاخیرات پروژه متشکل از نماینده طرف اول، نماینده طرف دوم و دستگاه نظارت تشکیل می شود و در صورت تأخیر طرف دوم در هر یک از بخش های جدول زمانبندی کلی موضوع قرارداد، موضوع توسط کمیته مذکور بررسی و مجاز و غیرمجاز بودن آن تعیین می شود. تاخیرات مجاز محاسبه و به مدت قرارداد افزوده خواهد شد (تصمیمات کمیته با اکثریت آراء خواهد بود و برای طرفین قطعی و غیر قابل اعتراض است).

۱۵-۲- درمورد تاخیرات غیرمجاز در هر یک از بخش های جدول زمانبندی کلی که در حال نباید از یک سوم مدت قرارداد تجاوز نماید به تشخیص کمیته مذکور، خسارت عدم انجام به موقع تعهدات، معادل ۳ درصد ارزش ریالی کل آورده طرف اول تا آن زمان به ازای هر ماه تاخیر تعلق می گیرد که به صورت نقدی به طرف اول پرداخت خواهد شد و در صورت عدم پرداخت، معادل آن به آورده طرف اول افزوده خواهد شد و بر این اساس نسبت سهم الشرکه طرفین تغییر خواهد کرد. تشخیص کمیته مذکور قطعی و برای طرفین لازم الاتباع است.

۱۵-۳- در صورت تأخیر غیر مجاز هر یک از بخش های جدول زمانبندی کلی بیش از یک سوم مدت پیش بینی شده و یا تاخیرات غیر مجاز کل بیش از یک چهارم مدت قرارداد، طرف اول می تواند به تجدید قیمت گذاری زمین توسط



هیئت کارشناسی اقدام کند یا می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید. در این حالت جبران خسارت وارده در چارچوب قرارداد به عهده طرف دوم می باشد.

۱۵-۴- در صورت فازبندی شدن پروژه چنانچه یک یا چند فاز تکمیل و به استناد صورتجلسه تنظیمی فی مابین دستگاه نظارت ، شریک و طرف اول قابل بهره برداری باشد صرفاً فازهای کامل نشده در محاسبه تأخیر لحاظ و مشمول جریمه خواهد شد.

ماده ۱۶- سایر شرایط

۱۶-۱- طرف دوم حق واگذاری قرارداد حاضر را تحت هیچ یک از عناوین حقوقی از قبیل صلح وکالت بیع و غیره به صورت کلی یا جزئی به اشخاص ثالث ندارد. بدیهی است عدم واگذاری موضوع قرارداد به منظور منع بکارگیری پیمانکاران به منظور انجام موضوع قرارداد نمی باشد و طرف دوم می تواند نسبت به کارگیری پیمانکاران اقدام نماید و در هر حال طرف دوم در مقابل طرف اول نسبت به اقدامات پیمانکاران نیز مطابق این قرارداد دارای مسئولیت می باشد. طرف دوم مکلف است قبل از شروع کار، نسبت به معرفی پیمانکاران واجد صلاحیت موضوع این بند به طرف اول اقدام نماید.

۱۶-۲- در صورت توافق طرفین اگر عملیات اجرایی بعضی از بلوک های موضوع قرارداد به اتمام برسد، تحویل موقت نسبت به بلوک های مذکور انجام خواهد شد.

۱۶-۳- هرگونه افزایش قیمت مصالح و حقوق و مزایای نیروی انسانی و سایر هزینه هایی که به عهده طرف دوم است تا زمان اتمام پروژه و تحویل قطعی در میزان سهم الشرکه تأثیری نخواهد داشت.

۱۶-۴- در اندازه گیری سطوح زیر بنا به منظور محاسبه دقیق سهم الشرکه ملاک محاسبه ، صورت مجالس تفکیکی اداره ثبت خواهد بود.

۱۶-۵- طرف اول همکاری لازم را در خصوص انجام مکاتبات مورد نیاز با مراجع قضایی و ادارات دولتی و سایر مراجع ذیصلاح جهت پیشبرد پروژه انجام خواهد داد.

۱۶-۶- طرفین ضمن عقد خارج لازم که نزد طرفین معین است و با عنایت به ماده ۱۰ قانون مدنی ، حق فسخ و رجوع از مشارکت و تقسیم اموال موضوع قرارداد را طی مدت قرارداد تا اجرای کامل موضوع مشارکت از خود سلب و اسقاط نمودند.



۱۶-۷- در اجرای مفاد این قرارداد چنانچه طرفین در انتخاب کارشناس مرضی الطرفین به توافق نرسند، کارشناس مرضی الطرفین از ناحیه کانون کارشناسان دادگستری معرفی خواهد شد.

۱۶-۸- در صورتی که تعهدات اجرا شده توسط طرف دوم بر اساس تایید دستگاه نظارت بر خلاف مفاد قرارداد حاضر و پیوسته‌های آن یا بر خلاف نقشه‌های مصوب طرف اول یا مشخصات فنی پیوست این قرارداد باشد، طرف اول با اخطار کتبی مراتب را به طرف دوم اعلام می نماید تا تعهدات خود را مطابق مفاد قرارداد و پیوسته‌های آن ظرف مدت مذکور در اخطاریه اجراء نماید. در صورت عدم اقدام طرف دوم در مهلت مذکور، طرف اول می تواند راساً یا توسط هر شخص مورد تایید خود نسبت به رفع نقص و تخلفات به هزینه خود اقدام نماید. در این صورت طرف دوم متعهد گردید علاوه بر جریمه تاخیر، خسارات ناشی از تخلفات مذکور را پرداخت نماید. طرف اول مجاز است مبلغ ۳۰ درصد از هزینه‌ها را به عنوان بالاسری و خساراتی که طبق این قرارداد طرف دوم متعهد به تادیه می باشد را از محل سپرده‌ها و تضامین طرف دوم و یا هر محل دیگر و به هر طریق برداشت نماید. تشخیص دستگاه نظارت در خصوص تعهدات اجرا نشده طرف دوم و هزینه‌های انجام شده توسط طرف اول قطعی و غیر قابل اعتراض است.

ماده ۱۷ - مرجع داوری

هرگونه اختلاف در تفسیر مفاد قرارداد مورد اختلاف در دفتر حقوقی طرف اول مطرح و در موارد مسکوت در قرارداد نیز ابتدا از طریق مذاکره در کمیسیون حل اختلاف متشکل از نمایندگان طرفین مطرح و توافق خواهد شد و در صورت عدم حصول توافق از طریق مراجع قضایی جمهوری اسلامی ایران حل و فصل می شود.

ماده ۱۸ - موارد فسخ قرارداد و اقدامات پس از فسخ

۱۸-۱- در صورتی که تاخیر غیر مجاز طرف دوم در انجام هر یک از تعهدات هر یک از مراحل اجرایی و اتمام کار پروژه بیش از یک سوم مدت مقرر برای آن مرحله (بر اساس برنامه زمانبندی تفصیلی) گردد، طرف اول با اخطار کتبی مراتب را به طرف دوم اعلام می نماید تا تعهدات خود را مطابق مفاد قرارداد و پیوسته‌های آن و ظرف مدت تعیین شده توسط کمیسیون تأخیرات جبران نماید در صورت عدم جبران طرف اول می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

۱۸-۲- در صورتی که جمع مدت تأخیرهای غیر مجاز کل بیش از یک چهارم کل مدت قرارداد شود، طرف اول می تواند نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

۱۸-۳- در صورتی که طرف دوم ظرف مدت ۲ ماه از امضا و مبادله قرارداد نسبت به شروع عملیات موضوع قرارداد اقدام ننماید، طرف اول می تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.



۱۸-۴- در صورتی که ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ تنظیم و مبادله قرارداد امکان تحویل زمین برای طرف اول مقدور نگردد، طرف دوم می تواند بدون مراجعه به مراجع قضایی نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

۱۸-۵- در صورت ورشکستگی و یا انحلال شرکت طرف دوم و یا عدم رعایت هریک از تعهدات مندرج در این قرارداد توسط طرف دوم، طرف اول می تواند قرارداد را فسخ کند.

۱۸-۶- در صورتی که بر خلاف مفاد قرارداد، طرف دوم تشکیلات و توان مالی و فنی و اجرایی لازم به منظور اجرای موضوع قرارداد را نداشته باشد و یا بر اثر تغییرات شرکت این توانایی محرز نباشد، طرف اول با اخطار کتبی مراتب را به طرف دوم اعلام می نماید تا نسبت به رفع موانع ظرف مدت مذکور در اخطاریه اقدام نماید. در صورت عدم اقدام طرف دوم در مهلت مذکور، طرف اول می تواند نسبت به فسخ قرارداد و اخذ کلیه خسارات و جرایم تعلق گرفته به هر طریق، اقدام نماید.

۱۸-۷- در صورت فسخ قرارداد از جانب طرف اول به شرح زیر عمل خواهد شد :

الف) طرف دوم با امضای این قرارداد به طرف اول وکالت بلاعزل داد که پس از فسخ قرارداد، طرف اول بلافاصله پروژه و محل اجرای موضوع قرارداد را در اختیار گرفته و تصرف نماید. طرف دوم حق ذم امین و وکیل دیگر را تا انجام موضوع وکالت از خود سلب و ساقط می نماید.

ب) در صورت فسخ قرارداد قبل از صدور پروانه ساخت، زمین متعلق به طرف اول توسط طرف دوم تحویل وی خواهد شد و در چارچوب این قرارداد تسویه حساب خواهد شد.

ج) در صورت فسخ قرارداد بعد از صدور پروانه ساخت، زمین پروژه و هزینه های انجام شده بر روی زمین و در جهت اجرای موضوع قرارداد متعلق به طرف اول بوده و هزینه های انجام شده توسط طرف دوم تا زمان فسخ توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی شده و صرفاً معادل ۸۰ درصد هزینه های انجام شده از ناحیه طرف دوم و پس از کسر جرائم و خسارات و بالاسری، بدون مراجعه به مراجع قضایی ظرف مدت ۱۸ ماه پرداخت خواهد شد. در هر صورت ادامه پروژه توسط طرف اول به هر صورت که صلاح بداند از همان زمان فسخ مجاز خواهد بود.

د) در صورت فسخ قرارداد از سوی طرف اول در نتیجه قصور طرف دوم، طرف اول محق به دریافت خسارات وارده شامل هزینه های فسخ، جرائم تاخیرات غیر مجاز تا تاریخ فسخ قرارداد می باشد. طرف اول می تواند این خسارات را از محل هر یک از تضامین یا مطالبات طرف دوم برداشت نماید.

۱۸-۸- فسخ قرارداد از جانب طرف دوم صرفاً بر اساس بند ۱۸-۴ بوده و در این صورت پرداخت هزینه های انجام شده توسط طرف دوم با ارائه اسناد مثبت به عهده طرف اول است که ظرف مدت ۳ ماه پرداخت خواهد شد.



ماده ۱۹ - خاتمه قرارداد

هرگاه پیش از اتمام کارهای موضوع پیمان ، طرفین بنا به توافق ، تصمیم به خاتمه دادن قرارداد بگیرند، به طریق زیر عمل خواهد شد:

الف) طرف اول کارهایی را که ناتمام ماندن آنها موجب بروز خطر یا زیان مسلم است را با تعیین مهلت مشخص به طرف دوم ابلاغ می کند تا طرف دوم در این مهلت این کارها را تکمیل نماید و کارگاه را آماده تحویل نماید .

ب) طرف اول آن قسمت از کارها را که ناتمام است تحویل موقت و آن قسمت را که پایان یافته است را تحویل قطعی می گیرد . اگر معایبی در مورد کارهای ناتمام مشاهده شود طرف اول آن را با تعیین مهلت مشخص به طرف دوم ابلاغ می کند و طرف دوم موظف است در این مهلت عیوب فوق الذکر را به هزینه خود رفع نماید و سپس تحویل قطعی دهد . در صورتی که طرف دوم در مهلت مقرر رفع نقص نکند ، طرف اول راسا و یا از طریق انتخاب عوامل اجرایی و یا شریک اقدام به رفع نقص می نماید و هزینه های انجام شده بعلاوه ۳۰ درصد از محل مطالبات طرف دوم یا تضامین باقیمانده برداشت خواهد شد.

ج) پس از انجام هر یک از مراحل فوق، طرفین نسبت به تعیین کارشناس رسمی دادگستری با توافق یک دیگر اقدام و کارشناس منتخب با بررسی صورت وضعیت نهایی اقدامات انجام شده توسط طرف دوم ، هزینه اقدامات انجام شده توسط طرف دوم تا آن زمان را تعیین و بر این اساس هزینه های انجام شده به قیمت روز ارزیابی و ظرف مدت ۳ ماه راسا از ناحیه طرف اول و یا از ناحیه شریک جدید پرداخت خواهد شد.

تبصره : بدیهی است دیون قانونی طرف دوم از جمله بدهی تسهیلات بانکی و سود و جرائم متعلقه و سایر کسورات قانونی در صورت عدم ارایه مفاصا حساب از مطالبات طرف دوم کسر خواهد شد.



ماده ۲۰ - حوادث غیر مترقبه (قهری)

۲۰-۱- چنانچه موضوع مشارکت قبل از تحویل موقت سهم الشرکه طرفین در اثر حوادثی که به تشخیص طرف اول دفع آن خارج از حیطه اقتدار طرف دوم بوده است، از بین برود خسارات وارده در مرحله اول باید از محل پوشش بیمه ای کارگاه تامین گردد و پیگیری اخذ خسارات بیمه مربوطه به عهده طرف دوم است. و در صورت عدم پرداخت خسارت از ناحیه بیمه گذار و عدم قصور طرف دوم، خسارات وارده توسط کارشناس رسمی مرضی الطرفین به نسبت سهم الشرکه هریک محاسبه و توسط طرفین تقبل خواهد شد.

۲۰-۲- چنانچه با وقوع حوادث قهری از قبیل جنگ، سیل، زلزله و ... که خارج از توان طرفین باشد، انجام کار غیرممکن گردد هیچ یک از طرفین مسئول توقف پروژه نخواهند بود. در صورتیکه حالت توقف از ۹۰ روز متوالی فراتر رود، طرفین نسبت به تعیین تکلیف پروژه به صورت توافقی اقدام خواهند نمود.

ماده ۲۱ - اقامتگاه طرفین

نشانی‌های ذیل به استناد ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی اقامتگاه قانونی طرفین محسوب و هرگاه یکی از طرفین نشانی خود را تغییر دهد مکلف است مراتب را به طرف دیگر کتبا و قبلا اعلام نماید. تا زمانی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است مکاتبات به نشانی قبلی ابلاغ و دریافت شده تلقی می‌گردد.

طرف اول:

.....	نشانی:
.....	کد پستی:
.....	تلفن:
.....	نمبر:
.....	پست الکترونیکی:

طرف دوم:

.....	نشانی:
.....	کد پستی:
.....	تلفن:
.....	نمبر:
.....	پست الکترونیکی:



ماده ۲۲ - نسخ قرارداد

قرارداد حاضر و پیوست های آن در نسخه با اعتبار واحد، در
نشانی..... تاریخ به امضاء طرفین
رسید و مبادله گردید.

طرف دوم

طرف اول