

قرارداد مشارکت

مقدمه :

آستان قدس در نظر دارد با مشارکت شرکت ، پروژه مجتمع را اجراء نماید و از آنجا که سرمایه گذار پروژه اعلام می دارد که از تواناییهای فنی و مالی لازم جهت اجرای پروژه مذکور برخوردار است و پیرو بند.....مصوبه جلسه مورخ و بند..... مصوبه جلسه مورخ کمیسیون مشارکتهای آستان قدس رضوی ، قرارداد حاضر در قالب ماده ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی ، بشرح ذیل منعقد و مفاد آن برای طرفین لازم الاجراء می باشد.

تعاریف اهم عبارات این قرارداد به ترتیب زیر می باشد :

- نمایندگان پروژه مشارکتی : (که از این پس به اختصار نمایندگان آستان قدس نامیده می شود) شخص و یا اشخاص حقیقی یا حقوقی هستند که ظرف مدت دو هفته پس از ابلاغ قرارداد حاضر توسط آستان قدس انتخاب و معرفی شده و نظارت بر حسن اجرای پروژه موضوع قرارداد و نیز سایر وظایف محوله از طرف آستان قدس در این قرارداد را عهده دار می باشند .

- مهندس مشاور : شخص حقیقی یا حقوقی است که متناسب با ارزش ریالی پروژه ، توسط سرمایه گذار و به تائید آستان قدس انتخاب می گردد و براساس شرح خدمات همسان مشاور ، وظیفه طراحی وسایرامور محوله پروژه را بر عهده دارد .

- کمیته حل اختلاف : کمیته ای متشکل از یک نماینده از سوی هر یک از طرفین و یک نفر نماینده مرضی طرفین می باشد در صورت عدم اتفاق آراء تصمیم اکثریت قابل اجرا خواهد بود . سرمایه گذار موظف است ظرف یک ماه پس از ابلاغ قرارداد نماینده خود در این کمیته را به نحو مکتوب به آستان قدس معرفی نماید.

- تاریخ انعقاد قرارداد : زمانی است که قرارداد توسط طرفین امضاء می شود .

- تاریخ اجرایی شدن قرارداد : بلافاصله پس از تاریخ امضاء توسط طرفین و ابلاغ قرارداد توسط آستان قدس می باشد.

فصل اول : طرفین قرارداد و اقامتگاه

ماده (۱) طرفین قرارداد عبارتند از :

الف: آستان قدس رضوی به نمایندگی آقایان
و..... به نشانی مشهد، چهارراه شهداء، سازمان مرکزی آستان قدس رضوی، تلفن ۶- ۲۲۲۴۸۲۱ که در این قرارداد آستان قدس نامیده می شود.

ب : شرکت به شماره ثبت و شناسه ملی به نمایندگی آقایان به عنوان رئیس هیئت مدیره و به عنوان مدیر عامل (دارندگان حق امضای مجاز شرکت) به نشانی ، تلفن..... که در این قرارداد سرمایه گذار نامیده می شود.

ماده (۲) در چارچوب اجرای این قرارداد ، برای مکاتبات ، ابلاغ ها و اعلان های طرفین یا سایر اشخاصی که به صورت مستقیم با هر یک از طرفین قرارداد مرتبط هستند ، از قبیل ناظر نظام مهندسی ، کارشناسان و مانند اینها ، صرفاً نشانی های فوق الذکر معتبر است .

* تبصره : در صورت تغییر نشانی هر یک از طرفین در طول مدت اجرای قرارداد ، طرف مزبور موظف است ۱۵ روز قبل از تغییر ، مراتب را رسماً و کتباً از طریق پست سفارشی به اطلاع طرف مقابل برساند . در غیر اینصورت اوراق ارسالی به نشانی فوق الذکر ، ابلاغ شده محسوب می شود .

فصل دوم : موضوع قرارداد

ماده ۳) موضوع این قرارداد عبارت است از مشارکت طرفین در احداث پروژه مجتمع واقع در منطقه طبق کروکی (پیوست شماره ۱) با سطح و سطوح مندرج در پیوست شماره ۲ و بر اساس طرح جامع و ضوابط شهرداری مشهد.

* تبصره ۱: لازم است کلیه نقشه های معماری و اجرایی پروژه فاز ۱ و ۲ از لحاظ مطابقت با قرارداد و مسائل فنی، معماری و شهرسازی به تأیید آستان قدس برسد.

* تبصره ۲: جزئیات سطح و سطوح بر مبنای جدول پیوست شماره ۲ خواهد بود.

فصل سوم: آورده طرفین و ترتیب مشارکت:

ماده ۴) کل آورده آستان قدس در این قرارداد عبارتست از:

الف) زمینی به مساحت تقریبی متر مربع با کاربری قانونی از اراضی موقوفه آستان قدس و حقوق متصوره آستان قدس ناشی از نوع بهره برداری تجاری.

ماده ۵) کل آورده سرمایه گذار در این قرارداد بشرح ذیل می باشد:

الف) هزینه انجام کلیه مطالعات اولیه و تهیه طرحهای اجرایی و نیز هزینه کلیه برگه های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از برگه های سازه، معماری، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، مجری، نظارت، سایر هزینه های سازمان نظام مهندسی استان خراسان رضوی و صدور شناسنامه فنی.

ب) هزینه اخذ پروانه شهرداری شامل تغییر کاربری، مازاد تراکم، پایانکار کلی و تفکیکی و صورتمجلس تفکیکی باتوجه به تراکم مجاز تا سقف درصد

ج) هزینه ساخت و احداث کل مستحدثات موضوع قرارداد براساس مساحت مندرج در سطح و سطوح پیوست شماره ۲.

تبصره: در صورت تغییر در مشخصات مصالح ساختمانی، تاسیساتی و نازک کاری در حین اجرا نسبت به مشخصات مصالح ساختمانی منضم به قرارداد (پیوست شماره ۳)، پس از تأیید آستان قدس هزینه های مازاد

در این خصوص توسط سرمایه گذار تامین و آستان قدس نسبت به پرداخت افزایش هزینه اجرا ناشی از تغییر مشخصات فوق به نسبت سهم شرکت خود در وجه سرمایه گذار اقدام خواهد نمود.

د) کلیه هزینه های نظارت مربوط به ناظر نظام مهندسی و مجری ذیصلاح .

ه) هزینه های محوطه سازی.

و) هزینه های اخذ امتیازات اختصاصی و اشتراکی آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب کلیه واحدهای احداثی.

* تبصره : هزینه های صدور اسناد استیجاری و اعیانی به نسبت سهم شرکت پرداخت خواهد گردید .

ماده ۶) قدرالسهم آستان قدس از کل مستحقات پروژه بر اساس جدول سطح وسطوح فیزیکی پیوست (شماره ۲) معادل/..... درصد) از کل پروژه و قدرالسهم سرمایه گذار معادل/..... درصد) از کل پروژه تعیین می شود و تقسیم منافع (عرصه و اعیان پروژه مذکور) نیز بر همین مبنا صورت خواهد گرفت.

بدیهی است چنانچه سرمایه گذار با هزینه خود پس از تایید آستان قدس نسبت به خرید و احداث تراکم مازاد بر/..... مندرج در این قرارداد (مازاد بر جدول سطح وسطوح فیزیکی پیوست شماره ۲) اقدام نماید سهم آستان قدس در این قرارداد معادل از/..... تراکم مفید اولیه و/..... از تراکم احداثی مفید مازاد بر/..... خواهد بود. (مطابق جدول ذیل)

ردیف	شرح	میزان سهم شرکت آستان قدس
۱	تا سقف تراکم/...../.....
۲	از تراکم/..... به بالا نسبت به مازاد/.....

تبصره: بدیهی است در زمان افراز سهم شرکت، ابتدا درصد سهم آستان قدس از تراکم/..... (مندرج در جدول سطح وسطوح پیوست شماره ۲) محاسبه و افراز و سپس/..... از مازاد زیربنای احداثی نسبت به جدول پیوست شماره ۲ به آستان قدس تعلق خواهد گرفت.

فصل چهارم : مدت قرارداد

ماده ۷) مدت انجام موضوع این قرارداد بشرح ذیل خواهد بود :

مدت این قرارداد از زمان ابلاغ به مدت ماه بشرح ذیل می باشد و اجرای پروژه طبق برنامه زمانبندی پیوست انجام خواهد پذیرفت. در صورت تأخیر موجه به مدت فوق اضافه خواهد شد. مدت تاخیر موجه و غیر موجه توسط کمیته حل اختلاف بررسی و طرفین ملزم به رعایت نظر کمیته مذکور می باشند .

۷-۱- از زمان ابلاغ قرارداد روز جهت تحویل زمین پروژه چنانچه کارفرما در زمان مقرر نسبت به تحویل زمین اقدام ننماید مدت تاخیر به زمان کل قرارداد اضافه خواهد شد .

۷-۲- تهیه کلیه نقشه های معماری و اجرایی و برنامه زمانبندی پروژه توسط سرمایه گذار و اخذ تایید آستان قدس مجموعاً ظرف مدت حداکثر ماه از تاریخ ابلاغ قرارداد.(.....روز تهیه و ارائه کلیه نقشه های اجرایی توسط سرمایه گذار و روز بررسی و اظهار نظر آستان قدس در خصوص نقشه ها)

۷-۳- اخذ پروانه ساخت پروژه توسط سرمایه گذار حداکثر ظرف مدت روز پس از تایید نقشه های اجرایی مورد تایید آستان قدس .

۷-۴- احداث و تکمیل پروژه ظرف مدت ماه پس از صدور پروانه طبق زمانبندی پیوست قرارداد .

ماده ۸) چنانچه سرمایه گذار بتواند حداقل یک ماه زودتر از موعد مقرر، کل پروژه را به اتمام برساند به ازای هرماه یک هزارم از سهم آستان قدس کسر و به سهم سرمایه گذار اضافه خواهد شد.

ماده ۹) چنانچه هر یک از طرفین برابر اعلام طرف مقابل و تایید کمیته حل اختلاف نسبت به ایفای تعهدات خود مرتکب تاخیر غیر مجاز شود، بابت هر ماه تاخیر یک هزارم سهم وی کسر و به حساب طرف مقابل منظور خواهد شد.

ماده ۱۰) پرداخت و تسویه هر گونه بدهیهای احتمالی و اخذ مفاصا حساب اداره بیمه تامین اجتماعی و اداره دارایی و سایر موارد توسط سرمایه گذار انجام خواهد شد .

فصل پنجم : تعهدات طرفین

بند اول - تعهدات آستان قدس

ماده (۱۱) آستان قدس متعهد است ظرف مدت روز پس از امضاء و ابلاغ قرارداد زمین متعلق به خود در پروژه را تخلیه و طی صورتجلسه ای به منظور تجهیز کارگاه و شروع عملیات ساخت پروژه به سرمایه گذار تحویل نماید.

ماده (۱۲) آستان قدس مکلف است نقشه های اجرایی که از ناحیه سرمایه گذار ارائه می شود را بررسی و نظر مکتوب خویش را ظرف مدت روز به سرمایه گذار ارائه نماید. بدیهی است در صورت تاخیر در زمان مذکور، به مدت قرارداد افزوده خواهد شد.

ماده (۱۳) آستان قدس متعهد است عنداللزوم جهت معرفی سرمایه گذار به نمایندگی از خود جهت مراجعه به دستگاههای اجرایی ذیربط اقدام نماید.

ماده (۱۴) صدور سند استیجاری سهم العرصه واحدهای سهم سرمایه گذار به نام افرادی که توسط سرمایه گذار معرفی می گردد بدون دریافت حق تقدیمی و با اخذ مال الاجاره پس از ارائه کلیه مدارک لازم (پروانه- پایانکار- پایانکار تفکیکی- صورت مجلس تفکیک- تقسیم نامه و معرفی نامه از سرمایه گذار) از سوی آستان قدس انجام خواهد شد.

ماده (۱۵) مسئولیت رفع معارضین (عیان و پنهان) احتمالی و پاسخگویی به هر گونه ادعای احتمالی و رفع مشکلات حقوقی و ثبتی احتمالی در خصوص عرصه پروژه بر عهده آستان قدس خواهد بود.

بند دوم : تعهدات سرمایه گذار

ماده (۱۶) تأمین منابع مالی لازم جهت مطالعات، طراحی و تهیه نقشه ها و نظارت کارگاهی پروژه

ماده (۱۷) تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت احداث پروژه طبق مواعد مندرج در ماده ۷ قرارداد .

ماده (۱۸) تهیه طرح و نقشه های اجرایی پروژه براساس مواعد مندرج در ماده ۷ قرارداد .

ماده (۱۹) احداث پروژه طبق نقشه ها و مشخصات فنی تأیید شده توسط طرفین و شرایط مندرج در پروانه

ساختمان و موافق مواعد مندرج در جدول زمانبندی اجرای پروژه ها و پرداخت کلیه هزینه های مرتبط با

آن .

ماده ۲۰) سرمایه گذار متعهد است نقشه های اجرایی لازم را تهیه و حداکثر ظرف مدت روز پس از ابلاغ قرارداد حاضر آن را به همراه برنامه زمانبندی تفصیلی را جهت بررسی و تایید به آستان قدس ارائه نماید و عنداللزوم با هماهنگی آستان قدس نسبت به اصلاح و بازنگری آن اقدام نماید.

ماده ۲۱) انجام کلیه مراحل اداری و قانونی لازم جهت اخذ پروانه ساخت و پایانکار کلی و تفکیکی پروژه.

ماده ۲۲) سرمایه گذار متعهد است پروژه مربوطه را طبق ضوابط و مقررات سازمان نظام مهندسی و با رعایت کلیه ضوابط ایمنی و دستورالعملهای مرتبط با مقاوم سازی ساختمانها در برابر زلزله و غیره احداث نموده و تأییدیه های مربوطه را از سازمانها و موسسات ذیربط اخذ نماید .

ماده ۲۳) سرمایه گذار متعهد است کلیه هزینه های پروژه را مطابق مفاد این قرارداد تأمین و پرداخت نماید بنحوی که اجرای پروژه بر وفق جدول زمانبندی بدون تأخیر انجام پذیرد.

ماده ۲۴) انتخاب مهندس مشاور(مهندسین طراح،محاسب،ناظر) و پیمانکاران (سازندگان) ذیصلاح و بر اساس برنامه زمانبندی پروژه .

ماده ۲۵) مسئولیت تجهیز کارگاه و برچیدن آن و نیز بکارگیری مدیر طرح و دستگاه نظارت مستقر در کارگاه به عهده سرمایه گذار می باشد .

ماده ۲۶) مسئولیت انعقاد قراردادهای لازم با پیمانکاران دست دوم و عوامل فنی و کنترل بر ساخت و اجرا به نحوی که تأخیر و اشکالی در اجرا بوجود نیارد به عهده سرمایه گذار می باشد . همچنین مسئولیت پرداخت کلیه هزینه های اجرایی و تسویه حساب با مشاوران و پیمانکاران طرف قرارداد به عهده سرمایه گذار بوده و آستان قدس هیچ گونه مسئولیتی در این رابطه ندارد .

ماده ۲۷) سرمایه گذار مسئولیت استخدام و به کارگیری کارگران و سایر کارکنان مرتبط با امر ساخت و ساز و تکمیل بنای موضوع قرارداد و تسویه حساب با آنان را عهده دار می باشند .

ماده ۲۸) مسئولیت حقوقی و جزایی کلیه حوادث احتمالی که در طول دوره قرارداد در پروژه مذکور بوقوع خواهند پیوست بر عهده سرمایه گذار خواهد بود . بدیهی است آستان قدس هیچ گونه تعهدی و تکلیفی در برابر آنان نخواهد داشت .

ماده ۲۹) سرمایه گذار موظف به بیمه مسئولیت مدنی کارگاه و پرداخت هزینه های مربوط به آن بوده و با آگاهی از مقررات کار و تأمین اجتماعی نسبت به پرداخت حقوق و مزایای قانونی پرسنل خود می باشد .

ماده ۳۰) سرمایه گذار موظف به رعایت کلیه قوانین و مقررات و بخشنامه ها و دستورالعمل های منتشر شده ایرانی از تاریخ عقد قرارداد تا اتمام پروژه و تحویل سهم آستان قدس در خصوص عملیات ساختمانی می باشند

ماده ۳۱) ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه در انتهای هر ماه به آستان قدس.

ماده ۳۲) سرمایه گذار موظف است در چارچوب ضوابط مربوطه، طراحی و تهیه نقشه های معماری ، سازه و تاسیسات و برق و مکانیک) موضوع قرارداد را توسط دفتر فنی خود و یا مهندسین مشاور داخلی و یا خارجی پروژه انجام دهد .

ماده ۳۳) سرمایه گذار موظف است نسبت به اجرای تعهدات ساخت پروژه موضوع ماده ۳ قرارداد مطابق مشخصات فنی پیوست شماره ۳ اقدام نماید.

ماده ۳۴) سرمایه گذار متعهد میگردد که پس از تحویل زمین پروژه که با حضور نماینده آستان قدس و سرمایه گذار، طی تنظیم صورتجلسه ای بعمل می آید، کلیه مسئولیتهای مدنی از باب حفظ و حراست عرصه و اعیان پروژه را بپذیرد .

ماده ۳۵) سرمایه گذار پس از اخذ پروانه ساختمان از شهرداری موظف است پروژه را وفق پروانه ساختمانی، نقشه های مصوب و در چارچوب مهلت ارائه شده در ماده ۷ قرارداد ، برنامه زمانبندی و سطوح اجرایی (پیوست ۲ و ۴) اجرا نماید.

* تبصره : دوره تضمین جهت رفع نواقص واحدهای سهم آستان قدس از تاریخ تحویل واحدها به همراه کلیه مستندات شامل پروانه، پایانکار کلی، پایانکار تفکیکی، صورت مجلس تفکیکی و تقسیم نامه و تکمیل و تحویل اشتراکات (انشعابات آب، برق، گاز و تلفن) و بطور کلی از زمان بهره برداری کامل و رفع نواقص آغاز میگردد. بدیهی است زمان مذکور حداکثر ۱ سال بعد از اتمام ساخت و تنظیم صورتجلسه رفع نقص و تحویل واحدها به نماینده آستان قدس می باشد.

ماده ۳۶) سرمایه گذار بدون هماهنگی و کسب موافقت آستان قدس حق و اجازه افزایش مساحت زیربنا و تعداد واحدهای احداثی مزاد بر پروانه ساخت (..... درصد) و سطح وسطوح مندرج در پیوست شماره ۲ و نقشه های معماری مصوب موضوع قرارداد را ندارد. در غیر اینصورت وی علاوه بر مسئولیت پرداخت کلیه جریمه های متعلقه به نحوی که آستان قدس هیچ مسئولیتی نداشته باشد، بایستی از عهده خسارات وارده به شهرداری و نیز افراد ثالث که احیاناً با آستان قدس طرف قرارداد باشند برآید .

ماده ۳۷) سرمایه گذار مسئول ایفای تعهدات ناشی از قرارداد حاضر در مقابل آستان قدس بوده و بدون هماهنگی و کسب موافقت قبلی و کتبی آستان قدس مجاز به انتقال تمام یا بخشی از تعهدات قراردادی خود به غیر نیست ولی برای اجرای بخشهای مختلف پروژه می تواند با اشخاص حقیقی و حقوقی ، قراردادهای لازم را منعقد نماید . کلیه مسئولیتهای حقوقی ، کیفری ، مدنی و غیره ناشی از این نوع قراردادها صرفاً بر عهده سرمایه گذار است .

ماده ۳۸) سرمایه گذار موظف است برای اجرای قرارداد ، نیروی انسانی مناسب اعم از متخصص ، ماهر و ساده و نیز ماشین آلات و تجهیزات فنی و کارگاهی و مدیریت اجرایی را متناسب با نیازها و مقتضیات قرارداد فراهم و ساماندهی کند. پرسنل اجرایی کارگاه میبایست دارای سطح و سطوح اجرایی متعارف باشند سطوح اجرایی متعارف شامل سرپرست کارگاه ، معاون کارگاه ، مهندسین و تکنیسین های اجرایی (ابنیه و تاسیسات به صورت جداگانه) ، نقشه بردار ، دفتر فنی ، تیم کنترل پروژه و ... می باشد .

ماده ۳۹) رعایت کلیه مقررات و قوانین کار و مسئولیت حوادث ناشی از آن (رعایت نکات ایمنی کارگاه مطابق استانداردهای کارگاهی) و پرداخت حق بیمه تامین اجتماعی و مالیات کارکنان مرتبط با موضوع قرارداد و همچنین بیمه های لازم از جمله مسئولیت مدنی ، آتش سوزی ، زلزله ، تمام خطر پروژه ، رعایت مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان و غیره در طول مدت اجرای قرارداد تا تحویل قطعی صرفاً و مطلقاً بر عهده سرمایه گذار است . در صورت عدم انجام این تعهدات ، مسئولیت هر گونه خسارت ناشی از حوادث مذکور ، صرف نظر از تقصیر یا عدم تقصیر بر عهده سرمایه گذار می باشد . همچنین سرمایه گذار قبل از آغاز هرگونه عملیات اجرایی بایستی تصویر کلیه بیمه نامه ها را در اختیار آستان قدس قرار دهد .

ماده ۴۰) سرمایه گذار متعهد است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ صدور گواهی پایان کار ساختمان (مستحقات موضوع قرارداد حاضر) ، نسبت به اخذ صورتمجلس تفکیکی و تقسیم نامه مستحقات مزبور از اداره ثبت اسناد و املاک محل ، اقدام نماید .هزینه های اخذ صورتمجلس تفکیکی و تقسیم نامه بر عهده طرفین به نسبت سهم الشرکه خواهد بود . آستان قدس جهت انجام این امر مساعدتهای لازم را با سرمایه گذار خواهد نمود .

فصل ششم : تضمینات

ماده ۴۱) سرمایه گذار به منظور تضمین ایفای تعهدات خود برای اجرایی شدن قرارداد ، موظف است همزمان با ابلاغ قرارداد، تعهد نامه هیئت مدیره شرکت به همراه یک برگ چک معادل ده درصد ارزش آورده آستان قدس(موضوع ماده ۴) را بر مبنای آنالیز اقتصادی پیوست به آستان قدس تسلیم نماید.

فصل هفتم : پیش فروش

ماده ۴۲) سرمایه گذار می تواند پس از اجرای اسکلت کامل پروژه با اعلام و تایید آستان قدس پس از افراز سهم الشرکه طرفین از پروژه نسبت به شروع پیش فروش پروژه مذکور از محل سهم خود ، اقدام نماید . بدیهی است میزان پیش فروش سهم سرمایه گذار به نسبت پیشرفت فیزیکی کار بوده و در هر حال تا پایان اجرای پروژه نبایستی از ۸۰٪ (هشتاد درصد) سهم خود بیشتر گردد .

*تبصره ۱: بدیهی است پس از اتمام اسکلت سرمایه گذار می تواند به نسبت پیشرفت فیزیکی نسبت به پیش فروش سهم الشرکه خود تا حداکثر ۸۰٪ (هشتاد درصد) تا پایان پروژه اقدام نماید .

*تبصره ۲ : سرمایه گذار موظف است نسخه ای از تیپ قرارداد تنظیمی پیش فروش را پیش از امضاء جهت اعمال نظارت و انطباق با مفاد قرارداد اصلی به آستان قدس تسلیم نماید . بدیهی است الزام به انعکاس مفاد قرارداد مشارکت آستان قدس ، می بایست بنحو مقتضی در معرض دید عموم قرار گیرد. در هر صورت پیش خریداران حق مداخله در امور اجرایی پروژه را ندارند .

* تبصره ۳: چنانچه پیش فروش بیش از درصد تعیین شده انجام پذیرد در این صورت قرارداد مزاد بر ۸۰٪ (هشتاد درصد) باطل محسوب می گردد و مسئولیت پاسخگوئی با خریداران احتمالی بر عهده سرمایه گذار خواهد بود.

* تبصره ۴ : در صورت درخواست سرمایه گذار مبنی بر پیش فروش کل سهم شرکت خود از پروژه پس از اخذ تایید از آستان قدس با سپردن وثیقه مورد قبول ، توافق جدیدی در این خصوص انجام می گیرد .
تبصره ۵: آستان قدس هیچگونه تعهد و مسئولیتی در قبال صدور و مبادله سند استیجاری واحدهای پیش فروش شده قبل از ارائه کل مدارک مذکور در ماده ۱۴ از سوی سرمایه گذار را ندارد.

فصل هشتم : انحلال قرارداد

ماده (۴۳) موارد زیر تخلف سرمایه گذار محسوب و آستان قدس می تواند طبق ماده ۴۴ عمل نماید :

الف) عدم ارائه به موقع تضمینات موضوع ماده ۴۱ قرارداد حاضر .

ب) تاخیر غیرمجاز سرمایه گذار در تجهیز کارگاه به مدت سه ماه از تاریخ اجرایی شدن قرارداد بنابر اعلام نماینده (نمایندگان) آستان قدس و کمیته حل اختلاف .

ج) تاخیر غیر مجاز سرمایه گذار در اجرای برنامه زمانبندی قرارداد به میزانی که بر اساس گزارش نماینده (نمایندگان) آستان قدس و تایید کمیته حل اختلاف موجب افزایش مدت قرارداد به میزان حداکثر ۲۵٪ (بیست و پنج درصد) زمان اجرایی پروژه شود .

د) انتقال و واگذاری تمام یا بخشی از تعهدات و موضوع قرارداد مشارکت به غیر تحت هر عنوان حقوقی ، از قبیل صلح، وکالت ، بیع ، مشارکت ، نمایندگی و... .

ه) توقف پروژه به مدت زمان متجاوز از سه ماه به هر دلیل (به استثناء فصل نهم) .

و) عدم رعایت مقررات این قرارداد در مورد ضوابط ساخت و ساز ، نقشه ها و طرح های اجرایی ، واگذاری ، فروش یا پیش فروش ، ضوابط مالی ، مسائل فنی و اجرایی مندرج در آئین نامه های موجود در کشور و مقررات ملی ساختمان و مانند آنها .

ز) عدم رعایت مقررات این قرارداد در مورد ارائه به موقع نقشه ها و طرح های موضوع ماده ۱۹ .

ح) عدم انجام تعهدات مذکور در بند دوم فصل پنجم پس از ابلاغ کتبی آستان قدس.

ماده (۴۴) در صورت تحقق هر یک از موارد مندرج در ماده ۴۳، آستان قدس میتواند راساً بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی یا اداری و همچنین بدون نیاز به انجام هرگونه تشریفات و صرفاً با ابلاغ کتبی به سرمایه گذار، قرارداد را فسخ و از سرمایه گذار و کلیه عوامل وی در پروژه خلع ید نماید و سپس معادل یک درصد آورده خود (موضوع ماده ۴) را به ازای هر ماه از تاریخ ابلاغ قرارداد تا زمان فسخ و به علاوه نرخ سود مورد انتظار پروژه معادل ۲۰٪ (بیست درصد) آورده آستان قدس از محل قدرالسهم سرمایه گذار در پروژه به نسبت واحدهای تحویل شده سهم آستان قدس یا تضمینات ماخوذه و یا هر راه قانونی دیگر وصول نماید. در پایان میزان هزینه کرد سرمایه گذار در پروژه نیز توسط کارشناس رسمی دادگستری منتخب آستان قدس به نرخ روز اعلام فسخ، تقویم و آستان قدس پس از محاسبه میزان مطالبات وی، در قراردادی که با سرمایه گذار جدید منعقد خواهد نمود، ترتیب و نحوه پرداخت آن را لحاظ خواهد کرد. بدیهی است پس از فسخ یا انفساخ قرارداد سرمایه گذار هیچگونه حقی نسبت به آورده آستان قدس نخواهد داشت.

سرمایه گذار ضمن عقد خارج لازم که حسب اقرار طرفین شفاهاً بین آنها منعقد شد به آستان قدس رضوی وکالت بلاعزل و تام الاختیار داد که در صورت تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات خود وکالتاً از جانب او نسبت به فسخ قرارداد و مطالبه خسارت و استفاده از سایر تضمینات اقدام نماید و حق عزل وکیل و ضم وکیل و امین و انجام هر عملی که اختیارات آستان قدس را محدود یا با مانع مواجه کند و نیز حق اعتراض به میزان خسارت مورد مطالبه را که تشخیص آن بعهده آستان قدس است از خود سلب و اسقاط نمود.

ماده (۴۵) اعمال حق فسخ هر یک از طرفین بعد از سه نوبت اخطار یک هفته ای و عدم رفع اشکالات ظرف یک ماه از تاریخ ارسال آخرین اخطار، به موجب نامه سفارشی یا هر طریق دیگری که مفید و مثبت ابلاغ باشد، صورت خواهد پذیرفت.

ماده (۴۶) به استثنای مواردی که در این قرارداد تصریح گردیده است طرفین کلیه اختیارات بالاخص اختیار غبن فاحش ولو به اعلی درجه را از خود سلب و ساقط نمودند.

فصل نهم : فورس ماژور

ماده ۴۷) هرگاه بنا به علل غیر قابل پیش بینی که خارج از اراده طرفین بوده و رفع آن در حیطه اقتدار آنها نباشد (فورس ماژور)، اجرای قرارداد برای مدت معلوم یا قابل پیش بینی غیر مقدور شود، حسب مورد اجرای قسمت غیر مقدور یا تمام قرارداد تا رفع علت، معلق و مدت تعلیق به مدت قرارداد اضافه خواهد شد. در این قرارداد صرفاً، این نوع تاخیرات مجاز بوده و تشخیص آن بر عهده کمیته حل اختلاف می باشد.

فصل دهم : حل اختلاف

ماده ۴۸) چنانچه در طول مدت اجرای این قرارداد، در مورد تفسیر یا اجرای مفاد آن اختلافی بین طرفین قرارداد حادث شود، هر دو طرف ملزمند ابتدا مراتب را از طریق گفتگو و تبادل نظر برطرف کنند و در صورت عدم حل اختلاف، مراتب از طریق کمیته حل اختلاف بر اساس مفاد قرارداد حاضر و قابل رسیدگی است.

ماده ۴۹) جز در موارد فسخ یا صدور دستور توقف عملیات اجرایی از سوی مراجع قضایی و نیز عدم رعایت ضوابط فنی در ساخت بنا به تشخیص مراجع ذیربط، موجبی برای توقف اجرای قرارداد وجود نخواهد داشت و در صورت بروز اختلاف، طرفین قرارداد ملزمند نسبت به اجرای تعهدات خود و ادامه و استمرار قرارداد اقدام کنند. هرگاه یکی از طرفین قرارداد به دلیل اختلاف با طرف مقابل، انجام و اجرای تعهدات و تکالیف خود را متوقف کند، بابت هر ماه تاخیر معادل یک هزارم کل سهم وی (موضوع ماده ۹) از منافع کسر و به حساب طرف مقابل منظور می شود. بدیهی است این امر مانع مراجعه طرفین به سایر موارد قرارداد حاضر در خصوص جبران خسارت وارده و فسخ نخواهد بود. (مرجع تشخیص توقف پروژه با کمیته حل اختلاف خواهد بود).

* تبصره: طرفین با عنایت و اطلاع از کلیه شرایط و جزئیات قرارداد متعهدند طبق مفاد قرارداد کلیه تعهدات را اجرا و رعایت نمایند و کافه اختیارات بجز خیار فسخ آستان قدس که مطابق شروط مندرج در این قرارداد پیش بینی شده و به خصوص خیار غبن و بل افحش از طرفین ساقط است.

فصل یازدهم : اسناد و مدارک قرارداد

ماده ۵۰) اسناد و مدارک پیوست که جزء لاینفک قرارداد بوده و همزمان با عقد قرارداد یا متعاقباً، تنظیم می گردد به شرح پیوست زیر است :

۱- کروکی زمین پروژه (پیوست شماره ۱)

۲- جدول سطح و سطوح فیزیکی و کاربریهای پروژه (پیوست شماره ۲)

۳- جدول مشخصات فنی و نوع مصالح ساختمانی پروژه (پیوست شماره ۳).

۴- جدول برنامه زمان بندی کلی و اولیه پروژه (پیوست شماره ۴)، که برنامه زمانبندی تفصیلی پروژه حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ قرارداد توسط سرمایه گذار تهیه و ارائه خواهد گردید.

۵- بند.....مصوبه..... جلسه مورخ..... و بند..... مصوبه..... جلسه

مورخ..... کمیسیون مشارکتهای آستان قدس رضوی (پیوست شماره ۵)

۶- نقشه ها و مشخصات فنی طرح شامل سازه ، معماری، تاسیسات برقی، مکانیکی و مصالح، دفترچه محاسباتی ، برآورد مقادیر اجرایی و ریالی (پیوست شماره ۶ که پس از تصویب آستان قدس و صدور پروانه ساخت ضمیمه لاینفک قرارداد خواهد شد).

۷- پروانه ساختمانی پروژه که پس از تاییدیه پیوست شماره ۶ توسط سرمایه گذار اخذ و جزء لاینفک قرارداد خواهد بود.

ماده ۵۱) این قرارداد مشتمل بر ۱۱ فصل و ۵۱ ماده و ۷ پیوست در ۵ نسخه با ارزش یکسان بین طرفین امضاء و مبادله شد و در صورت وجود هرگونه تفاوت یا تعارض احتمالی با توافقات قبلی (در صورت وجود توافق قبلی) مفاد این قرارداد حاکم خواهد بود .

(رئیس هیئت مدیره)

آستان قدس رضوی

(مدیرعامل)