

بنام خدا

طرح بررسی:

روش مشارکت مدنی با کاربرد در شهرداریهای کشور

داود ندیم

شهرداری تبریز

مشارکت مدنی رایج‌ترین نوع مشارکت در جوامع مختلف و در عرصه بین‌المللی و نیز شهرداریها می‌باشد. اساس این نوع مشارکت بر این است که ابتداء ترازوی آورده‌های طرفین تشکیل میشود و سه مؤلفه اصلی مشارکت (زمین - عوارض - ساخت) ارزیابی و سنجش شده و مقدار آورده‌های طرفین محاسبه می‌شود سپس براساس همین آورده‌ها سهم الشرکه برای طرفین تعریف میشود. تشکیل ترازوی آورده‌های طرفین ممکن است به یکی از مدل‌های بیست و پنجگانه مشارکت مدنی باشد.

در یک تقسیم‌بندی ساده تر مشارکت مدنی از نقطه نظر مالکیت در شهرداریها غالبا در دو نوع می‌باشد:

۱

- ملک از شهرداری

در این مدل شهرداری در ملک خویش، طرحی را تعریف می‌نماید و آورده شهرداری زمین و عوارض می‌باشد، این نوع مشارکت حتما باید از طریق فراخوان عمومی بوده و یا در صورت انتخاب مستقیم شریک از سوی شهرداری می‌بایست شورای اسلامی شهر آن را تایید نماید.

۲

- ملک از شریک

در این مدل نیازی به فراخوان نیست چرا که ملک متعلق به خود شریک (طرف مشارکت یا سرمایه‌گذار) است. آورده شهرداری صرفا عوارض پروانه و سایر مجوزهای مربوطه می‌باشد مگر اینکه قرار باشد امتیاز انحصاری و خاصی از سوی شهرداری به شریک واگذار شود که در اینصورت باید از روش فراخوان یا مجوز ترک تشریفات فراخوان اقدام شود.

از نقطه نظر نوع آورده های طرفین، روش مشارکت مدنی خود به ۲۵ نوع تقسیم میشود که ذیلاً دو نمونه از آن توضیح داده میشود:

نوع (۱):

آورده شهرداری: زمین + مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه گذار: کلیه هزینه های ساخت

نوع (۱۱):

آورده شهرداری: مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه گذار: زمین + کلیه هزینه های ساخت

نحوه ارزیابی آورده ها:

- ارزش مجوزهای ساخت (عوارض) توسط شهرداری، برابر ضوابط روز و تعرفه عوارض محلی محاسبه و اعلام می شود.
- ارزش زمین، یا توسط هیئت ارزیابی شهرداری و با توافق طرفین و یا با نظر کارشناسان رسمی طرفین، ارزیابی می شود.
- ارزش هزینه های ساخت، یا با توافق طرفین و یا با نظر مهندسین مشاور و یا با نظر کارشناسان رسمی طرفین، ارزیابی می شود.

ارزیابی آورده ها هم می تواند در موقع عقد قرار داد صورت پذیرد که شیوه مرسوم آن است و هم می تواند پس از احداث پروژه صورت پذیرد.

تعیین سهم الشرکه طرفین:

سهم الشرکه طرفین، براساس ارزش آورده های طرفین محاسبه می شود.

تخفیفات:

در برخی پروژه ها، شهرداری قسمتی از سهم الشرکه خود را به سرمایه گذار می بخشد) سیاست های تشویقی برای پروژه های خاص).

مثلا به ازای افزایش تعداد پارکینگ های مازاد پروژه ، شهرداری تخفیف میدهد و یا به ازای احداث کاربریهای عمومی مانند : شهر بازی ، سینما، فرهنگی، مذهبی و ... شهرداری از سهم خویش تخفیف میدهد.

- انواع مشارکت مدنی :

انواع مشارکت مدنی بر اساس نوع آورده های طرفین ۲۵ نوع میباشد که ذیلا فهرست آنها ذکر میشود:

ردیف	شهرداری	نوع زمین
1	زمین - زمین	زمین
2	زمین	زمین
3	زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین
4	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
5	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین
6	قسمتی از زمین	قسمتی از زمین
7	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین
8	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین
9	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
10	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
11	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
12	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین
13	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
14	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
15	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین
16	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
17	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
18	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین
19	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین
20	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
21	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
22	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
23	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
24	زمین - زمین - زمین - زمین	زمین - زمین - زمین - زمین
25	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین	قسمتی از زمین - زمین - زمین - زمین

فرمولاسیون مشارکت مدنی:

نحوه تعیین سهم الشرکه در مشارکت مدنی:

- پس از ارزیابی آورده‌های طرفین (ارزیابی باید توسط مراجع ذیصلاح و با توافق طرفین باشد از جمله هیئت ارزیابی شهرداری یا هیئت کارشناسی مرکب از کارشناسان رسمی طرفین)، براساس فرمول زیر سهم الشرکه هر طرف مشخص میشود:

در برخی پروژه‌ها، ممکن است به لحاظ سیاستهای تشویقی، شهرداری قسمتی از سهم الشرکه خود را به شریک واگذار نماید تا حاشیه سود شریک بیشتر شده و رغبت لازم برای سرمایه گذاری در شریک بوجود آید.

یا برعکس ممکن است به لحاظ سیاستهای انضباطی، شهرداری بیشتر از آورده خویش، سهم الشرکه برای خود طلب نماید.

ارزیابی:

معمولا ارزیابی عوارض و زمین به سهولت انجام می‌پذیرد ولی ارزیابی هزینه‌های ساخت مستلزم وجود نقشه‌های سازه، تاسیسات، مکانیک، معماری و غیره می‌باشد و با توجه باینکه هنوز قراردادی منعقد نشده است فلذا اطمینان در شریک وجود ندارد که با صرف هزینه‌هایی نسبت به تهیه نقشه‌های مذکور اقدام نماید فلذا براساس داده‌های اولیه شریک، ارزیابی ساخت انجام می‌گیرد و براساس آن سهم الشرکه‌ها مشخص شده و در قرارداد نوشته میشود و ممکن است در برخی موارد پس از تهیه نقشه‌های اجرایی، ارزیابی انجام یافته مجددا چک شده و ارزیابی قطعی انجام گیرد.

درصد سهم الشرکه شهرداری =

آورده شهرداری * ۱۰۰ / مجموع آورده طرفین - + (تغییرات و تشویقات و امتیازات و نتایج تحلیل مالی)

مثال:

در یک پروژه ای ده هزار متر مربع عرصه از شهرداری و پنج هزار متر مربع زمین از شریک با زیر بنای کل هفتاد و پنج هزار متر مربع با کاربری مسکونی و بصورت آپارتمان مسکونی احداث خواهد شد:

آورده شهرداری:

- عرصه به مقدار ده هزار متر مربع به ارزش ده میلیارد تومان
- عوارض مسکونی به ارزش پنج میلیارد تومان
- جمع آورده شهرداری پانزده میلیارد تومان

آورده شریک:

- عرصه به مقدار پنج هزار متر مربع به ارزش پنج میلیارد تومان
- ساخت به مقدار هفتاد و پنج هزار متر مربع به ارزش شصت میلیارد تومان

جمع آورده شریک شصت و پنج میلیارد تومان

جمع کل آورده های طرفین:

هشتاد میلیارد تومان.

درصد آورده شهرداری:

آورده شهرداری * ۱۰۰ / مجموع آورده ها

$$۱۵ \text{ میلیارد} * ۱۰۰ / ۸۰ \text{ میلیارد} = ۱۸\%$$

درصد آورده شهرداری در این پروژه ۱۸٪

درصد آورده شریک در این پروژه ۸۲٪

سهم الشرکه شهرداری نیز در این پروژه مطابق میزان آورده ها خواهد بود. اما ممکن است در پروژه دیگری میزان سهم الشرکه طرفین مغایر با میزان آورده های طرفین باشد و دلیل آن میتواند موارد زیر باشد:

- سیاست های تشویقی و انضباطی شهرداری
- افزایش کاربریهای عمومی در پروژه
- مهندسی مالی معکوس (تحلیل مالی پروژه)

نمونه قرارداد سرمایه گذاری مشارکتی به روش مشارکت مدنی

این قرارداد بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی و شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تبریز و ردیف ۸ تبصره های دائمی بودجه مصوب سال ۱۳۹۱ شهرداری تبریز و در اجرای بند جلسه هیأت عالی سرمایه گذاری شهرداری تبریز و بند از مصوبه جلسه شماره مورخه شورای محترم اسلامی شهر تبریز فی مابین طرفین ذیل الذکر در خصوص مشارکت در احداث مجتمع تجاری و پارکینگ منعقد و برای طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم الاجراست.

ماده یک . طرفین قرارداد

طرف اول : شهرداری تبریز به نمایندگی (شهردار تبریز) به آدرس: تبریز - میدان ساعت - عمارت شهرداری - تلفن ۰۵۵۵۷۲۱۴-۴۱۱ که در این قرارداد «شهرداری» نامیده می شود.

طرف دوم : شرکت به شماره ثبت به مدیرعاملی آقای به اقامتگاه قانونی : که منبعا «طرف مشارکت» نامیده می شود.

تبصره : در صورت تغییر آدرس هر یک از طرفین میبایست ظرف یک هفته آن را به طرف دیگر اعلام نمایند در غیر اینصورت ابلاغ اوراق به آدرسهای فوق صحیح قلمداد می گردد ابلاغ اوراق میبایست بوسیله پست سفارشی صورت پذیرد .

ماده دو . موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت در احداث مجتمع مطابق مترآژ و مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب .

جمع کل زیر بنا حدوداً مترمربع

ماده سه . آورده طرفین

۱-۳. آورده شهرداری :

۱-۳-۱. عرصه به مساحت مترمربع

۲-۱-۳. کلیه هزینه های مربوط به صدور پروانه عوارض و تراکم - تغییر کاربری - صدور پایانکار - هزینه های تفکیک طبقاتی - مجوز حفاری جهت انشعابات و هزینه معامله برای بار اول و سایر هزینه های مربوط به شهرداری برای موضوع پروژه با کاربری تجاری و پارکینگ .

تبصره ۱ : در صورت عدم مراجعه در وقت قانونی جهت تمدید پروانه ساختمانی و یا پایانکار ، برابر قانون نسبت به اخذ عوارضات قانونی از طرف مشارکت اقدام خواهد شد.

تبصره ۲: بغیر از آورده معین شده در این قرارداد برای شهرداری، تأمین سایر هزینه‌های موضوع قرارداد بعهده طرف مشارکت می‌باشد.

۳-۲. آورده شرکت:

۳-۲-۱. تأمین و پرداخت کلیه هزینه‌های مربوط به ساخت اعم از آزمایشات، طراحی و ترسیم نقشه جات، کنترل، کسر سهمیه و احداث پروژه و تکمیل آن، خرید و تعمیر نصب کلیه انشعابات، وسایل و تجهیزات و ایجاد و برچیدن کارگاه و تمامی مواردی که در ساخت پروژه بایستی هزینه گردد و به معنی عام تمام امورات و هزینه‌های پروژه.

۳-۲-۲. زیربنای ساخت در پروژه مطابق با پروانه ساختمانی صادره و نوع سازه بتنی و مصالح بصورت تیپ و یکسان و طبق نقشه‌های چهارگانه مصوب شهرداری تبریز خواهد بود. بدیهی است پس از اخذ پروانه و مشخص شدن مترای دقیق عرصه و زیربنا تقسیم سهم شرکت طرفین بر اساس زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی خواهد بود.

تبصره: با توجه به اینکه نقشه‌های اولیه بصورت کاملاً شماتیک تهیه شده بود لذا به هنگام تهیه و ارائه نقشه‌های اجرایی هر گونه تغییرات لازم در معماری تجاری‌ها و زیربناها با رعایت صرفه و صلاح طرفین انجام خواهد گرفت و بعد از صدور مجوز احداث مطابق نقشه‌های تأیید شده و مجوز صادره از سوی شهرداری اجراء خواهد شد.

ماده چهارم. مدت قرارداد

۴-۱. مدت صدور مجوز تهیه نقشه و نیز تحویل زمین به شرکت یا طرف مشارکت جهت تهیه نقشه جات موضوع قرارداد حداکثر بمدت یک ماه پس از ابلاغ این قرارداد خواهد بود.

۴-۲. مدت تهیه نقشه جات سازه و به تأیید رساندن آن در مراجع ذیصلاح توسط طرف مشارکت حداکثر شش ماه از تاریخ صدور مجوز تهیه نقشه.

۴-۳. مدت صدور مجوز ساخت از سوی شهرداری برای پروژه حداکثر یک ماه پس از وصول نقشه‌های اجرایی تأیید شده از سوی مراجع ذیصلاح خواهد بود.

۴-۴. مدت زمان اجرای پروژه مطابق پروانه ساختمانی صادره خواهد بود.

تبصره ۱. بدیهی است موارد فورس ماژور و تعطیلی عملیات بر اساس، بلایای طبیعی از قبیل سیل و زلزله و ... و موارد دیگری که به تأیید ناظر شهرداری و معاونت فنی عمرانی شهرداری منطقه برسد و دستورات قضایی (در صورتی که دلیل صدور توقف عملیات از طرف شهرداری باشد یا تعطیلی کار توسط شهرداری بعمل آید) جزء مدت قرارداد تلقی نمی‌شود و جزو تأخیرات مجاز شمرده می‌شود. ضمناً مرجع اعلام موارد فورس ماژور ستاد بحران استانداری و فرمانداری شهرستان تبریز می‌باشد. عدم دسترسی و کمبود مصالح، امکانات و نیروی انسانی مورد نیاز یا مواردی از این قبیل که باعث کندی روند اجرای موضوع قرارداد گردد و یا انجام اقدامات که موجب تعطیلی عملیات و یا طولانی شدن مدت زمان قرارداد گردد تاخیر غیرمجاز محسوب می‌شود و بر این اساس طرف مشارکت متعهد است قبل از آغاز عملیات اجرایی کلیه پیش‌بینی‌های لازم را در این خصوص اعمال نماید بدیهی است در صورت عدم اتمام پروژه ظرف مهلت مقرر در پروانه صادره (خارج از موارد) مذکور شهرداری مستحق دریافت اجرت المثل سهم شرکت طرف مشارکت خواهد بود.

تبصره ۲. در صورتی که پروژه شامل تأخیرات غیر مجاز شود برابر بند اول ماده یازده قرارداد، فوق اقدام خواهد شد

تبصره ۳. جهت شروع مقدمات عملیات ساخت، مجوز تجهیز کارگاه و خاکبرداری و اقدامات اولیه آماده سازی زمین برای اجرای پروژه پس از صدور مجوز نقشه از سوی شهرداری ارائه خواهد شد و رعایت کلیه موارد ایمنی و خسارتهای حوادث ناشی از آن بعهده طرف مشارکت می‌باشد.

ماده پنج. سهم شرکت طرفین

سهام الشرکه طرفین مشارکت با در نظر گرفتن میزان آورده های اشاره شده در ماده سه و بر اساس بند ۵ مصوبه جلسه مورخه شورای اسلامی شهر تبریز به شرح زیر مورد توافق و تأیید طرفین قرار گرفت.

۱-۵. سهام الشرکه شهرداری :

۱-۱-۵. سهام الشرکه شهرداری % (..... درصد) از کل مستحقات بمعنای اعم کلمه و از کلیه کاربریها و سایر فضاهای عمومی اعم از راهروها و محل های تاسیسات عمومی خواهد بود.

۲-۵. سهام الشرکه شرکت یا طرف مشارکت :

۱-۲-۵. مقدار درصد (..... درصد) از کل مستحقات به معنای اعم کلمه و از کلیه کاربریها و سایر فضاهای عمومی اعم از راهروها و محل های تاسیسات عمومی خواهد بود.

۳-۵. مالکیت عرصه پروژه متعلق به شهرداری بوده و واگذاری سهام الشرکه طرف مشارکت به صورت سرقفلی خواهد بود که همزمان با واگذاری حقوق سرقفلی طرف مشارکت ، قرارداد علیحده ای راجع به رابطه استیجاری و مبلغ اجاره بها و نحوه تعیین آن در سالهای آتی تنظیم و به امضای طرفین خواهد رسید.

ماده شش. تعهدات طرفین

۱-۶ تعهدات شهرداری :

۱-۱-۶. تحویل زمین جهت بهره برداری مطابق با موضوع قرارداد ده روز پس از ابلاغ قرارداد و نیز صدور پروانه ساختمانی براساس نقشه های چهارگانه مصوب که به تأیید شهرداری می رسد.

۲-۱-۶. بررسی و کنترل کلیه نقشه ها و دستور کارها و تقاضاهای ارائه شده از سوی شرکت یا طرف مشارکت براساس ضوابط و مقررات مربوطه و ابلاغ آن به شرکت یا طرف مشارکت.

۳-۱-۶. تعیین و معرفی کتبی دو نفر از کارشناسان عمران و معماری شهرسازی با سابقه و مجرب یا یک شرکت مشاور بعنوان نماینده شهرداری بمنظور نظارت عالیه بر ساخت و ساز از نقطه نظر فنی و ضوابط شهرسازی در کارگاه بصورت دائمی یا پاره وقت جهت تسهیل در امور اجرائی و ارتباط و تصمیم گیری با عوامل اجرائی شرکت یا طرف مشارکت. ضمناً نظارت ناظرین نافی مسئولیت مهندس ناظر و طرف مشارکت نخواهد بود. مع الوصف مهندسین ناظر پروژه فوق موظف به رعایت ضوابط و مقررات ملی ساخت و ساز و کلیه ضوابط و مقررات اصول ایمنی و فنی در پروژه فوق می باشند.

۴-۱-۶. نظارت شهرداری در این قرارداد صرفاً از نظر فنی (مطابقت نقشه ها و آئین نامه های فنی با هماهنگی مهندس ناظر پروژه) بوده و ایمن سازی کارگاه جهت جلوگیری از بروز هرگونه حوادث و خسارت وارده به اشخاص ثالث اعم از حقیقی و حقوقی بر عهده طرف مشارکت بوده و شهرداری در این خصوص هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت توضیح اینکه نظارت مزبور سالب کلیه مسئولیتهای مدنی و کیفری شهرداری در عدم رعایت مقررات ایمنی و فنی موضوع قانون کار و سایر قوانین جاریه که منجر به ورود خسارات مادی و معنوی و یا ایراد ضرب و جرح به اشخاص ثالث و یا کارگران می شود ، بوده و کلیه مسئولیتهای یاد شده بر عهده طرف مشارکت می باشد.

۵-۱-۶. صدور پایانکار و یا عدم خلاف ساختمان براساس مترائهای موافقت شده و مجوز تفکیک طبقاتی و مجوزهای حفاری انشعابات و همچنین گواهی های لازم جهت انجام معامله برای بار اول (گواهی هایی که مربوط به خود شهرداری است). هزینه های مربوطه به عهده شهرداری می باشد و حضور در دفترخانه به منظور تنظیم سند تقسیم نامه و نقل و انتقال اسناد قطعی و شش دانگ واحدهای تجاری سهم طرفین به مشارکت بنام طرفین مشارکت یا اشخاص معرفی شده از سوی طرفین مشارکت

انجام خواه یافت بدیهی است هزینه مورد تعهد شهرداری صرفاً مربوط به هزینه تفکیک و گواهی معامله شهرداری است و ارتباطی به هزینه دارایی و دفترخانه نسبت به سهم طرف مشارکت ندارد .

۶-۱-۶. شهرداری برای صدور پروانه ساخت و پایانکار و تفکیک طبقات و سایر هزینه هایی که برابر قوانین معمولاً از سازندگان دریافت می نماید از طرف مشارکت دریافت نخواهد کرد و همه آنها در داخل آورده شهرداری و سهم الشرکه آن لحاظ شده است .

۲-تعهدات شرکت یا طرف مشارکت:

۱-۲-۶. موافقت گردید پس از اخذ مجوز تهیه نقشه و بعد از تهیه نقشه جات و کنترل آن توسط شهرداری ، عملیات خاک برداری و آماده سازی زمین را شروع تا همزمان با صدور پروانه ، عملیات ساختمانی را آغاز نماید. رعایت موارد ایمنی در خاکبرداری و آماده سازی و هرگونه مسئولیت مدنی و کیفری بعهد طرف مشارکت می باشد .

تبصره : برای جلوگیری از هر گونه تداخل به املاک مجاور مقرر گردید در صورت وجود دیوار اشتراکی با مجاورین شهرداری همکاری لازم را بعمل آورد و در صورت لزوم تامین دلیل انجام گیرد.

۲-۲-۶. شرکت یا طرف مشارکت مکلف است بعد از سی درصد پیشرفت فیزیکی پروژه با هماهنگی شهرداری نسبت به تخصیص واحد ها ، معادل درصد سهم الشرکه طرفین بر روی نقشه جات طی صورت جلسه ای جداگانه که جزء لاینفک این قرارداد خواهد بود اقدام نماید.

۳-۲-۶. شرکت یا طرف مشارکت مکلف به تهیه و استفاده از مصالح درجه یک که بر اساس لیست و آنالیز مصالح مورد استفاده که به تأیید معاونت فنی و عمرانی شهرداری منطقه رسیده و جزء لاینفک این قرارداد می شود خواهد بود.

۴-۲-۶. اجرای کامل و کلیه عملیات ساخت و ساز و محوطه سازی مربوط به پروژه بر اساس نقشه های اجرایی و مصوب با رعایت کلیه موارد و ضوابط فنی و شهرداری و آئین نامه های مربوطه خواهد بود و اجرای قرارداد مطابق با پروانه ساختمانی صادره از تعهدات طرف مشارکت می باشد و در صورتیکه طرف مشارکت با عدول از پروانه ساختمانی صادره و نقشه های مصوب ، تغییراتی در فضاهای عمومی و مشاعات ، پارکینگ یا تجاری داده باشد که موجب افزایش زیربناها و یا مترهای مورد توافق باشد طرف مشارکت سهمی در میزان افزایش یافته نخواهد داشت و شهرداری مجاز خواهد بود کلیه عوارضات و جرائم ناشی از تخلفات ساختمانی را از طرف مشارکت مطالبه نماید.

۵-۲-۶. رعایت کلیه قوانین و مقررات و دستورالعمل ها درخصوص پرداخت تمام حق و حقوق و مزایای متعلقه کارگران و ایمنی کار کارگران- مهندسين- طراح- مشاور- خدمه و.... برعهده طرف مشارکت بوده و پاسخ گوئی در خصوص بروز حوادث احتمالی به کارکنان پروژه و یا هر شخص ثالث اعم از حقیقی یا حقوقی بر عهده طرف مشارکت خواهد بود و تأمین هرگونه اقدامات ایمنی و پرداخت هرگونه خسارت احتمالی نیز به عهده طرف مشارکت بوده و شهرداری از این نظر مسئولیتی نخواهد داشت.

۶-۲-۶. تامین و پرداخت کلیه هزینه های خرید اعم از انشعاب آب، برق، گاز و فاضلاب برای کلیه واحدهای احداثی اعم از سهم الشرکه خویش و شهرداری و همچنین در صورت لزوم ایجاد ترانس برق و ایستگاه تقلیل فشار گاز از مبدا ورودی پروژه تا محل بهره برداری و هزینه های مربوط بر عهده طرف مشارکت می باشد ، بدیهی است تأمین محل مورد نیاز و عرصه مربوطه جهت احداث پست برق و ایستگاه تقلیل فشار گاز از محل عرصه پروژه خواهد بود.

۷-۲-۶. طرف مشارکت موظف به رعایت مساحت زیربنای مصوب موضوع این قرارداد که پس از تصویب نقشه ها پیوست قرار داد خواهد شد در تمام کاربری ها می باشد

۸-۲-۶. مسئولیت رفع کلیه نواقص و معایب احتمالی در تمامی مستحقات طرح اعم از تجاری و پارکینگ و محوطه و تاسیسات مربوطه که از ناحیه طرف مشارکت باشد تا یک سال پس از دریافت پایانکار کلاً بعهد طرف مشارکت می باشد.

۹-۲-۶. تامین و پرداخت هزینه‌های محوطه سازی و احداث فضای باز و فضای سبز (درختکاری، چمن کاری و جدول کشی و تامین چراغهای روشنایی و تزئینی) در محوطه پروژه بعهدہ طرف مشارکت خواهد بود.

۱۰-۲-۶. انجام آزمایش اعم از بتن و مقاومت مصالح و ژئوتکنیک هرگونه مصالح پروژه بعهدہ شرکت یا طرف مشارکت بوده و لازم است که آزمایش‌های انجام شده از طریق آزمایشگاههای معتبر مورد تایید شهرداری قرار گیرد.

۱۱-۲-۶. افزایش و کاهش قیمت مصالح ساختمانی و عوارض شهرداری، قیمت زمین و هزینه‌های مازاد تراکم و غیره هیچگونه تاثیری در سهم طرفین نخواهد داشت و ملاک عمل همان قیمت گذاری های اولیه این قرارداد خواهد بود.

تبصره ۱. هرگونه تغییرات که خارج از نقشه های تأیید شده شهرداری و در حین اجراء درخواست شود با رضایت و توافق طرفین قرارداد امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۲: هر گونه کاهش یا افزایش زیر بنا در پروژه با توافق طرفین و تصویب هیئت عالی سرمایه گذاری با همان درصد سهم الشرکه ها امکان پذیر می باشد .

تبصره ۳. مالکیت مشاعات متعلق به طرفین بوده و طرفین حق استفاده غیر را از مشاعات ندارند و طرف مشارکت متعهد میگردد حق تغییر و تبدیل مستحقات مشاعی و عمومی از قبیل دستشویی و .. به کاربریهای دیگر را ندارند

۱۲-۲-۶. تهیه تابلو و پانل تعریف پروژه و نحوه مشارکت و نصب آن در محل اجرای پروژه.

۱۳-۲-۶. طرف مشارکت می تواند اقدام به افتتاح حساب (اعم از جاری- سپرده - قرض الحسنه) نزد بانک شهر یکی از شعبه های تبریز بنماید و کل یا قسمتی از عملیات بانکی موضوع این قرارداد را در شعبه مذکور به انجام برساند، بانک شهر نیز در تأمین مالی طرح در چارچوب مقررات پولی و بانکی همکاری و مساعدت لازم را خواهد نمود. ضمناً در صورتیکه طرف مشارکت اقدام به اخذ وام از بانکها نماید می بایست وثایق مربوطه را رأساً و به غیر از محل این پروژه تامین نماید.

۱۴-۲-۶. کلیه پرداختی های لازم برای ادارات و سازمانها جهت دریافت مجوز برای موضوع پروژه به استثناء موارد مذکور در بندهای ۱-۳ و ۱-۶ این قرارداد جزء تعهدات طرف مشارکت می باشد از قبیل: نظام مهندسی، تأمین اجتماعی، بیمه، آموزش پرورش و غیره به شرح مفاد این ماده آورده طرف مشارکت بوده و کلیه پرداختی های در وجه سازمانها و ارگانهای تابعه شهرداری جزو آورده شهرداری می باشد.

ماده هفت. سایر شرایط

۱-۷. پیگیری کلیه امورات ثبتي واداري واحدهای احداثی (تفکیک واحدها) پس از صدور پایان کار از سوی شهرداری بعهدہ شرکت یا طرف مشارکت خواهد بود که انجام امورات مربوطه تبرعاً از طرف مشارکت اقدام خواهد شد.

۲-۷. نظارت کلی و عمومی پروژه بر عهده شرکت یا طرف مشارکت خواهد بود و صرفاً نظارت عالیه بر عهده شهرداری می باشد و این نظارت نافی مسئولیت قانونی و ایمنی قرارداد طرف مشارکت نخواهد بود.

۳-۷. چنانچه تعلل و استتکافی در انجام هر یک از تعهدات توسط شرکت بعمل آید شرکت متعهد به پرداخت خسارت و هزینه های قانونی خواهد بود.

۴-۷. تمامی اوراق، دعوتنامه ها، ابلاغ ها، مکاتبات، اختاریه های قانونی به نشانی طرفین مندرج در این قرارداد ارسال خواهد شد مگر اینکه تغییر نشانی از طریق کتبی به طرف دیگر ابلاغ شود.

۵-۷. مفاد این قرارداد برای هر یک از طرفین لازم الاجرا می باشد و حق عدول از آن را ندارند مگر با توافق طرفین.

۶-۷. در صورت تحقق حوادث غیرمترقبه اجرای تعهدات طرفین به حال تعلیق درمی آید و بلافاصله پس از زوال حوادث غیر مترقبه، طرفین مکلف به ایفاء تعهدات خود با شرایط و در مدت مقرر در این قرارداد خواهند بود. بدیهی است باقیمانده مدت از

زمان زوال قوه قاهره احتساب خواهد شد. مرجع تشخیص حوادث غیر مترقبه ستاد بحران استانداری یا فرمانداری شهرستان تبریز خواهد بود.

۷-۷. طرفین با امضاء این قرارداد و جری صیغه با توالی ایجاب و قبول متعهد و ملتزم به رعایت مفاد آن گردیدند.

۷-۸. نقل و انتقال سهم الشرکه طرف مشارکت به اشخاص حقیقی و حقوقی، صرفاً برای اولین بار از طرف مشارکت عوارض معامله شهرداری اخذ نخواهد شد.

۷-۹. طرف مشارکت متعهد است موضوع قرارداد اعم از مستحدثات و اشخاص را برابر قانون بیمه در مقابل حوادث غیرمترقبه (از قبیل سیل، زلزله و غیره) بیمه نموده و یک نسخه از بیمه را به شهرداری ارائه نماید در غیر اینصورت شخصاً مسئول جبران خسارت وارده خواهد بود.

۷-۱۰. طرف مشارکت موظف است نسبت به ایجاد بیمه مسئولیت مدنی برابر قانون کار و تامین اجتماعی اقدام نماید.

۷-۱۱. تامین و پرداخت هزینه های ثبتي (حق التحریر و حق الثبت) به نسبت سهم الشرکه بعهدده طرف مشارکت قرارداد خواهد بود.

۷-۱۲. چنانچه شرکت حائز شرایط و دارای رتبه بندی انبوه سازی با تائید مسکن و شهرسازی باشد راساً بعنوان مجری تلقی و نیاز به معرفی مجری دیگر نخواهد بود.

۷-۱۳. چنانچه صدور پروانه ساختمانی بنا به دلایلی در موعد مقرر از سوی شهرداری انجام نگرفته و با مشکل و تاخیر مواجه گردد شهرداری متعهد میگردد مجوزهای لازمه را جهت شروع پروژه (مقدمات اولیه) صادر نماید.

۷-۱۴. هر گونه اصلاحیه یا تغییر مندرجات این قرارداد صرفاً در قالب تنظیم و امضاء قرارداد الحاقیه علیحده با طی مراحل قانونی و امضاء بالاترین مقام دارای حق امضاء مقدور خواهد بود و توسل هر گونه مکاتبات و اوراق و نامه های اداری بمنظور اثبات الغاء یا تغییر هر یک از مندرجات و مفاد قرارداد ممنوع و غیر قابل استماع است.

ماده هشت. ضمانت قرارداد

طرف مشارکت متعهد است جهت تضمین حسن انجام عملیات اجرایی پروژه مبلغ یک میلیارد ریال ضمانت نامه بانکی که بعد از اتمام پروژه و تحویل واحدهای شهرداری به سرمایه گذار عودت داده خواهد شد و جهت تحویل به موقع واحدهای سهم الشرکه شهرداری یک فقره چک در وجه شهرداری منطقه یک به مبلغ همزمان با ابلاغ قرارداد در وجه شهرداری تحویل دهد و شهرداری میتواند در صورتیکه طرف مشارکت در انجام هر کدام از تعهدات خود در این قرارداد قصور نماید نسبت به جبران ضرر و زیان وارده به شهرداری از محل وصول این تضمین ها اقدام نماید طرف مشارکت حق هیچگونه اعتراضی را نخواهد داشت. بدیهی است در صورتیکه طرف مشارکت به تعهدات خود مطابق با مفاد این قرارداد بطور کامل عمل نماید پس از پایان دوره ضمانت حسن انجام کار و تحویل قطعی سهم الشرکه شهرداری ضمانتهای فوق به طرف مشارکت عودت داده خواهد شد.

ماده نه. پیش فروش تحویل واحدها

۹-۱. طرف مشارکت می تواند با نظارت و موافقت کتبی شهرداری، پس از٪ (سی) درصد پیشرفت کار پروژه از سهم الشرکه خود بر اساس صورتجلسه تقسیم واحدهای فی مابین از واحدهای احداثی مجتمع موضوع قرارداد را متناسب با پیشرفت کار پروژه حداکثر تا درصد سهم خود مطابق قانون پیش فروش ساختمان را پیش فروش نماید.

تبصره ۱: مکانیسم برنامه ریزی و اداری پیش فروش و نحوه اعلام اقدامات بعدی بعد از امضای قرارداد و قبل از پیش فروش بلافاصله فی مابین شهرداری و طرف مشارکت به امضاء طرفین خواهد رسید و این توافقنامه جزو لاینفک قرارداد خواهد بود.

تبصره ۲. مسئولیت پاسخگویی هرگونه دعاوی حقوقی و کیفری افرادی که اقدام به پیش خرید واحدهای پروژه می نمایند اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی در مقابل تاخیر (غیرمجاز) در تحویل واحدها و غیره در قالب قرارداد پیش فروش منعقد کلاً متوجه طرف مشارکت بوده و پرداخت هرگونه خسارت احتمالی نیز کلاً به عهده طرف مشارکت خواهد بود.

تبصره ۳. همچنین مفاد قراردادهای پیش فروش به اشخاص حقیقی و حقوقی از سوی طرفین باید از قانون پیش فروش ساختمان تبعیت نماید. پس از اتمام کامل عملیات اجرایی موضوع قرارداد و آماده بهره برداری شدن مجتمع، طرف مشارکت اتمام عملیات اجرایی را به مرجع نظارت کتباً اعلام می نماید. در این مرحله طرف مشارکت موظف به رفع نقائص احتمالی پروژه که از سوی مرجع نظارت اعلام می گردد، خواهد بود. در نهایت با تأیید اتمام کار توسط مرجع نظارت، تحویل واحدهای پروژه انجام خواهد شد.

۲-۹. تحویل موقت کلیه واحدها پس از اتمام پروژه، به شهرداری تحویل و با تنظیم صورت جلسه انجام خواهد گرفت.

تبصره ۱: برنامه ریزی دقیق زمانبندی کلیه عملیات پروژه اعم از اداری و اجرایی توسط طرفین قرارداد ظرف ۱۵ روز بعد از امضای قرارداد که به امضاء طرفین میرسد، تهیه و تدوین خواهد شد. و این زمانبندی جزو لاینفک قرارداد خواهد بود.

تبصره ۲. در تمامی موارد این قرارداد و سایر تفاهم نامه هایی که فی مابین طرفین انعقاد می گردد اگر طرف مشارکت به تعهدات قرارداد خود عمل ننماید شهرداری رأساً و بدون مراجعه به مراجع ذیصلاح قضائی از ارائه هرگونه خدمات تا تعیین تکلیف خودداری خواهد نمود و خسارت حاصله از آنها را از محل ضمانت نامه ها وصول خواهد نمود.

ماده ده. حل اختلاف

چنانچه در اجرای این قرارداد و یا در تفسیر مفاد آن و سایر اسناد و ضmann و امورات مربوط به اجرای قرارداد، اختلافی بین شهرداری و طرف مشارکت پیش آید ابتدا از طریق مذاکره طرفین موارد اختلاف حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم حل و فصل، مطابق ماده ۳۸ آئین نامه مالی معاملاتی شهرداری تهران و اصلاحیه اخیر آن مبنی بر تسری آن به کلاتشهرها اقدام خواهد شد و نظریه داوری برای طرفین قطعی و لازم و لازم الاجراء و غیر قابل اغراض می باشد.

ماده یازده. فسخ قرارداد

الف) در صورت بروز هر یک از موارد زیر شهرداری و طرف مشارکت می توانند بدون مراجعه به محاکم قضایی رأساً نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

۱. چنانچه طرف مشارکت موفق به انجام عملیات موضوع قرارداد در مدت مشخص شده در پروانه ساختمانی و تمدیدهای مجاز آن نگردد به ازای هر ماه تأخیر غیرمجاز معادل نیم در هزار کل مبلغ سهم الشرکه شهرداری و حداکثر به مدت نه ماه محاسبه و به سهم الشرکه شهرداری اضافه خواهد شد و پس از ۶ ماه مذکور و در صورت صلاحدید شهرداری، قرارداد فسخ خواهد شد یا نرخ این جریمه دو برابر خواهد شد. انتخاب هر یک از موارد این بند با شهرداری تبریز بوده و شرکت در مقابل آن ادعائی نخواهد داشت.

تبصره: طرف مشارکت موظف است همزمان با وقوع تاخیر اعم از غیرمجاز و مجاز مراتب و علل آن را بصورت مکتوب به اطلاع شهرداری برساند.

- تاخیر مجاز پس از تأیید شهرداری به مدت قرارداد افزوده خواهد شد در صورت بروز اختلاف موضوع ماده ده قرارداد اعمال خواهد شد و طرفین ملزم به تبعیت میباشند.

۲. در صورت استتکاف طرف مشارکت از ادامه عملیات، شهرداری مختار است بدون مراجعه به مراجع قضائی موضوع قرارداد را یکطرفه فسخ و با جلب نظر کارشناسان رسمی دادگستری، نسبت به برآورد درصد پیشرفت عملیات و تعیین درصد

سهام‌الشرکه هر یک از طرفین قرارداد در مقطع مزبور از پروژه اقدام و شهرداری با جذب مشارکت کننده دیگر یا راساً به تکمیل پروژه اقدام نماید سپس سهم الشرکه طرف مشارکت را پرداخت نماید و ادعای تاخیر یا هر گونه خسارت از طرف مشارکت نیز پذیرفته نبوده و قابلیت استماع نخواهد داشت .

۳. در صورت واگذاری کل موضوع قرارداد به غیر از سوی طرف مشارکت بدون موافقت شهرداری .

۴. در صورت انحلال یا ورشکستگی یا فوت طرف مشارکت.

۵. عدم ارائه به موقع تضمینات موضوع ماده هشت قرارداد.

۶. متوقف شدن عملیات اجرایی در ارتباط با دستور ارگانهای دولتی و فورس ماژور بمدت بیش از یکسال.

ب) هرگونه فسخ از سوی طرفین منوط به صدور اخطاربه های قانونی ، طی دو اخطار متوالی هر کدام حداقل به فاصله ده روز از یکدیگر به وسیله پست سفارشی خواهد بود.

ج) در صورت اعلام فسخ قرارداد ، حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ فسخ ، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظرین مربوطه تشکیل و پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام یافته و مصالح پای کار و تجهیزات و ماشین آلات و ادوات و سایر وسایل موجود در پروژه و با تعیین مالکیت و یا تحت اجاره بودن در خصوص نحوه تسویه حساب توافق گردیده و در صورت عدم حضور طرفین قرارداد در جلسه مذکور ، امورات فوق‌الذکر توسط کارشناس رسمی دادگستری که توسط کانون کارشناسان رسمی دادگستری معرفی خواهد شد و برای طرفین لازم الاجرا محسوب می‌شود و فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت‌های شرکت یا طرف مشارکت و ناظرین مربوطه در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده ، نمی‌گردد.

ماده دوازده . مواد و نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۲ ماده و ۴ نسخه یکسان تهیه و تنظیم شده و در تاریخ ابلاغ بین طرفین امضاء و مبادله گردید و همگی دارای حکم واحد و لازم الاجرا برای طرفین می‌باشد.