**قرارداد مشاركت در احداث مجتمع ...................به روش مشاركت مدني**

اين قرارداد بر اساس ماده 10 قانون مدني و شيوه نامه سرمايه‌گذاري و مشاركت شهرداري تبريز ورديف 8 تبصره‌هاي دائمي بودجه مصوب سال 1391 شهرداري تبريز و در اجراي بند .............. ....................... جلسه هيأت عالي سرمايه‌گذاري شهرداری تبريز و بند ............. از مصوبه جلسه شماره ........ مورخه ......................................... شوراي محترم اسلامي شهر تبريز في‌مابين طرفين ذيل الذكر در خصوص مشاركت در احداث مجتمع تجاري و پاركينگ منعقد و براي طرفين و قائم مقام قانوني آنها لازم الاجراست.

**ماده يك . طرفين قرارداد**

**طرف اول** : شهرداري تبريز به نمايندگي ........................... (شهردار تبريز) به آدرس: تبريز - ميدان ساعت - عمارت شهرداري - تلفن 5557214-0411كه در اين قرارداد **«شهرداري»** ناميده مي شود.

**طرف دوم :** شركت ............................به شماره ثبت .................. به مديرعاملي آقاي ................................................ به اقامتگاه قانوني : ............................................................. كه منبعد «طرف مشاركت» ناميده مي شود.

تبصره : در صورت تغيير آدرس هر يك از طرفين ميبايست ظرف يك هفته آن را به طرف ديگر اعلام نمايند در غير اينصورت ابلاغ اوراق به آدرسهاي فوق صحيح قلمداد مي‌گردد ابلاغ اوراق ميبايست بوسيله پست سفارشي صورت پذيرد .

**ماده دو .موضوع قرارداد**

موضوع قرارداد عبارت است از مشاركت در احداث مجتمع ........................مطابق متراژ و مشخصات مندرج در پروانه ساختماني و نقشه هاي مصوب .

جمع كل زير بناء حدوداً ...................... مترمربع

**ماده سه. آورده طرفين**

1-3. آورده شهرداری :

1-1-3. عرصه به مساحت ............... مترمربع

2-1-3. كليه هزينه‌هاي مربوط به صدور پروانه عوارض و تراكم – تغيير كاربري – صدور پايانكار -هزينه هاي تفكيك طبقاتي – مجوز حفاري جهت انشعابات و هزينه معامله براي بار اول و ساير هزينه هاي مربوط به شهرداري براي موضوع پروژه با كاربري تجاري و پاركينگ .

تبصره1 : در صورت عدم مراجعه در وقت قانوني جهت تمديد پروانه ساختماني و يا پايانكار ، برابر قانون نسبت به اخذ عوارضات قانوني از طرف مشاركت اقدام خواهد شد.

تبصره 2: بغير از آورده معين شده در اين قرارداد براي شهرداري ، تأمين ساير هزينه‌هاي موضوع قرارداد بعهده طرف مشاركت مي‌باشد.

2-3. آورده شرکت:

1-2-3. تأمين و پرداخت كليه هزينه هاي مربوط به ساخت اعم از آزمايشات ، طراحي و ترسيم نقشه جات ، كنترل ، كسر سهميه و احداث پروژه و تكميل آن ، خريد و تعمير نصب كليه انشعابات ، وسايل و تجهيزات و ايجاد و برچيدن كارگاه و تمامي مواردي كه در ساخت پروژه بايستي هزينه گردد و به معني عام تمام امورات و هزينه هاي پروژه .

2-2-3. زيربناي ساخت در پروژه مطابق با پروانه ساختماني صادره و نوع سازه بتني و مصالح بصورت تيپ و يكسان و طبق نقشه هاي چهارگانه مصوب شهرداری تبريز خواهد بود. بديهي است پس از اخذ پروانه و مشخص شدن متراژ دقيق عرصه و زيربنا تقسيم سهم الشركه طرفين بر اساس زيربناي مندرج در پروانه ساختماني خواهد بود.

تبصره : با توجه به اينكه نقشه هاي اوليه بصورت كاملاً شماتيك تهيه شده بود لذا به هنگام تهيه و ارائه نقشه هاي اجرايي هر گونه تغييرات لازم در معماري تجاري ها و زيربناها با رعايت صرفه و صلاح طرفين انجام خواهد گرفت و بعد از صدور مجوز احداث مطابق نقشه هاي تائيد شده و مجوز صادره از سوي شهرداري اجراء خواهد شد .

**ماده چهار .مدت قرارداد**

1-4. مدت صدور مجوز تهيه نقشه و نيز تحويل زمين به شركت يا طرف مشاركت جهت تهيه نقشه جات موضوع قرارداد حداكثر بمدت يك ماه پس از ابلاغ اين قرارداد خواهد بود.

2-4. مدت تهيه نقشه جات سازه و به تأييد رساندن آن در مراجع ذيصلاح توسط طرف مشاركت حداكثر شش ماه از تاريخ صدور مجوز تهيه نقشه.

3-4. مدت صدور مجوز ساخت از سوي شهرداري براي پروژه حداكثر يك ماه پس از وصول نقشه هاي اجرايي تأييد شده از سوي مراجع ذيصلاح خواهد بود.

4-4. مدت زمان اجراي پروژه مطابق پروانه ساختماني صادره خواهد بود.

**تبصره 1.** بديهي است موارد فورس ماژور و تعطيلي عمليات بر اساس ، بلاياي طبيعي از قبيل سيل و زلزله و ... و موارد ديگري كه به تأئيد ناظر شهرداری و معاونت فنی عمرانی شهرداری منطقه برسد و دستورات قضايي (در صورتي كه دليل صدور توقف عمليات از طرف شهرداري باشد يا تعطيلي كار توسط شهرداري بعمل آيد) جزء مدت قرارداد تلقي نمي شود و جزو تأخيرات مجاز شمرده مي شود. ضمناً مرجع اعلام موارد فورس ماژور ستاد بحران استانداري و فرمانداري شهرستان تبريز ميباشد. عدم دسترسي و كمبود مصالح ، امكانات و نيروي انساني مورد نياز يا مواردي از اين قبيل كه باعث كندي روند اجراي موضوع قرارداد گردد و يا انجام اقدامات كه موجب تعطيلي عمليات و يا طولاني شدن مدت زمان قرارداد گردد تاخير غيرمجاز محسوب ميشود و بر اين اساس طرف مشاركت متعهد است قبل از آغاز عمليات اجرايي كليه پيش بيني هاي لازم را در اين خصوص اعمال نمايد بديهي است در صورت عدم اتمام پروژه ظرف مهلت مقرر در پروانه صادره (خارج از موارد ) مذكور شهرداري مستحق دريافت اجرت المثل سهم الشركه خود از طرف مشاركت خواهد بود..

**تبصره 2.** در صورتي كه پروژه شامل تأخيرات غير مجاز شود برابر بند اول ماده يازده قرارداد ، فوق اقدام خواهد شد

**تبصره 3.** جهت شروع مقدمات عمليات ساخت ، مجوز تجهيز كارگاه و خاكبرداري و اقدامات اوليه آماده سازي زمين براي اجراي پروژه پس از صدور مجوز نقشه از سوي شهرداري ارائه خواهد شد و رعايت كليه موارد ايمني و خسارتهاي حوادث ناشي از آن بعهده طرف مشاركت مي باشد.

**ماده پنج . سهم الشركه طرفين**

سهم الشركه طرفين مشاركت با در نظر گرفتن ميزان آورده هاي اشاره شده در ماده سه و بر اساس بند 5 مصوبه جلسه .............. مورخه ............................... شوراي اسلامي شهر تبريز به شرح زير مورد توافق و تأييد طرفين قرار گرفت.

1-5. سهم الشركه شهرداري :

1-1-5. سهم الشركه شهرداري ....... % (............... درصد)از كل مستحدثات بمعناي اعم كلمه و از كليه كاربريها و ساير فضاهاي عمومي اعم از راهروها و محل هاي تاسيسات عمومي خواهد بود.

2-5. سهم الشركه شركت يا طرف مشاركت :

1-2-5. مقدار ........ درصد(.............. درصد) از كل مستحدثات به معناي اعم كلمه و از كليه كاربريها و ساير فضاهاي عمومي اعم از راهروها و محل هاي تاسيسات عمومي خواهد بود.

3-5. مالكيت عرصه پروژه متعلق به شهرداري بوده و واگذاري سهم الشركه طرف مشاركت به صورت سرقفلي خواهد بود كه همزمان با واگذاري حقوق سرقفلي طرف مشاركت ، قرارداد عليحده اي راجع به رابطه استيجاري و مبلغ اجاره بها و نحوه تعيين آن در سالهاي آتي تنظيم و به امضاي طرفين خواهد رسيد.

**ماده شش. تعهدات طرفين**

**1-6. تعهدات شهرداري :**

1-1-6. تحويل زمين جهت بهره برداري مطابق با موضوع قرارداد ده روز پس از ابلاغ قرارداد و نيز صدور پروانه ساختماني براساس نقشه‌هاي چهارگانه مصوب كه به تائيد شهرداري مي‌‌رسد.

2-1-6. بررسي و كنترل كليه نقشه‌ها و دستور كارها و تقاضاهاي ارائه شده از سوي شركت يا طرف مشاركت براساس ضوابط و مقررات مربوطه و ابلاغ آن به شركت يا طرف مشاركت.

3-1-6. تعيين و معرفي كتبي دو نفر از كارشناسان عمران و معماري شهرسازي با سابقه و مجرب يا يك شركت مشاور بعنوان نماينده شهرداري بمنظور نظارت عاليه بر ساخت و ساز از نقطه نظر فني و ضوابط شهرسازي در كارگاه بصورت دائمي يا پاره وقت جهت تسهيل در امور اجرائي و ارتباط و تصميم گيري با عوامل اجرائي شركت يا طرف مشاركت. ضمناً نظارت ناظرين نافي مسئوليت مهندس ناظر و طرف مشاركت نخواهد بود. مع الوصف مهندسين ناظر پروژه فوق موظف به رعايت ضوابط و مقررات ملي ساخت و ساز و كليه ضوابط و مقررات اصول ايمني و فني در پروژه فوق مي باشند.

4-1-6. نظارت شهرداري در اين قرارداد صرفاً از نظر فني (مطابقت نقشه‌ها و آئين‌نامه‌هاي فني با هماهنگي مهندس ناظر پروژه) بوده و ايمن سازي كارگاه جهت جلوگيري از بروز هرگونه حوادث و خسارت وارده به اشخاص ثالث اعم از حقيقي و حقوقي بر عهده طرف مشاركت بوده و شهرداري در اين خصوص هيچگونه مسئوليتي نخواهد داشت توضيح اينكه نظارت مزبور سالب كليه مسئوليتهاي مدني و كيفري شهرداري در عدم رعايت مقررات ايمني و فني موضوع قانون كار و ساير قوانين جاريه كه منجر به ورود خسارات مادي و معنوي و يا ايراد ضرب و جرح به اشخاص ثالث و يا كارگران مي شود ، بوده و كليه مسئوليتهاي ياد شده بر عهده طرف مشاركت مي‌باشد.

5-1-6 . صدور پايانكار و يا عدم خلاف ساختمان براساس متراژهاي موافقت شده و مجوز تفكيك طبقاتي و مجوزهاي حفاري انشعابات و همچنين گواهي هاي لازم جهت انجام معامله براي بار اول (گواهي هايي كه مربوط به خود شهرداري است).هزينه هاي مربوطه به عهده شهرداري مي باشد و حضور در دفترخانه به منظور تنظيم سند تقسيم نامه و نقل و انتقال اسناد قطعي و ششدانگ واحدهاي تجاري سهم طرفين به مشاركت بنام طرفين مشاركت يا اشخاص معرفي شده از سوي طرفين مشاركت انجام خواه يافت بديهي است هزينه مورد تعهد شهرداري صرفاً مربوط به هزينه تفكيك و گواهي معامله شهرداري است و ارتباطي به هزينه دارايي و دفترخانه نسبت به سهم طرف مشاركت ندارد .

6-1-6. شهرداري براي صدور پروانه ساخت و پايانكار و تفكيك طبقات و ساير هزينه هايي كه برابر قوانين معمولاً از سازندگان دريافت مي نمايد از طرف مشاركت دريافت نخواهد كرد و همه آنها در داخل آورده شهرداري و سهم الشركه آن لحاظ شده است .

**2-6.تعهدات شركت يا طرف مشاركت:**

1-2-6. موافقت گرديد پس از اخذ مجوز تهيه نقشه و بعد از تهيه نقشه جات و كنترل آن توسط شهرداري ، عمليات خاك برداري و آماده سازي زمين را شروع تا همزمان با صدور پروانه ، عمليات ساختماني را آغاز نمايد. رعايت موارد ايمني در خاكبرداري و آماده سازي و هرگونه مسئوليت مدني و كيفري بعهده طرف مشاركت مي باشد .

تبصره : براي جلوگيري از هر گونه تداخل به املاك مجاور مقرر گرديد در صورت وجود ديوار اشتراكي با مجاورين شهرداري همكاري لازم را بعمل آورد و در صورت لزوم تامين دليل انجام گيرد.

2-2-6. شركت يا طرف مشاركت مكلف است بعد از سي درصد پيشرفت فيزيكي پروژه با هماهنگي شهرداري نسبت به تخصيص واحد ها ، معادل درصد سهم الشركه طرفين بر روي نقشه جات طي صورت جلسه‌اي جداگانه كه جزء لاينفك اين قرارداد خواهد بود اقدام نمايد.

3-2-6. شركت يا طرف مشاركت مكلف به تهيه و استفاده از مصالح درجه يك كه بر اساس ليست و آناليز مصالح مورد استفاده كه به تائيد معاونت فني و عمراني شهرداري منطقه رسيده و جزء لا ينفك اين قرارداد مي‌شود خواهد بود.

4-2-6. اجراي كامل و كليه عمليات ساخت و ساز و محوطه سازي مربوط به پروژه بر اساس نقشه‌هاي اجرائي و مصوب با رعايت كليه موارد و ضوابط فني و شهرداري و آئين نامه‌هاي مربوطه خواهد بود و اجراي قرارداد مطابق با پروانه ساختماني صادره از تعهدات طرف مشاركت مي باشد و در صورتيكه طرف مشاركت با عدول از پروانه ساختماني صادره و نقشه هاي مصوب ، تغييراتي در فضاهاي عمومي و مشاعات ، پاركينگ يا تجاري داده باشد كه موحب افزايش زيربناها و يا متراژهاي مورد توافق باشد طرف مشاركت سهمي در ميزان افزايش يافته نخواهد داشت و شهرداري مجاز خواهد بود كليه عوارضات و جرائم ناشي از تخلفات ساختماني را از طرف مشاركت مطالبه نمايد.

5-2-6. رعايت كليه قوانين و مقررات و دستورالعمل‌ها درخصوص پرداخت تمام حق و حقوق و مزاياي متعلقه كارگران و ايمني كار كارگران- مهندسين- طراح- مشاور- خدمه و.... برعهده طرف مشاركت بوده و پاسخ‌ گوئي در خصوص بروز حوادث احتمالي به كاركنان پروژه و يا هر شخص ثالث اعم از حقيقي يا حقوقي بر عهده طرف مشاركت خواهد بود و تأمين هرگونه اقدامات ايمني و پرداخت هرگونه خسارت احتمالي نيز به عهده طرف مشاركت بوده و شهرداري از اين نظر مسئوليتي نخواهد داشت.

6-2-6. تامين و پرداخت كليه هزينه‌هاي خريد اعم از انشعاب آب، برق، گاز و فاضلاب براي كليه واحدهاي احداثي اعم از سهم الشركه خويش و شهرداري و همچنين در صورت لزوم ايجاد ترانس برق و ايستگاه تقليل فشار گاز از مبدا ورودي پروژه تا محل بهره برداري و هزينه هاي مربوط بر عهده طرف مشاركت مي‌باشد ، بديهي است تأمين محل مورد نياز و عرصه مربوطه جهت احداث پست برق و ايستگاه تقليل فشار گاز از محل عرصه پروژه خواهد بود.

7-2-6. طرف مشاركت موظف به رعايت مساحت زيربناي مصوب موضوع اين قرارداد كه پس از تصويب نقشه‌ها پيوست قرار داد خواهد شد در تمام كاربري‌ها مي‌باشد

8-2-6. مسئوليت رفع كليه نواقص و معايب احتمالي در تمامي مستحدثات طرح اعم از تجاري و پاركينگ و محوطه و تاسيسات مربوطه كه از ناحيه طرف مشاركت باشد تا يك سال پس از دريافت پايانكار كلاً بعهده طرف مشاركت مي‌باشد.

9-2-6. تامين و پرداخت هزينه‌هاي محوطه سازي و احداث فضاي باز و فضاي سبز(درختكاري، چمن كاري و جدول كشي و تامين چراغهاي روشنائي و تزئيني) در محوطه پروژه بعهده طرف مشاركت خواهد بود.

10-2-6. انجام آزمايش اعم از بتن و مقاومت مصالح و ژئوتكنيك هرگونه مصالح پروژه بعهده شركت يا طرف مشاركت بوده و لازم است كه آزمايش‌هاي انجام شده از طريق آزمايشگاههاي معتبر مورد تاييد شهرداري قرار گيرد.

11-2-6. افزايش و كاهش قيمت مصالح ساختماني و عوارض شهرداري ، قيمت زمين و هزينه‌هاي مازاد تراكم و غيره هيچگونه تاثيري در سهم طرفين نخواهد داشت و ملاك عمل همان قيمت گذاري هاي اوليه اين قرارداد خواهد بود.

**تبصره 1.** هرگونه تغييرات که خارج از نقشه های تأئيد شده شهرداری و در حين اجراء درخواست شود با رضايت و توافق طرفين قرارداد امكان پذير خواهد بود.

تبصره 2: هر گونه كاهش يا افزايش زير بنا در پروژه با توافق طرفين و تصويب هئيت عالي سرمايه گذاري با همان درصد سهم الشركه ها امكان پذير مي باشد .

**تبصره 3**. مالكيت مشاعات متعلق به طرفين بوده و طرفين حق استفاده غير را از مشاعات ندارند و طرف مشاركت متعهد ميگردد حق تغيير و تبديل مستحدثات مشاعي و عمومي از قبيل دستشويي و .. به كاربريهاي ديگر را ندارند

12-2-6. تهيه تابلو و پانل تعريف پروژه و نحوه مشاركت و نصب آن در محل اجراي پروژه.

13-2-6. طرف مشاركت مي تواند اقدام به افتتاح حساب (اعم از جاري- سپرده – قرض الحسنه) نزد بانك شهر يكي از شعبه هاي تبريز بنمايد و كل يا قسمتي از عمليات بانكي موضوع اين قرارداد را در شعبه مذكور به انجام برساند ، بانك شهر نيز در تأمين مالي طرح در چارچوب مقررات پولي و بانكي همكاري و مساعدت لازم را خواهد نمود. ضمناً در صورتيكه طرف مشاركت اقدام به اخذ وام از بانكها نمايد مي بايست وثايق مربوطه را رأسا و به غير از محل اين پروژه تامين نمايد.

14-2-6. كليه پرداختي هاي لازم براي ادارات و سازمانها جهت دريافت مجوز براي موضوع پروژه به استثناء موارد مذكور در بندهاي 1-3 و 1-6 اين قرارداد جزء تعهدات طرف مشاركت مي باشد از قبيل : نظام مهندسي ، تأمين اجتماعي ، بيمه ، آموزش پرورش و غيره به شرح مفاد اين ماده آورده طرف مشاركت بوده و كليه پرداختي هاي در وجه سازمانها و ارگانهاي تابعه شهرداري جزو آورده شهرداري مي باشد.

**ماده هفت . ساير شرايط**

1-7. پيگيري كليه امورات ثبتي واداري واحدهاي احداثي (تفكيك واحدها) پس از صدور پايان كار از سوي شهرداري بعهده شركت يا طرف مشاركت خواهد بودكه انجام امورات مربوطه تبرعاً از طرف مشاركت اقدام خواهد شد.

2-7. نظارت كلي و عمومي پروژه بر عهده شركت يا طرف مشاركت خواهد بود و صرفاً نظارت عاليه بر عهده شهرداري مي باشد و اين نظارت نافي مسئوليت قانوني و ايمني قرارداد طرف مشاركت نخواهد بود.

3-7.چنانچه تعلل و استنكافي در انجام هر يك از تعهدات توسط شركت بعمل آيد شركت متعهد به پرداخت خسارت و هزينه‌هاي قانوني خواهد بود.

4-7. تمامي اوراق ، دعوتنامه‌ها ، ابلاغ‌ها ، مكاتبات ، اخطاريه‌هاي قانوني به نشاني طرفين مندرج در اين قرارداد ارسال خواهد شد مگر اينكه تغيير نشاني از طريق كتبي به طرف ديگر ابلاغ شود .

5-7. مفاد اين قرارداد براي هر يك از طرفين لازم‌الاجرا مي‌باشد و حق عدول از آن را ندارند مگر با توافق طرفين.

6-7. در صورت تحقق حوادث غيرمترقبه اجراي تعهدات طرفين به حال تعليق درمي‌آيد و بلافاصله پس از زوال حوادث غير مترقبه، طرفين مكلف به ايفاد تعهدات خود با شرايط و در مدت مقرر در اين قرارداد خواهند بود . بديهي است باقيمانده مدت از زمان زوال قوه قاهره احتساب خواهد شد. مرجع تشخيص حوادث غير مترقبه ستاد بحران استانداري يا فرمانداري شهرستان تبريز خواهد بود.

7-7. طرفين با امضاء اين قرارداد و جري صيغه با توالي ايجاب و قبول متعهد و ملتزم به رعايت مفاد آن گرديدند.

8-7. نقل و انتقال سهم الشركه طرف مشاركت به اشخاص حقيقي و حقوقي ، صرفاً براي اولين بار از طرف مشاركت عوارض معامله شهرداري اخذ نخواهد شد.

9-7- طرف مشاركت متعهد است موضوع قرارداد اعم از مستحدثات و اشخاص را برابر قانون بيمه در مقابل حوادث غيرمترقبه (از قبيل سيل ، زلزله و غيره ) بيمه نموده و يك نسخه از بيمه را به شهرداري ارائه نمايد در غير اينصورت شخصاً مسئول جبران خسارت وارده خواهد بود.

10-7- طرف مشاركت موظف است نسبت به ايجاد بيمه مسئوليت مدني برابر قانون كار و تامين اجتماعي اقدام نمايد.

11-7- تامين و پرداخت هزينه هاي ثبتي (حق التحرير و حق الثبت) به نسبت سهم الشركه بعهده طرف مشاركت قرارداد خواهد بود.

12-7- چنانچه شركت حائز شرايط و داراي رتبه بندي انبوه سازي با تائيد مسكن و شهرسازي باشد راساً بعنوان مجري تلقي و نياز به معرفي مجري ديگر نخواهد بود .

13-7- چنانچه صدور پروانه ساختماني بنا به دلايلي در موعد مقرر از سوي شهرداري انجام نگرفته و با مشكل و تاخير مواجه گردد شهرداري متعهد ميگردد مجوزهاي لازمه را جهت شروع پروژه (مقدمات اوليه) صادر نمايد.

14-7-هر گونه اصلاحيه يا تغيير مندرجات اين قرارداد صرفاً در قالب تنظيم و امضاء قرارداد الحاقيه عليحده با طي مراحل قانوني و امضاء بالاترين مقام داراي حق امضاء مقدور خواهد بود و توسل هر گونه مكاتبات و اوراق و نامه هاي اداري بمنظور اثبات الغاء يا تغيير هر يك از مندرجات و مفاد قرارداد ممنوع و غير قابل استماع است.

**ماده هشت . ضمانت قرارداد**

طرف مشاركت متعهد است جهت تضمين حسن انجام عمليات اجرايي پروژه مبلغ يك ميليارد ريال ضمانت نامه بانكي كه بعد از اتمام پروژه و تحويل واحدهاي شهرداري به سرمايه‌گذار عودت داده خواهد شد و جهت تحويل به موقع واحدهاي سهم‌الشركه شهرداري يك فقره چك در وجه شهرداري منطقه يك به مبلغ .................. همزمان با ابلاغ قرارداد در وجه شهرداري تحويل دهد و شهرداري ميتواند در صورتيكه طرف مشاركت در انجام هر كدام از تعهدات خود در اين قرارداد قصور نمايد نسبت به جبران ضرر و زيان وارده به شهرداري از محل وصول اين تضمين ها اقدام نمايد طرف مشاركت حق هيچگونه اعتراضي را نخواهد داشت. بديهي است در صورتيكه طرف مشاركت به تعهدات خود مطابق با مفاد اين قرارداد بطور كامل عمل نمايد پس از پايان دوره ضمانت حسن انجام كار و تحويل قطعي سهم‌الشركه شهرداري ضمانتهاي فوق به طرف مشاركت عودت داده خواهد شد .

**ماده نه . پيش فروش تحويل واحدها**

1-9.طرف مشاركت مي تواند با نظارت و موافقت كتبي شهرداري ، پس از ................% (سي) درصد پيشرفت كار پروژه از سهم الشركه خود بر اساس صورتجلسه تقسيم واحدهاي في‌مابين از واحدهاي احداثي مجتمع موضوع قرارداد را متناسب با پیشرفت کار پروژه حداکثر تا .......... درصد سهم خود مطابق قانون پيش فروش ساختمان را پيش فروش نمايد.

تبصره 1 : مکانیسم برنامه ریزی و اداری پیش فروش و نحوه اعلام اقدامات بعدی بعد از امضای قرارداد و قبل از پیش فروش بلافاصله فیمابین شهرداری و طرف مشارکت به امضاء طرفین خواهد رسید و این توافقنامه جزو لاینفک قرارداد خواهد بود .

تبصره 2. مسئوليت پاسخگويي هرگونه دعاوي حقوقي و كيفري افرادي كه اقدام به پيش خريد واحدهاي پروژه مي نمايند اعم از اشخاص حقيقي و حقوقي در مقابل تاخير (غيرمجاز) در تحويل واحدها و غیره در قالب قرارداد پيش فروش منعقده كلاً متوجه طرف مشاركت بوده و پرداخت هرگونه خسارت احتمالي نيز كلاً به عهده طرف مشاركت خواهد بود .

تبصره 3. همچنين مفاد قراردادهاي پيش فروش به اشخاص حقيقي و حقوقي از سوي طرفين بايد ازقانون پيش فروش ساختمان تبعيت نمايد. پس از اتمام كامل عمليات اجرايي موضوع قرارداد و آماده بهره برداري شدن مجتمع ، طرف مشاركت اتمام عمليات اجرايي را به مرجع نظارت کتباً اعلام مي نمايد . در اين مرحله طرف مشاركت موظف به رفع نقائص احتمالي پروژه كه از سوي مرجع نظارت اعلام مي‌گردد ، خواهد بود . در نهايت با تائيد اتمام كار توسط مرجع نظارت ، تحويل واحدهاي پروژه انجام خواهد شد.

2-9. تحويل موقت كليه واحدها پس از اتمام پروژه ، به شهرداري تحویل و با تنظیم صورت جلسه انجام خواهد گرفت .

**تبصره 1** : برنامه ریزی دقیق زمانبندی کلیه عملیات پروژه اعم از اداری و اجرایی توسط طرفین قرارداد ظرف 15 روز بعد از امضای قرارداد که به امضاء طرفین میرسد ، تهیه و تدوین خواهد شد . و این زمانبندی جزو لاینفک قرارداد خواهد بود .

**تبصره2.** در تمامي موارد اين قرارداد و ساير تفاهم‌نامه‌هايي كه في‌مابين طرفين انعقاد مي‌گردد اگر طرف مشاركت به تعهدات قرارداد خود عمل ننمايد شهرداري رأساً و بدون مراجعه به مراجع ذيصلاح قضائي از ارائه هرگونه خدمات تا تعيين تكليف خودداري خواهد نمود و خسارت حاصله از آنها را از محل ضمانت نامه ها وصول خواهد نمود.

**ماده ده .حل اختلاف**

چنانچه در اجراي اين قرارداد و يا در تفسير مفاد آن و ساير اسناد و ضمائم و امورات مربوط به اجرای قرارداد ، اختلافي بين شهرداري و طرف مشاركت پيش آيد ابتدا از طریق مذاکره طرفین موارد اختلاف حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم حل و فصل ، مطابق ماده 38 آئين نامه مالي معاملاتي شهرداري تهران و اصلاحيه اخير آن مبني بر تسري آن به كلانشهرها اقدام خواهد شد و نظريه داوري براي طرفين قطعي و لازم و لازم الاجراء و غير قابل اغراض مي باشد.

**ماده يازده . فسخ قرارداد**

الف) در صورت بروز هر يك از موارد زير شهرداري و طرف مشاركت مي توانند بدون مراجعه به محاكم قضايي راساً نسبت به فسخ قرارداد اقدام نمايد.

1. چنانچه طرف مشاركت موفق به انجام عمليات موضوع قرارداد در مدت مشخص شده در پروانه ساختماني و تمديدهاي مجاز آن نگردد به ازاي هر ماه تأخير غيرمجاز معادل نيم در هزار كل مبلغ سهم الشركه شهرداري و حداكثر به مدت نه ماه محاسبه و به سهم الشركه شهرداري اضافه خواهد شد و پس از 6 ماه مذكور و در صورت صلاحديد شهرداري، قرارداد فسخ خواهد شد يا نرخ اين جريمه دو برابر خواهد شد. انتخاب هر يك از موارد اين بند با شهرداري تبريز بوده و شركت در مقابل آن ادعائي نخواهد داشت.

تبصره : طرف مشاركت موظف است همزمان با وقوع تاخير اعم از غيرمجاز و مجاز مراتب و علل آن را بصورت مكتوب به اطلاع شهرداري برساند .

- تاخير مجاز پس از تائيد شهرداري به مدت قرارداد افزوده خواهد شد درصورت بروز اختلاف موضوع ماده ده قرارداد اعمال خواهد شد و طرفين ملزم به تبعيت ميباشند.

2. در صورت استنکاف 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 پيشرفت عمليات و تعيين درصد سهم‌الشر‌كه هر يك از طرفين قرارداد در مقطع مزبور از پروژه اقدام و شهرداري با جذب مشاركت كننده ديگر يا راساً به تكميل پروژه اقدام نماید سپس سهم الشركه طرف مشاركت را پرداخت نمايد و ادعاي تاخير يا هر گونه خسارت از طرف مشاركت نيز پذيرفته نبوده و قابليت استماع نخواهد داشت .

3. در صورت واگذاري کل موضوع قرارداد به غير از سوي طرف مشاركت بدون موافقت شهرداري .

4. در صورت انحلال يا ورشكستگي يا فوت طرف مشاركت.

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

6. متوقف شدن عمليات اجرايي در ارتباط با دستور ارگانهاي دولتي و فورس ماژور بمدت بيش از یکسال.

ب) هرگونه فسخ از سوي طرفين منوط به صدور اخطاريه هاي قانوني ، طی دو اخطار متوالي هر كدام حداقل به فاصله ده روز از يكديگر به وسيله پست سفارشي خواهد بود.

ج) در صورت اعلام فسخ قرارداد ، حداكثر ظرف مدت يك هفته از تاريخ ابلاغ فسخ ، جلسه اي با حضور طرفين قرارداد و ناظرين مربوطه تشكيل و پس از صورت برداري از كليه كارهاي انجام يافته و مصالح پاي كار و تجهيزات و ماشين آلات و ادوات و ساير وسايل موجود در پروژه و با تعيين مالكيت و يا تحت اجاره بودن در خصوص نحوه تسويه حساب توافق گرديده و در صورت عدم حضور طرفين قرارداد در جلسه مذكور ، امورات فوق‌الذكر توسط كارشناس رسمي دادگستري كه توسط كانون كارشناسان رسمي دادگستري معرفي خواهد شد و براي طرفين لازم الاجرا محسوب مي‌شود و فسخ قرارداد موجب رفع مسئوليت‌هاي شركت يا طرف مشاركت و ناظرين مربوطه در مورد آن قسمت از كار كه توسط آنها انجام و نظارت شده ، نمي‌گردد.

**ماده دوازده . مواد و نسخ قرارداد**

اين قرارداد در 12 ماده و 4 نسخه يكسان تهيه و تنظيم شده و در تاريخ ابلاغ بين طرفين امضاء و مبادله گرديد و همگي داراي حكم واحد و لازم الاجرا براي طرفين مي‌باشد.

**شهرداري : شركت يا طرف مشاركت:**

**عليرضا نوين**

**شهردار تبريز**