قرارداد سرمایه گذاری و مشارکت در احداث مجموعه گردشگری

ماده 1- اطراف قرارداد

اطراف قرارداد عبارتند از :

1-1- شهرداري شهرستان............... به نمايندگي .............................. ، به نشاني :..................................................................................................... که در اين قرارداد به اختصار «شهرداري» خوانده مي شود .

1-2- شرکت مهندسین مشاور معماری و شهرسازی ....................... (سهامي خاص) به شماره ثبت .................. ثبت شده در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به نمايندگي و امضاء مجاز آقايان ................................... به عنوان ....................... و .......................... به عنوان ..................... به نشاني : ........................................................................................................................ که در اين قرارداد به اختصار «سرمايه گذار» خوانده مي شود .

1-3- مالکین اراضی به نامهای ..... و با ذکر مشخصات کامل

ماده 2- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت طرفین در احداث پروژه مجموعه تفريحي ، گردشگري و خدماتي...... در محدوده اي به وسعت ......... متر در محل .............. واقع در ........................................ ، با سرمایه گذاری ، طراحی و اجرای پروژه توسط سرمایه گذار و آورده ملکی مالکین و اخذ و اعطای مجوزهای لازم توسط شهرداری برابر طرح پيوست شماره 1 .

ماده 3- آورده طرفین و ترتیب مشارکت

الف) آورده مالکین :

حدود ...... هکتار زمین بلا معارض تحت پلاکهای ثبتی شماره ....... واقع در .....

ب) آورده شهرداری :

اخذ کلیه مجوزهای لازم جهت انجام پروژه اعم از تغییر کاربری ، زیر بنا ، مازاد تراکم ، پذیره تجاری ، صدور پروانه ساختمان،صدور گواهي پايانکار ساختمان ، مجوز تفکيک اعيان و هر گونه مجوز دیگری که موانع اجرایی پروژه را مرتفع نموده و جهت پیشبرد اهداف پروژه لازم باشد.

ج)آورده سرمایه گذار :

تامین تمامی هزینه های طراحی ، ساخت و اتمام پروژه اعم از مصالح ، تجهیزات ، احداث واحدهای مسکونی ، تجاری ، اداری و فضاهای عمومی و فرهنگی بر اساس مفاد قرارداد و پیوستهای آن به نحوی که طرفین دیگر هیچ گونه تکلیفی در خصوص تامین هزینه ها بر عهده نداشته باشند.

د) سهم الشرکه طرفین :

1-د- سهم الشرکه شهرداری از کل پروژه با تامین کلیه آورده های مذکور در این قرارداد، برابر با ............... بوده و هیچ گونه حقوق دیگری برای شهرداری متصور نمی باشد.

2-د- سهم الشرکه مالکین از کل پروژه با تامین اراضی مورد تعهد در این قرارداد برابر با .......... بوده و هیچ گونه حقوق دیگری برای مشارالیهم متصور نمی باشد.

3-د- سهم الشرکه سرمایه گذار از بابت سرمایه گذاری طراحی و اجرای پروژه برابر با مالکیت نسبت به عرصه، اعیان ، مستحدثات ، تاسیسات و منافع کل پروژه به استثنای سهم الشرکه طرفین دیگر می باشد.

تبصره : ارزش آورده طرفین در زمان انعقاد قرارداد به صورت مقطوع و برابر با سهم الشرکه های مذکور تعیین و توافق گردیده و کاهش یا افزایش ارزش زمین و مجوز ها یا هزینه های سرمایه گذاری تاثیری در میزان سهم الشرکه طرفین نخواهد داشت.

ماده 4ـ تعهدات سرمايه گذار

سرمايه گذار در راستاي موضوع قرارداد ، متعهد به انجام امور ذيل مي باشد .

4-1- تهيه سايت پلان براي محدوده ....... هکتار مشخص شده در نقشه پيوست شماره 1 با کاربری غالب خدماتي ، آپارتمان، سرويس ، توريستي و تفريحي از طريق مشاور.

4-2- احداث پروژه هاي انتفاعي تعريف شده در طرح هاي مذکور در بند 4-1 اين ماده ، طبق پروانه صادره از سوي شهرداري .

4-3- احداث فضاهاي عمومي پيش بيني شده در طرح هاي مذکور در بند 4-1 اين ماده مطابق نقشه پیوست شماره .... و واگذاري مستحدثات و تأسيسات ياد شده به شهرداري در ازاي آورده شهرداري و متناسب با آن، براساس فهرست بهاي معاونت برنامه ريزي رياست جمهوري .

4-4- مذاکره و هماهنگی لازم با اشخاص مختلف جهت جذب سرمایه .

4-5- برنامه ریزی و تلاش در راستای جذب گردشکر

ماده 5- تعهدات شهرداري

شهرداري در اجراي موضوع اين قرارداد ، داراي تعهداتي به شرح زير مي باشد :

5-1- ارائه سايت پلان محدوده .... هکتار (موضوع بند 4-1) به کميسيون ماده 5 و اخذ مصوبه اين کميسيون بر اساس سايت پلان موصوف.

5-2- صدور پروانه ساختمان به شرح مشخصات مندرج در سايت پلان موصوف در بند 4-1 و پيوست شماره 2 و تحويل پروانه ساختمان صادره به سرمايه گذار .

5-3- صدور گواهي پايانکار ساختمان و مجوز تفکيک اعيان در پروژه موصوف .

5-4- موافقت با ترهين املاک واقع در محدوده .... هکتار نزد بانک ها و مؤسسات مالي و اعتباري جهت اخذ تسهيلات بانکي توسط سرمايه گذار.

ماده 6- تعهدات مالکین:

1-6- واگذاري بلا معارض اراضي مشخص شده در نقشه پيوست شماره 1 به سرمايه گذار.

2-6- انتقال اسناد اراضي مذکور به نام شریک و سرمایه گذار بر حسب مفاد این قرارداد.

3-6- موافقت با ترهين املاک واقع در محدوده .... هکتار نزد بانک ها و مؤسسات مالي و اعتباري جهت اخذ تسهيلات بانکي توسط سرمايه گذار.

4-6- موافقت با واگذاري مستحدثات و تأسيسات ياد شده به شهرداري در ازاي آورده شهرداري.

ماده 7- نظارت بر اجرای پروژه :

شرکت «مهندسان مشاور معماری و شهر سازی ایوان نقش جهان» که در این قرارداد به اختصار«مشاور» نامیده می شود به عنوان مشاور و ناظر پروژه از سوی طرفین تعیین و انتخاب گردیده و مسئولیت تهيه سايت پلان موضوع قرارداد، طراحي و تهيه نقشه هاي پروژه ، کنترل اجرای کامل عملیات اجرایی و زمانبندی قرارداد و سایر وظایفی که در این قرارداد پیش بینی شده است را برعهده خواهد داشت . پرداخت هزینه های نظارت و مشاوره بر عهده سرمایه گذار خواهد بود.

ماده 8- برنامه زمان بندي اجراي موضوع قرارداد

اطراف قرارداد متعهدند در چارچوب زمان بندي ذيل ، موضوع قرارداد را به انجام رسانند .

8- 1- اجراي بند 4-1ماده 4، ظرف ..... ماه از تاريخ انعقاد قرارداد .

8-2- تحويل بلامعارض کليه اراضي مذکور در بند الف ماده3 ، ظرف .... ماه از تاريخ انعقاد قرارداد.

8-3- ارائه سايت پلان براي محدوده .... هکتار مشخص شده جهت تقديم به کمسيون ماده 5 ، ظرف مدت .... ماه از تاريخ امضاء قرارداد .

8-4- اخذ مصوبه کميسيون ماده 5 براساس سايت پلان مذکور براي محدوده ... هکتار توسط شهرداري، ظرف مدت ..... ماه از تاريخ ارائه سايت پلان از سوي سرمايه گذار .

8-5- تهيه طرح اجرايي براي محدود ... هکتار مشخص شده در نقشه پيوست شماره 2 توسط سرمايه گذار ، ظرف ... ماه از تاريخ ابلاغ طرح سايت پلان توسط شهرداري .

8-6- بررسي و تأييد طرح اجرايي پيشنهادي مشاور از سوي شهرداري ظرف .... ماه از تاريخ ارايه نقشه ها توسط سرمايه گذار .

7-7- صدور پروانه ساخت توسط شهرداري منطبق با نقشه هاي ارائه شده توسط سرمايه گذار ظرف .... ماه از تاريخ ارائه نقشه هاي موصوف.

8-8- صدورگواهي پايانکار ساختمان و تحويل آن به سرمايه گذار، ظرف ... ماه پس از ساخت هر يک از بناهاي موضوع پروژه.

تبصره: در صورتی که اراضی موضوع بند الف ماده 3 مستحق للغیر درآید یا نسبت به اعیان یا منافع آن ادعای حقی از سوی اشخاص ثالث مطرح گردد هر گونه پاسخگویی به دعاوی و جبران خسارت و پرداخت حقوق مادی یا معنوی اشخاص ثالث به نحوی که به حقوق سرمایه گذار خدشه وارد ننماید، بر عهده مالکین بوده و سرمایه گذار در این خصوص هیچ گونه مسئولیتی بر عهده نخواهد داشت.

ماده 9- مبلغ پروانه

9-1- آورده و حقوق شهرداري از بابت پروانه مذکور در بند فوق به روش مقرر در پيوست شماره 3 محاسبه گرديده و مورد قبول طرفين است.

شهرداري به جز موارد فوق ، حق دريافت وجه و يا امتياز ، تحت هر عنوان و به هر شکل اعم از تغيير کاربري، پذيره، مازاد تراکم، حق تفکيک اعيان و اعم از واحدهاي تجاري، اقامتي، مسکوني و... از سرمايه گذار در زمان تاييد نقشه ها، صدور پروانه و يا پايان کار و انتقال اسناد يا در زمان صدور هرگونه گواهي يا تاييديه ديگر را ندارد .

9-2- در صورتي که به هر دليل مساحت زيربناهاي پروژه تغيير نمايد براساس روش مذکور در پيوست شمارة .............. مبلغ حقوق طرفين تعديل خواهد شد.

ماده 10- ساير شرايط

10-1- در صورتي که در طول مدت مشارکت ، سرمايه گذار جهت نیل به اهداف خود، رأساً نسبت به خريد يک يا چند پلاک مجاور زمين موضوع قرارداد اقدام نمايد و اين پلاک يا پلاک ها را تحت مالکيت خود درآورد ، شهرداري متعهد است وفق این قرارداد نسبت به تامين کاربري هاي مورد نظر سرمایه گذار و صدور پروانه ساخت اقدام نمايد.

10-2- مشاور پروژه در طراحي و تهيه نقشه هاي پروژه در چارچوب کاربري و ميزان زيربناي مندرج در پيوست شماره 3 آزادي عمل دارد .

10-3- پس از اتمام پروژه ، مالکيت عرصه و اعيان و حق فروش و واگذاری کل پروژه (بجز فضاي عمومي مندرج در پيوست شماره 3) و کليه حقوق متصوره و فرضيه در اين پروژه متعلق به اطراف قرارداد بوده و اسناد مالکيت مربوطه نیز ( در نهایت به صورت شش دانگ) به اطراف قرارداد انتقال مي يابد .

10-4- اطراف قرارداد با اسقاط کافه خیارات ، حق فسخ قرارداد را از خود سلب و ساقط نمودند.

ماده 11- تضمین انجام تعهدات

تضمین مناسب در راستای حفظ حقوق اطراف قرارداد بر حسب پیشنهادات و توافقات به عمل آمده ذکر گردد.

ماده 12- حل اختلاف

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می باشد.

ماده 13- فورس ماژور

در صورتي که در نتیجه عوامل خارج از اختیار یا در اثر حوادث قهري (اعم از سيل ، زلزله ، طوفان ، شورش ، اعتصاب ، تغییر قوانین و...) تأخيراتي در احداث بنا ايجاد شود ، تأخيرات بوجود آمده ، تأخير مجاز تلقی و هیچ گونه خسارتی به آن تعلق نخواهد گرفت.

ماده 14- تعدادنسخ قرارداد

اين قرارداد در 14 ماده در 2 نسخه ، در شهرستان ................... تنظيم و در تاريخ ....................... به امضاي طرفين رسيد و مفاد آن از تاریخ امضاء قرارداد به استناد ماده 10 قانون مدني براي طرفین لازم الاجراء بوده و همه نسخ داراي اعتبار واحد مي باشند .

شهرداري : مالکین: سرمايه گذار:

امضاء شهود