

قرارداد سرمایه گذاری و مشارکت در احداث مجموعه گردشگری

ماده ۱- اطراف قرارداد

اطراف قرارداد عبارتند از :

۱-۱- شهرداری شهرستان..... به نمایندگی ، به نشانی :.....
که در این قرارداد به اختصار «شهرداری» خوانده می شود .

۱-۲- شرکت مهندسین مشاور معماری و شهرسازی (سهامی خاص) به شماره ثبت ثبت شده در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به نمایندگی و امضاء مجاز آقایان به عنوان و به عنوان به نشانی : که در این قرارداد به اختصار «سرمایه گذار» خوانده می شود .

۱-۳- مالکین اراضی به نامهای و با ذکر مشخصات کامل

ماده ۲- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مشارکت طرفین در احداث پروژه مجموعه تفریحی ، گردشگری و خدماتی..... در محدوده ای 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 پیوست شماره ۱ .

ماده ۳- 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 گواهی پایانکار ساختمان ، مجوز تفکیک اعیان 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 :

۱-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.

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

۳-د- سهم الشرکه سرمایه گذار از بابت سرمایه گذاری طراحی و اجرای پروژه برابر با مالکیت نسبت به عرصه، اعیان ، مستحقات ، 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 شرکت های مذکور تعیین و توافق گردیده و کاهش یا افزایش ارزش زمین و مجوز ها یا هزینه های سرمایه گذاری تاثیری در میزان سهم شرکت طرفین نخواهد داشت.

ماده ۴- تعهدات سرمایه گذار

سرمایه گذار در راستای موضوع قرارداد ، متعهد به انجام امور ذیل می باشد .

۴-۱- تهیه سایت پلان برای محدوده هکتار مشخص شده در نقشه پیوست شماره ۱ با کاربری غالب خدماتی ، آپارتمان، سرویس ، توریستی و تفریحی از طریق مشاور.

۴-۲- احداث پروژه های انتفاعی تعریف شده در طرح های مذکور در بند ۴-۱ این ماده ، طبق پروانه صادره از سوی شهرداری .

۴-۳- احداث فضاهای عمومی پیش بینی شده در طرح های مذکور در بند ۴-۱ این ماده مطابق نقشه پیوست شماره و واگذاری مستحدثات و تأسیسات یاد شده به شهرداری در ازای آورده شهرداری و متناسب با آن، براساس فهرست بهای معاونت برنامه ریزی ریاست جمهوری .

۴-۴- مذاکره و هماهنگی لازم با اشخاص مختلف جهت جذب سرمایه .

۴-۵- برنامه ریزی و تلاش در راستای جذب گردشگر

ماده ۵- تعهدات شهرداری

شهرداری در اجرای موضوع این قرارداد ، دارای تعهداتی به شرح زیر می باشد :

۵-۱- ارائه سایت پلان محدوده هکتار (موضوع بند ۴-۱) به کمیسیون ماده ۵ و اخذ مصوبه این کمیسیون بر اساس سایت پلان موصوف.

۵-۲- صدور پروانه ساختمان به شرح مشخصات مندرج در سایت پلان موصوف در بند ۴-۱ و پیوست شماره ۲ و تحویل پروانه ساختمان صادره به سرمایه گذار .

۵-۳- صدور گواهی پایانکار ساختمان و مجوز تفکیک اعیان در پروژه موصوف .

۵-۴- موافقت با ترهین املاک واقع در محدوده هکتار نزد بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری جهت اخذ تسهیلات بانکی توسط سرمایه گذار.

ماده ۶- تعهدات مالکین:

۶-۱- واگذاری بلا معارض اراضی مشخص شده در نقشه پیوست شماره ۱ به سرمایه گذار.

۶-۲- انتقال اسناد اراضی مذکور به نام شریک و سرمایه گذار بر حسب مفاد این قرارداد.

۶-۳- موافقت با ترهین املاک واقع در محدوده هکتار نزد بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری جهت اخذ تسهیلات بانکی توسط سرمایه گذار.

۶-۴- موافقت با واگذاری مستحدثات و تأسیسات یاد شده به شهرداری در ازای آورده شهرداری.

ماده ۷- 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 تهیه سایت پلان موضوع قرارداد، طراحی و تهیه نقشه های 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 ۸- برنامه زمان بندی اجرای موضوع قرارداد

اطراف قرارداد متعهدند در چارچوب زمان بندی ذیل ، موضوع قرارداد را به انجام رسانند .

۸- ۱- اجرای بند ۴-۱ ماده ۴، ظرف ماه از تاریخ انعقاد قرارداد .

۸- ۲- تحویل بلامعارض کلیه اراضی مذکور در بند الف ماده ۳، ظرف ماه از تاریخ انعقاد قرارداد.

۸- ۳- ارائه سایت پلان برای محدوده هکتار مشخص شده جهت تقدیم به کمیسیون ماده ۵ ، ظرف مدت ماه از تاریخ امضاء قرارداد .

۸- ۴- اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ براساس سایت پلان مذکور برای محدوده ... هکتار توسط شهرداری، ظرف مدت ماه از تاریخ ارائه سایت پلان از سوی سرمایه گذار .

۸- ۵- تهیه طرح اجرایی برای محدود ... هکتار مشخص شده در نقشه پیوست شماره ۲ توسط سرمایه گذار ، ظرف ... ماه از تاریخ ابلاغ طرح سایت پلان توسط شهرداری .

۸- ۶- بررسی و تأیید طرح اجرایی پیشنهادی مشاور از سوی شهرداری ظرف ماه از تاریخ ارائه نقشه ها توسط سرمایه گذار .

۷-۷- صدور پروانه ساخت توسط شهرداری منطبق با نقشه های ارائه شده توسط سرمایه گذار ظرف ماه از تاریخ ارائه نقشه های موصوف.

۸- ۸- صدور گواهی پایانکار ساختمان و تحویل آن به سرمایه گذار، ظرف ... ماه پس از ساخت هر یک از بناهای موضوع پروژه. تبصره: در صورتی که اراضی موضوع بند الف ماده ۳ مستحق للغير درآمد 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 ۹- مبلغ پروانه

۹- ۱- آورده و حقوق شهرداری از بابت پروانه مذکور در بند فوق به روش مقرر در پیوست شماره ۳ محاسبه گردیده و مورد قبول طرفین است.

شهرداری به جز موارد فوق ، حق دریافت وجه و یا امتیاز ، تحت هر عنوان و به هر شکل اعم از تغییر کاربری، پذیره، مازاد تراکم، حق تفکیک اعیان و اعم از واحدهای تجاری، اقامتی، مسکونی و... از سرمایه گذار در زمان تأیید نقشه ها، صدور پروانه و یا پایان کار و انتقال اسناد یا در زمان صدور هرگونه گواهی یا تأییدیه دیگر را ندارد .

۹- ۲- در صورتی که به هر دلیل مساحت زیربنای پروژه تغییر نماید براساس روش مذکور در پیوست شماره مبلغ حقوق طرفین تعدیل خواهد شد.

ماده ۱۰- سایر شرایط

۱۰- ۱- در صورتی که در طول مدت مشارکت ، سرمایه گذار جهت نیل به اهداف خود، رأساً نسبت به خرید یک یا چند پلاک مجاور زمین موضوع قرارداد اقدام نماید و این پلاک یا پلاک ها را تحت مالکیت خود درآورد ، شهرداری متعهد است وفق این قرارداد نسبت به تامین کاربری های مورد نظر سرمایه گذار و صدور پروانه ساخت اقدام نماید.

۱۰- ۲- مشاور پروژه در طراحی و تهیه نقشه های پروژه در چارچوب کاربری و میزان زیربنای مندرج در پیوست شماره ۳ آزادی عمل دارد .

۱۰-۳- پس از اتمام پروژه ، مالکیت عرصه و اعیان و حق فروش و واگذاری کل پروژه (بجز فضای عمومی مندرج در پیوست شماره ۳) و کلیه حقوق متصوره و فرضیه در این پروژه متعلق به اطراف قرارداد بوده و اسناد مالکیت مربوطه نیز (در نهایت به صورت شش دانگ) به اطراف قرارداد انتقال می یابد .

۱۰-۴- اطراف قرارداد با اسقاط کافه خيارات ، حق فسخ قرارداد را از خود سلب و ساقط نمودند.

ماده ۱۱- تضمین انجام تعهدات

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

ماده ۱۲- 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، موافقتنامه ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱۳- فورس ماژور

در صورتی که در نتیجه عوامل خارج از اختیار یا در اثر حوادث قهری (اعم از سیل ، زلزله ، طوفان ، شورش ، اعتصاب ، تغییر قوانین و...) تأخیراتی در احداث بنا ایجاد شود ، تأخیرات بوجود آمده ، تأخیر مجاز تلقی و هیچ گونه خسارتی به آن تعلق نخواهد گرفت.

ماده ۱۴- تعدادنسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۴ ماده در ۲ نسخه ، در شهرستان تنظیم و در تاریخ به امضای طرفین رسید و مفاد آن از تاریخ امضاء قرارداد به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی برای طرفین لازم الاجراء بوده و همه نسخ دارای اعتبار واحد می باشند .

سرمایه گذار:

مالکین:

شهرداری :

امضاء شهود