

قرار داد مشارکت

این قرار داد بین شرکت عمران شهر جدید که در این قرار داد شرکت عمران نامیده می شود با نمایندگی خانم/ آقای

..... دارای سمت از یک طرف و خانم-آقای به شماره ثبت کد ملی

..... به شماره شناسنامه که در این قرار داد شریک نامیده می شود و به نشانی مدیریت

..... با نمایندگی خانم/ آقای از طرف دیگر منعقد می گردد و مفاد آن برای طرفین لازم الاجراست.

ماده ۱- موضوع مشارکت

انجام عملیات ساخت واقع در پلاکهای شماره فرعی از اصلی بخش از فاز شهر جدید به مساحت متر مربع و به تعداد واحد با زیربنای کل متر مربع و زیربنای مفید متر مربع.

ماده ۲- اسناد و مدارک پیوست قرارداد

- ۱-۲- مشخصات فنی شامل مواد و مصالح مصرفی، جدول نازک کاری، جدول ساختار شکست، فهرست مقادیر کار و کلیه نقشه ها و جزییات اجرایی.
- ۲-۲- شرایط خصوصی
- ۳-۲- دستورالعمل ها و استانداردهای فنی
- ۴-۲- برنامه زمانبندی اجرایی
- ۵-۲- بیمه نامه حوادث کارگاهی و ساختمانی
- ۶-۲- بیمه نامه حوادث قهری (غیر مترقبه)
- ۷-۲- جدول معیارهای ارزیابی سرمایه گذاران در پروژه های مشارکتی.

ماده ۳- مدت قرارداد

مدت قرارداد ماه شمسی از تاریخ ابلاغ آن است که به شرح زیر زمانبندی می شود:

- ۱-۳- از تاریخ ابلاغ این قرارداد تا اخذ پروانه ساختمانی حداکثر ۳ ماه.
- ۲-۳- از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل زمین (بلافاصله پس از اخذ پروانه ساختمانی) تا تاریخ تحویل موقت ماه طبق برنامه زمانبندی موضوع ماده ۲ قرارداد.

تبصره ۱: تغییر مدت قرارداد

در صورت وقوع هر یک از موارد ذیل که موجب تغییر مدت اجرای کار شود (حداکثر تا دو برابر مدت قرارداد)، شریک می تواند با ارائه دلایل توجیهی و محاسبات لازم درخواست تغییر مدت قرارداد را به شرکت عمران ارائه نماید که نتیجه امر پس از بررسی در کمیسیون تاخیرات و تصمیم گیری توسط هیأت مدیره شرکت عمران به شریک ابلاغ خواهد گردید:

الف- در صورتی که مطابق ماده ۱۴ مشخصات و یا مقادیر کار تغییر کند (اعم از کاهش یا افزایش).

ب- هرگاه به پیشنهاد شرکت عمران، نقشه های اجرایی یا مشخصات فنی کار تغییر اساسی نماید.

ج- هرگاه شرکت عمران در تحویل زمین یا ابلاغ قرارداد یا مواردی که در تعهد ایشان است، تاخیر نماید.

د- در صورتی که کار طبق نظر کتبی شرکت عمران به هر دلیلی به حالت تعلیق درآید.

ه- مواردی که به تشخیص کمیسیون تأخیرات خارج از قصور شریک باشد.

و- در صورتی که قوانین و مقررات جدیدی وضع شود که در تغییر مدت اجرای کار موثر باشد.

ز- در صورت بروز حوادث قهری طبیعی و انسانی با موارد مربوط به کشف اشیای عتیقه و آثار تاریخی در محدوده زمین تحویلی به شریک.

تبصره ۲: تصمیم گیری نهائی برای پذیرش افزایش تاخیر بیش از دو برابر مدت قرارداد با رعایت مفاد این ماده منوط به تصویب هیئت مدیره شرکت عمران می باشد.

ماده ۴- جریمه تأخیر و پاداش تعجیل در تحویل

جهت بررسی تاخیرات (و تعجیل) شریک، بدو کمیسیونی تحت عنوان کمیسیون بررسی تاخیرات (و تعجیل) به شرح ذیل تشکیل می گردد:

الف) اعضای کمیسیون: نمایندگان اداره امور فنی و اجرایی، مدیریت امور املاک و حقوقی، مشاور نظارت عالی (در صورت وجود) و نماینده تام‌الاختیار شریک (رئیس اداره امور فنی و اجرایی به عنوان دبیر کمیسیون می باشد).

تبصره: در صورتی که شریک پس از دعوت به هر علت در جلسه حضور نیابد، جلسه لغو و پس از یک هفته در همان زمان و مکان مجدداً جلسه برگزار و تصمیم گیری می نماید. عدم حضور شریک در این جلسه مانع از تصمیم کمیسیون نخواهد شد

ب) زمان تشکیل کمیسیون: کمیسیون تاخیرات در صورت ضرورت در مقاطع زمانی $\frac{1}{4}$ و $\frac{1}{2}$ و $\frac{3}{4}$ و پایان مدت قرارداد (کمیسیون موقت تاخیرات) و مقاطع مورد نیاز بعدی و پایان زمان عملیات اجرایی (کمیسیون قطعی تاخیرات) تشکیل می گردد.

ج) وظایف کمیسیون: بررسی روند اجرای قرارداد و مطابقت آن با برنامه زمانبندی و تعیین میزان تاخیرات مجاز و غیرمجاز (پس از بررسی مدارک ارائه شده توسط شریک) و ارائه راهکار و برنامه زمانبندی جبرانی برای ادامه کار و ارائه گزارش به هیأت مدیره شرکت عمران جهت تصمیم گیری نهایی.

این کمیسیون پس از تشکیل هر جلسه در مقطع زمانی علاوه بر گزارش تاخیرات و راهکارهای آن گزارش میزان مطابقت پیشرفت پروژه با برنامه را نیز به هیئت مدیره ارائه خواهد نمود.

تبصره: در صورت بروز تاخیر دبیر جلسه مستندات تاخیر را در فرجه مناسب کتباً به اعضا اعلام (یا همراه دعوت به جلسه) و سپس مبادرت به تشکیل جلسه خواهد شد.

د) نحوه محاسبه جریمه تاخیرات یا پاداش: محاسبه جریمه تاخیرات بصورت روزانه و ثابت ۰.۰۰۰۲ (یا ۰.۰۲٪) آورده شرکت عمران منظور شده در قرارداد و پاداش تعجیل در تحویل بصورت روزانه و ثابت ۰.۰۰۰۱ (یا ۰.۰۱٪) آورده شرکت عمران می باشد.

تبصره ۱: در پایان مدت قرارداد و یا هر تمدید دیگر اگر موضوع قرارداد به اتمام نرسیده باشد، شریک می بایست گزارش تفصیلی تاخیرات را مطابق برنامه زمانبندی جهت بررسی به کمیسیون تاخیرات ارائه نماید. در صورت خودداری شریک از ارائه گزارش، معاونت فنی- اجرایی شرکت عمران با تشخیص خود گزارش را تهیه و جهت اتخاذ تصمیمات لازم به کمیسیون بررسی تاخیرات ارائه می نماید.

تبصره ۲: مسئولیت پاسخگویی و جبران خسارت به هر گونه دعوی حقوقی یا کیفری مربوط به حقوق و ادعای پیش خریداران طرفین در قبال تاخیر در تحویل واحدها در قالب قرارداد پیش فروش به عهده شریک است و این موضوع باید در قراردادهای پیش فروش شریک لحاظ گردد.

تبصره ۳: در صورتیکه شریک در اجرای قرارداد تاخیر غیر مجاز داشته باشد هزینه نظارت عالی و سایر هزینه های مرتبط به هزینه ی کل افزوده خواهد شد که این مبلغ نیز به آورده شرکت عمران اضافه می گردد. توضیح اینکه هزینه نظارت عالی (یک درصد برآورد اجرای پروژه) تقسیم بر مدت قرارداد هزینه ماهیانه نظارت را مشخص می کند که برای تاخیرات غیر مجاز نیز مبنا می باشد.

ماده ۵- آورده شرکت عمران

آورده شرکت عمران در این قرارداد در جمع به میزانریال به شرح ذیل می باشد:

۱- قطعه زمین به مساحت/ مساحت های مترمربع (موضوع ماده یک قرارداد) از قرار هر متر مربع به عدد ریال و معادل به حروف ریال و به ارزش کل به عدد ریال معادل به حروف ریال که کلیه بدهی ها و عوارض قانونی آن تا تاریخ انعقاد این قرارداد توسط شرکت عمران پرداخت شده است و بدون هیچگونه بدهی و معارض تحویل شریک می شود .

۲- هزینه های تهیه کلیه نقشه ها و اسناد مورد مشارکت. (در صورت تهیه نقشه ها توسط شرکت عمران)

۳- هزینه های نظارت عالی و مقیم موضوع ماده ۱۰ به میزان یک درصد برآورد اجرای پروژه (به عدد) ریال معادل (به حروف) ریال.

تبصره - هرگاه تاریخ تحویل زمین از تاریخ تنظیم قرارداد بیش از ۶ ماه بطول بیانجامد قیمت زمین و هزینه های احداث ساختمان باید مجدداً تعیین (بروز رسانی) گردند. این اقدام طی صورتجلسه مشترکی به تأیید طرفین مشارکت رسیده و خللی در روند کار ایجاد نمی نماید.

ماده ۶- آورده شریک

آورده شریک عبارت است از کلیه هزینه های مربوط به احداث واحدهای مسکونی و تجاری و (موضوع ماده یک قرارداد) بهمراه محوطه سازی و حصار کشی که توسط مهندسین مشاور یا کارشناسان در رشته ذیربط بر اساس مشخصات تعریف شده در قرارداد و نقشه های اجرائی ممهور به مهر و امضای طرفین (به شرح پیوست قرارداد) و بخشنامه ۱۰۰/۶۴۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۴ معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهوری از قرار قیمت هر متر مربع زیربنا به عدد ریال معادل به حروف ریال و محوطه سازی به قیمت هر متر مربع به عدد ریال معادل به حروف ریال جمعاً به قیمت به عدد ریال معادل به حروف ریال و حصار کشی به قیمت هر متر طول به عدد ریال جمعاً به قیمت به عدد ریال معادل به حروف ریال توسط طرفین و بصورت قیمت متر مربع بنا و یا دیگر موارد فوق تعیین و پس از تأیید واحد فنی و اجرایی شرکت عمران به تصویب هیئت مدیره خواهد رسید.

تبصره ۱: در صورت نیاز به خدمات ساخت محله و یا آماده سازی کلیه هزینه های ساخت زیر بنائی و روبنائی به آورده شریک اضافه می گردد

تبصره ۲: هزینه های جنبی اعم از صدور پروانه ساختمانی، پایان کار، عوارض، مالیات، بیمه، هزینه های انشعاب آب، برق و گاز واحدهای موضوع قرارداد می بایست به نسبت سهم شرکت مطابق ماده ۷ این قرارداد بین طرفین تقسیم می گردد.

تبصره ۳: قیمت پایه در مواد ۵ و ۶ فوق بطور همزمان تعیین و برای ۶ ماه پس از صدور نظریه کارشناس معتبر می باشد.

ماده ۷- مبلغ سرمایه گذاری و سهم شرکت طرفین

مبلغ سرمایه گذاری به عدد..... ریال معادل..... ریال به حروف می باشد. سهم شرکت عمران از مبلغ کل سرمایه گذاری معادل درصد و سهم شرکت شریک از مبلغ کل سرمایه گذاری معادل درصد تعیین می گردد.

تبصره ۱: در قراردادهای ساخت مجموعه (محله سازی) پس از تعیین درصد سهم طرفین از واحدهای مسکونی و تجاری و ساختمان های خدماتی (روبنائی) شریک کلیه تأسیسات زیربنائی شامل شبکه های توزیع آب - برق - فاضلاب - معابر و محوطه ها و ابنیه روبنائی مانند پارک - فضاهای سبز - مسجد و ساختمانهای آموزشی مورد نیاز محل را پس از احداث، بصورت رایگان به شرکت عمران تحویل خواهد داد.

ماده ۸- نحوه تقسیم واحدها

تقسیم کلیه واحدهای موضوع ماده یک قرارداد به تناسب قدرالسهم ها با در نظر گرفتن مواد ۵ و ۶ و ۷ این قرارداد پس از اتمام تیغه چینی داخلی با لحاظ مرغوبیتهای متعارف ساختمانی با نظر کارشناس مرضی طرفین مشخص شده و صورتجلسه تقسیم واحدها تنظیم می گردد.

تبصره: در صورت شمول قرارداد، سایر تأسیسات زیربنایی و روبنایی پس از احداث به شرکت عمران بصورت رایگان تحویل می گردد و دیگر کاربریهای انتفاعی پیش بینی شده به نسبت قدرالسهم در اختیار طرفین مشارکت قرار خواهد گرفت و متعاقباً پس از اخذ پایان کار و تنظیم صورتجلسه تفکیکی هر یک از مستحقات فوق، انتقال سند سهم شریک انجام خواهد شد.

ماده ۹- تحویل زمین

شرکت عمران زمین مورد نظر را پس از اخذ پروانه ساختمانی توسط شریک و ارائه به شرکت عمران، با تنظیم صورتجلسه در اختیار شریک یا نماینده قانونی وی قرار می دهد و مسئولیت حفظ و حراست زمین پس از تنظیم صورتجلسه تحویل زمین به عهده شریک خواهد بود.

تبصره ۱: چنانچه ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ تنظیم و مبادله قرارداد امکان تحویل زمین برای شرکت عمران مقدور نباشد، شریک درخواست لغو قرارداد را کتباً به شرکت عمران ارائه می نماید و هزینه های صدور پروانه قابل پرداخت است. در صورت تمایل شریک به ادامه مشارکت قیمت زمین و هزینه های اجرایی (آورده طرفین) مجدداً تعیین (بروز رسانی) و بر اساس تبصره ذیل ماده ۵ این قرارداد عمل خواهد شد.

تبصره ۲: چنانچه ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تنظیم و مبادله قرارداد، شریک نسبت به تحویل گرفتن زمین و اخذ پروانه اقدام ننماید، شرکت عمران نسبت به لغو قرارداد اقدام خواهد نمود. در صورتی که شریک دلایل موجهی اعلام نماید، شرکت عمران می تواند با تصویب هیئت مدیره شرکت به ادامه قرارداد اقدام نماید.

تبصره ۳: اگر تحویل زمین بصورت یکجا مقدور نباشد شرکت عمران می تواند آن را بصورت تدریجی به نحوی تحویل دهد که شریک بتواند عملیات موضوع قرارداد را طبق برنامه زمانبندی انجام دهد. لذا شریک نیز در این صورت می بایست نظر خود مبنی بر موافقت با این موضوع را کتباً به شرکت عمران اعلام نماید و عدم اعلام نظر در موعدهای هفتگی به منزله پذیرش تحویل تدریجی زمین خواهد بود.

تبصره ۴: چنانچه در زمین تحویلی ابنیه قدیمی متعارفی موجود باشد، هزینه های تخریبی بعهدہ شریک و مصالح حاصله نیز متعلق به شریک خواهد بود.

تبصره ۵: شریک متعهد است تدابیر لازم را بر اساس قوانین و مقررات جاری کشور در زمینه ساخت و ساز و مسئولیت مدنی برای جلوگیری از ورود خسارت و آسیب به املاک مجاور و هر نوع خسارت دیگری اتخاذ نماید و در این مورد مسئول خواهد بود.

ماده ۱۰- نظارت عالیہ و مقیم:

نظارت عالیہ و مقیم بر اجرای عملیات از نظر کنترل کار و مطابقت آن با نقشه و مشخصات از طریق اعمال نظارت توسط مهندسین مشاور ذیصلاح (یا نماینده شرکت عمران) بعهدہ شرکت عمران می باشد و شریک موظف است کلیه کارها را طبق قرارداد و اصول فنی و دستورات کتبی نماینده شرکت عمران در حد مشخصات اسناد و مدارک پیوست قرارداد اجرا نماید.

تبصره - در صورت وجود نواقص و اشکالات فنی در هر مرحله از اجراء موارد پس از اعلام دستگاه / ناظر مقیم و تائید نظارت عالیہ ، موضوع توسط شرکت عمران به شریک جهت رفع نقص ابلاغ و شریک مکلف است حداکثر ظرف یکماه نسبت به رفع نقص و اشکالات ابلاغی اقدام نماید.

ماده ۱۱- تحویل موقت

پس از تایید اتمام عملیات اجرایی توسط دستگاه نظارت عالیہ و مقیم ، شریک مراتب را به شرکت عمران اعلام و شرکت عمران نسبت به بازدید از پروژه اقدام و در صورت فقدان هرگونه عیب و نقص فنی و اجرایی و کارهایی که به هر صورت مانع از بهره برداری کامل باشد ، حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ درخواست شریک، صورتجلسه تحویل موقت تنظیم، امضاء و مبادله می گردد.

تبصره ۱: با توجه به مفاد قرارداد چنانچه نواقصی از نظر اجرایی مشاهده گردد شریک مکلف است نسبت به رفع نقص ظرف مدت روز/ماه اقدام و گواهی رفع نقص را از نماینده نظارت عالیہ و مقیم اخذ و به شرکت عمران تحویل نماید. تاریخ گواهی رفع نقص، تاریخ تحویل موقت محسوب می گردد.

ماده ۱۲- نحوه اجرا

شریک متعهد می گردد کلیه عملیات اجرایی موضوع قرارداد را با مجوز کتبی دستگاه نظارت عالیہ و مقیم انجام داده و صورت مجلس لازم را تهیه و تحت نظارت عالیہ مرحله ای شرکت عمران (فونداسیون، اسکلت و سقف، سفت کاری، تأسیسات، نازک کاری و محوطه سازی) به انجام عملیات موضوع قرارداد اقدام نماید. بدیهی است مسئولیت ناظر پروژه در اجرای صحیح عملیات فوق کماکان به قوت خود باقی است. در صورت انجام هرگونه تخلف توسط شریک، کلیه هزینه های صدور عدم خلاف و پایانکار موضوع تخلفات، بعهدہ شریک بوده و هرگونه مستحذات ایجاد شده مازاد بر نقشه های اولیه متعلق به شرکت عمران خواهد بود.

تبصره: در صورتیکه اجرای برخی از عملیات مازاد بر پروانه ساختمانی اجتناب ناپذیر باشد موضوع توسط شریک به شرکت عمران منعکس و پس از تصویب هیئت مدیره به نسبت قدر السهم طرفین قابلیت اجرا خواهد داشت.

ماده ۱۳- تعهدات شریک

شریک بدون موافقت شرکت عمران حق واگذاری موضوع قرارداد را به غیر تحت هیچ یک از عناوین حقوقی از قبیل صلح، وکالت، بیع، مشارکت ، نمایندگی و غیره نخواهد داشت و تنها می تواند با اطلاع کتبی به شرکت عمران برای اجرای کار با پیمانکاران قراردادهای اجرای کار منعقد نماید. لکن شرکت عمران تعهدی در قبال این پیمانکاران نخواهد داشت.

تبصره ۱: شریک موظف است کارگران خود را در قبال حوادث کارگاهی بیمه کند و مفاصا حساب تأمین اجتماعی را به شرکت عمران تحویل دهد. شریک همچنین موظف است در صورت واگذاری انجام کار به صورت مقاطعه، پیمانکاران جزء را متعهد نماید کارگران موقت پروژه را در قبال حوادث کارگاهی و ساختمانی و کارگران ثابت را به طور کامل بیمه نماید. تسویه حساب شریک با پیمانکار به ارایه گواهی مفاصا حساب یا سازمان تأمین اجتماعی منوط خواهد بود. در غیر اینصورت مسئولیت های مربوط مستقیماً متوجه شریک خواهد بود و ۲۰٪ از واحدهای قدرالسهم شریک تا ارائه مفاصا حساب قطعی بیمه پروژه نزد شرکت عمران باقی خواهد ماند.

تبصره ۲: شریک موظف است بمنظور هماهنگی و کنترل بیشتر نسبت به ارائه گزارش ماهانه با تأیید نظارت عالی و مقیم به شرکت عمران اقدام نماید.

ماده ۱۴- تغییر مشخصات و مقادیر کار

شرکت عمران می تواند در صورت نیاز به تغییر مشخصات فنی و مقادیر کار، موارد را به شریک اعلام و بهای تغییرات حاصله بدون تغییر در سهم الشرکه موضوع قرارداد برآورد و طبق توافق طرفین تأمین و پرداخت می گردد.

ماده ۱۵- اخذ تسهیلات بانکی

شریک اجازه دارد نسبت به اخذ تسهیلات بانکی با شریط ذیل اقدام نماید:

شرکت عمران پس از حصول اطمینان از حداقل ۳۰٪ پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی و اخذ ضمانت نامه بانکی یا وثیقه ملکی معادل سهم الشرکه شرکت عمران با ترهین شش دانگ سند مالکیت پلاک نزد مرتهن موافقت می نماید. مشروط بر اینکه تسهیلات دریافتی با تأیید شرکت عمران و متناسب با پیشرفت کار بوده و در هر مرحله از ۸۰٪ کار انجام شده تجاوز ننماید.

تبصره: شریک مکلف است در صورت استفاده از تسهیلات بانکی، تا پایان دوره تحویل موقت یا بمجرد خاتمه قرارداد نسبت به تسویه آن و فک رهن سهم شرکت عمران اقدام نماید. در صورت عدم فک رهن در موعد مقرر شرکت عمران مجاز است رأساً نسبت به فک رهن اقدام و معادل مبلغ مذکور به اضافه ۱۰٪ این مبلغ از محل فروش واحدهای ذخیره شده موضوع ماده ۱۶ و یا محل ضمانت اخذ تسهیلات کسر کند و شریک حق هراعتراضی را از خود سلب می نماید.

ماده ۱۶- پیش فروش واحدها

شریک می تواند پس از تقسیم سهم الشرکه طرفین مطابق ماده ۸ قرارداد درخواست خود را برای دریافت مجوز پیش فروش واحدهای سهم خود تسلیم شرکت عمران نماید. شرکت عمران پس از بررسی درخواست شریک حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز نسبت به ذخیره نمودن ۲۰٪ از واحدهای سهم شریک را با انتخاب خود بمنظور تضمین حسن انجام کار اقدام و برای بقیه واحدها مجوز پیش فروش با ذکر شرایط لازم الرعایه از جمله فرم قرارداد پیش فروش مطابق دستورالعمل اجرایی حمایت از پیش خریداران در شهرهای جدید اقدام نماید. شرکت عمران مجوز پیش فروش را برای نیمی از واحدهای ذخیره شده پس از تحویل موقت و نیمی دیگر پس از تحویل قطعی صادر خواهد نمود.

تبصره ۱: اتخاذ تصمیم پیش فروش واحدهای سهم شرکت عمران بر اساس دستورالعمل های صادره توسط شرکت عمران شهرهای جدید بعهد شرکت عمران خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتیکه شریک قبل از صورتجلسه تقسیم واحدها موضوع ماده ۸ این قرارداد اقدام به پیش فروش نماید، شرکت عمران مجاز است بازای هر واحد تا ده درصد ارزش آن آن واحد از محل فروش واحدهای ذخیره شده، شریک را جریمه نماید این در صورتی است که پس از تقسیم، آن واحد جزء واحدهای سهم شریک باشد. در غیر اینصورت برابر مفاد تبصره ۳ این ماده برخورد خواهد شد.

تبصره ۳: شریک اقرار می نماید در صورتیکه اقدام به پیش فروش غیر مجاز بیش از سهم خود را نماید، فروش مال غیر محسوب گردیده و مطابق قانون مجازات اسلامی با وی برخورد خواهد شد.

ماده ۱۷- تضمین حسن انجام کار

دوره تضمین حسن انجام کار حسب مورد از تاریخ گواهی اتمام عملیات اجرایی (تحویل موقت) با گواهی رفع نقص یکسال تعیین می گردد. چنانچه در این دوره نواقص و معایبی ناشی از عدم رعایت مشخصات فنی مصوب و یا بکارگیری مصالح نامرغوب یا عدم اجرای صحیح یا سایر موارد که به ساخت اولیه مربوط بوده مشاهده گردد، شریک مکلف است نسبت به رفع آن اقدام کند که پس از اتمام دوره تضمین، تحویل قطعی صورت می گیرد.

تبصره: چنانچه شریک نسبت به رفع نواقص اقدام ننماید، شرکت عمران از محل فروش واحدهای ذخیره شده سهم شریک (موضوع ماده ۱۶) و ضمانت اخذ تسهیلات رأساً نسبت به تامین هزینه رفع نقص باضافه ۱۵ درصد جریمه، اقدام خواهد نمود.

ماده ۱۸- تحویل واحدهای شریک

شرکت عمران پس از صدور گواهی اتمام کار و تحویل موقت و تسویه تسهیلات بانکی و انجام عملیات فک رهن، طبق درخواست شریک نسبت به واگذاری رسمی واحدهای سهم شریک بنام او و یا خریداران معرفی شده بوسیله شریک، از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام می نماید.

تبصره ۱: بهره برداری از واحدهای سهم شریک برای نامبرده یا خریداران معرفی شده پس از اتمام کار و با موافقت شرکت عمران بر اساس کارهای مصوب واحدها مجاز می باشد و در صورت تخلفی، شریک مسئول و پاسخگو بوده و شرکت عمران هیچگونه مسئولیتی در این مورد ندارد.

تبصره ۲: حداکثر مهلت برای معرفی خریداران توسط شریک ۶ ماه پس از آغاز انتقال اسناد می باشد و پس از آن سهم شریک صرفاً به خود او منتقل می گردد.

تبصره ۳: هزینه حق الثبت و حق التحریر و مالیات نقل و انتقال واحدهای سهم شریک بعهدہ شریک می باشد.

ماده ۱۹- تحویل واحدهای شرکت عمران

شریک موظف است بلافاصله پس از صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی، واحدهای سهم ۱ لشکره شرکت عمران را ضمن تنظیم صورتجلسه ای تحویل دهد، در غیر این صورت بزاء تاخیر در تحویل واحدها معادل مبلغ اجاره واحد (با نظر کارشناس رسمی) به شرکت عمران جریمه پرداخت نماید.

ماده ۲۰- حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف در تعبیر، تفسیر و یا اجرای موضوع قرارداد، اختلاف در هیأتی مرکب از نمایندگان طرفین و یک نماینده مرضی الطرفین و مدیر کل پیمان و مشارکت شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید (بدون حق رای - بعنوان دبیر جلسه) مطرح و نظر این هیأت برای طرفین لازم الاجرا می باشد. در صورت عدم تشکیل هیئت حل اختلاف موضوع از طریق مراجع قضائی ذیربط قابل پیگیری است.

ماده ۲۱- موارد خاتمه قرارداد

شریک طی عقد خارج لازم که نزد طرفین معین است در امور زیر به شرکت عمران وکالت بلاعزل می دهد. همچنین این قرارداد ضمن عقد مزبور شرط شد:

- ۱- چنانچه شریک به نظر مرجع مذکور در ماده ۲۰ این قرارداد تمکین ننماید، شرکت عمران رأساً و بدون نیاز به هرگونه تشریفات قانونی مجاز به خاتمه قرارداد و اعمال بند ۲ و تبصره ۱ این ماده (یا تنفیذ آن با شرایط جدید) می‌باشد.
- ۲- چنانچه شریک به هر دلیل از ادامه کار خودداری کند و یا در طول مدت قرارداد با گزارش نظارت عالییه یا کمیسیون تاخیرات ضوابط و مشخصات فنی یا مرغوبیت مصالح و حسن اجرای کار را رعایت ننماید و یا به هریک از شرایط یا وظایف یا تعهدات مندرج در مواد این قرارداد عمل نکنند شرکت عمران رأساً مجاز به خاتمه قرارداد شریک خواهد بود و پس از تأمین دلیل و تنظیم صورتجلسه عملیات اجرایی توسط شرکت عمران (و یا شریک دیگری که متعاقباً انتخاب می‌گردد) ادامه می‌یابد.
- ۳- چنانچه تاخیرات غیرمجاز شریک بر اساس گزارش کمیسیون تاخیرات بیش از $\frac{1}{4}$ مدت قرارداد باشد شرکت عمران رأساً و بدون نیاز به هرگونه تشریفات قانونی مجاز به خاتمه قرارداد و اعمال بند ۲ و تبصره ۱ این ماده می‌باشد (استثناء در صورتی که پیشرفت کار از ۷۰٪ بیشتر باشد جرائم مندرج در ماده ۴ محاسبه و مبنای تسویه حساب قرار خواهد گرفت و کماکان کار بر اساس مفاد قرارداد ادامه خواهد یافت).

تبصره ۱: در صورت اقدام به خاتمه قرارداد مشارکت با شریک، هزینه اجرای کلیه کارهای انجام شده بر اساس قیمت کارشناسی روز محاسبه، پس از اعمال جرایم موضوع ماده ۴، اخذ خسارت وارده احتمالی به شرکت عمران (برآورد توسط کارشناس ذیصلاح) و کسر دیون قانونی تسهیلات بانکی، محاسبه و حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ گزارش تأمین دلیل توسط مراجع قضایی و پس از تحویل پروژه به شرکت عمران به شریک پرداخت می‌گردد. در صورت استفاده شریک از تسهیلات، تنظیم صورتجلسه و انتخاب شریک جدید با اطلاع و توافق بانک انجام خواهد شد.

تبصره ۲: چنانچه شریک حداکثر ظرف مدت مذکور در بند (۳-۱) نسبت به اخذ پروانه ساختمانی یا تحویل گرفتن زمین و یا تا ۱۵ روز بعد از این مدت به شروع عملیات اجرایی اقدام ننماید شرکت عمران رأساً و بدون نیاز به هرگونه تشریفات قانونی مجاز به خاتمه قرارداد خواهد بود.

ماده ۲۲- انحلال، ورشکستگی، فوت یا محجوریت شریک

در صورت انحلال یا ورشکستگی شریک، شرکت عمران میتواند کلیه هزینه های انجام شده توسط شریک را پس از تأمین دلیل و تنظیم صورتجلسه و پس از کسر دیون قانونی از جمله بدهی تسهیلات بانکی، سود و جرایم متعلقه محاسبه و به او پرداخت نماید و کلیه واحدهای پروژه را تصرف نماید.

در صورتیکه شریک قبل از اتمام کار و تعیین سهم طرفین فوت نماید یا محجور گردد، شرکت عمران مجاز است پروژه را تصرف نموده و کلیه هزینه های انجام شده توسط شریک را پس از تأمین دلیل و پس از کسر دیون قانونی از جمله بدهی تسهیلات بانکی، سود و جرایم متعلقه با احتساب سود دوره مشارکت، با تشخیص شرکت عمران تعیین و به ورثه یا جانشین قانونی شریک پرداخت یا عنداللزوم در صندوق ثبت یا دادگستری تودیع و تعیین تکلیف نماید. در هر حالت شرکت عمران می تواند دوام و اعتبار قرارداد را مجدداً تنفیذ نماید.

ماده ۲۳- بروز حوادث قهری

چنانچه واحدهای احداثی قبل از تحویل موقت سهم الشرکه طرفین در اثر حوادثی که به تشخیص شرکت عمران، دفع آنها خارج از حیطه اقتدار شریک بوده است از بین برود، خسارت وارده توسط هیأت کارشناسی موضوع ماده ۲۰ به نسبت سهم الشرکه هر یک محاسبه و توسط طرفین تقبل خواهد شد (هزینه‌های مازاد بر تعهدات بیمه).

ماده ۲۴- اقامتگاه قانونی شریک

اقامتگاه قانونی شریک همان است که درمقدمه قرارداد درج گردیده و شریک متعهد است در صورت تغییر نشانی ، اقامتگاه جدید خویش را فوراً و کتباً اعلام نماید. در غیر این صورت نامه به آدرس قبلی ارسال و ابلاغ شده تلقی می گردد. همچنین کلیه نامه هایی که شرکت عمران با پست سفارشی برای شریک ارسال می دارد در حکم ابلاغ قانونی است.

ماده ۲۵- مواد و نسخه های قرارداد

این قرارداد در ۲۵ ماده و ۳۵ تبصره و در چهار نسخه که همگی دارای اعتبار واحد می باشند در تاریخ تنظیم و مبادله گردید.

شرکت عمران شهر جدید

شریک