

قرارداد خدمات اخذ پروانه ساختمانی

ماده ۱. مشخصات طرفین قرارداد

مشخصات کارفرما:

آقا/ خانم/ شرکت به مدیریت/ نمایندگی به شماره ملی/ شماره ثبتی به نشانی شماره تلفن ثابت و شماره همراه می باشد.

مشخصات پیمانکار:

آقا/ خانم/ شرکت به مدیریت/ نمایندگی به شماره ملی/ شماره ثبتی به نشانی شماره تلفن ثابت و شماره همراه می باشد.

ماده ۲. موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از ارائه خدمات مشاوره ای و کارشناسی در زمینه اخذ پروانه ساختمانی پروژه بر روی پلاک ثبتی شماره فرعی از اصلی بخش شهرستان به مساحت مترمربع با حدود و جهات اربعه و سایر مشخصات مندرج در اسناد مالکیت به شماره صادره از ثبت اسناد و املاک شهرستان شامل خدمات مشروحه زیر :

مراجعه به شهرداری جهت تشکیل و تکمیل پرونده ارائه درخواست صدور پروانه ساختمانی تعهد تجمیع املاک، دریافت موافقت سازمان ترافیک شهرداری، اخذ تاییدیه از شورای معماری و شهرسازی شهرداری مرکز، مشاور منطقه، کمیسیون ماده پنج، کمیسیون تطبیق و سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری تهران، دریافت فیش عوارض زیربنا، تراکم و تغییر کاربری و اخذ پروانه ساختمانی با کاربری های مسکونی، اداری، تجاری، پارکینگ با حداقل تراکم درصد.

ارائه درخواست های مربوط به هماهنگی و پیگیری بر انجام کلیه بازدیدهای لازم از سوی سازمان ها و ادارات ذیربط نظیر شهرداری و غیره.

ارائه کلیه مدارک مورد نیاز به شهرداری جهت صدور جواز ساخت (که توسط کارفرما تهیه و در اختیار مشاور می گیرد) از قبیل نقشه های معماری، سازه، دیسکت و دفترچه محاسبات، برگ تعهد مهندس ناظر، برگه های مهندسین طراح معماری، سازه، تاسیسات، اکتريکال، مکانیکال و مهندس مجری و غیره طی چندین مرحله و پس از تایید مدارک مرحله قبلی و انجام پیگیری های لازم تا زمان صدور پروانه ساخت.

پیگیری جهت تشکیل پرونده واریز وجه عوارض و ارائه نقشه های معماری به سازمان آتش نشانی و اخذ تاییدیه آن سازمان و مهر و امضاء نقشه ها که این کار پس از تایید اولیه شهرداری نسبت به نقشه های معماری انجام خواهد شد و متعاقباً بعد از تایید، مهر و امضاء سازمان آتش نشانی مجدداً به شهرداری عودت می گردد.

پیگیری و هماهنگی جهت اخذ فیش عوارض نوسازی، خرید تراکم مازاد، تغییر کاربری و غیره و پیگیری نسبت به پرداخت وجه مربوطه از ناحیه کارفرما.

سایر پیگیری ها و هماهنگی های لازم در زمینه انجام مراحل اداری مربوطه به صدور جواز ساخت و دریافت آن.

تبصره ۱: کارفرما جهت انجام موضوع قرارداد اختیارات لازمه را طی وکالت نامه رسمی کاری که مدت آن تا پایان قرارداد حاضر می باشد، به مشاور تفویض می نماید.

ماده ۳. مدت قرارداد

مدت قرارداد جهت انجام کلیه مراحل مندرج در شرح خدمات موضوع قرارداد حداکثر به مدت ماه شمسی و شروع آن از تاریخ انعقاد می باشد.

تبصره ۱: در صورت تاخیر بیش از یک ماه در انجام موضوع قرارداد، مشاور مشمول جرائم مندرج در این قرارداد می گردد.

تبصره ۲: در صورت تاخیر موجه (مواردیکه با تشخیص ناظر قرارداد خارج از ارائه مشاور باشد)، مدت این قرارداد قابل تمدید می باشد و با ابلاغ کتبی کارفرما انجام خواهد شد.

ماده ۴. مبلغ حق الزحمه و نحوه پرداخت

حق الزحمه مشاور برای انجام خدمات موضوع قرارداد به شرح زیر محاسبه و کلاً مبلغ ریال برآورد می گردد که پس از کسر کسورات قانونی متعلقه مطابق بند (۳-۲) از طرف کارفرما به مشاور پرداخت می گردد:

بابت اخذ پروانه ساختمانی تا سقف تراکم درصد به ازاء هر متر مربع تراکم مفید مبلغ ریال.

بابت اخذ پروانه ساختمانی بیش از سقف تراکم درصد به ازاء هر متر مربع تراکم مفید مبلغ ریال.

بابت تغییر کاربری هر مترمربع مفید از به مفید مبلغ ریال و هر مترمربع مفید به مفید مبلغ ریال.

حق الزحمه مشاور موضوع بند (۳-۱) به شرح زیر از طرف کارفرما پرداخت می گردد:

مبلغ ریال پس از دریافت دستور نقشه با در نظر گرفتن سقف قابل پرداخت (ده درصد مبلغ کل قرارداد).

مبلغ ریال پس از دریافت تاییدیه کمسیون ماده (۵) و ارائه آن به شهرداری منطقه با در نظر گرفتن سقف قابل پرداخت (ده درصد مبلغ کل قرارداد).

مبلغ ریال پس از دریافت فیش عوارض، تراکم، تغییر کاربری و سایر عوارض متعلقه با در نظر گرفتن سقف قابل پرداخت (ده درصد مبلغ کل قرارداد).

حق الزحمه نهایی مشاور پس از ارائه اصل پروانه ساخت

مان بر مبنای مترائ مفید مندرج در آن محاسبه و پس از کسر اقساط پرداخت شده الباقی از سوی کارفرما به مشاور پرداخت می گردد.

ماده ۵. تعهدات کارفرما

پرداخت حق الزحمه مشاور مطابق با قرارداد حاضر.

پرداخت کلیه هزینه‌های عوارض زیربنا، تراکم، تغییر کاربری و سایر فیش‌های صادره از سوی سازمان‌ها و ادارات ذیربط نظیر شهرداری، فرمانداری، آتش نشانی، دارایی و غیره.

تهیه نقشه‌های توپوگرافی، نتیجه آزمایش مکانیک خاک، ارائه کلیه نقشه‌های سازه معماری الکتریکی، مکانیکی با برگ تایید مهندسین مشاور و ارائه کلیه مدارک اعم از کپی اسناد مالکیت و غیره.

ماده ۶. تعهدات مشاور

مشاور می‌بایستی خدمات موضوع این قرارداد را به نحو احسن و منطبق با شرح خدمات مربوط انجام دهد.

در حفظ و نگهداری اطلاعات، اسناد و مدارک کارفرما نهایت دقت را اعمال نماید و چنانچه از بابت سهل انگاری در این مورد ضرر و زیانی متوجه کارفرما گردد، مشاور مکلف به جبران کلیه خسارت وارده به تشخیص کارفرما می‌باشد، جبران خسارات وارده از محل مطالبات مشاور یا تضمین موضوع ماده ۶ این قرارداد راساً توسط کارفرما صورت خواهد گرفت.

در صورت توقف ارائه خدمات به هر علت و یا عدم توانایی مشاور در انجام کامل خدمات موضوع قرارداد به هر دلیل یا انصراف و ناتوانایی وی از انجام موضوع قرارداد در هر مرحله که باشد، مشاور می‌بایست کلیه مبالغ دریافتی از جمله حق الزحمه‌های دریافتی را به کارفرما مسترد نماید و در صورت عدم استرداد کارفرما می‌تواند مبلغ مذکور را از محل تضمین موضوع ماده ۶ این قرارداد تامین نماید.

ماده ۷. ضمانت حسن انجام تعهدات

به منظور ضمانت حسن انجام تعهدات، مشاور می‌بایست قبل از انعقاد قرارداد یک فقره ضمانت نامه بانکی معادل ده درصد مبلغ کل قرارداد به کارفرما تسلیم نماید و در صورت اطمینان کارفرما از شروع عملیات اجرایی بشرط عدم تقاضای دریافت مبالغ مندرج در ماده ۳ این قرارداد، از بابت تضمین انجام تعهدات از هر پرداخت ده درصد کسر خواهد گردید، تضمین مذکور پس از اتمام قرارداد و انجام کامل موضوع قرارداد، به وی مسترد می‌گردد.

ماده ۸. فسخ قرارداد

کارفرما می‌تواند با اعلام قبلی یک ماهه و بدون نیاز به هیچگونه اقدام اداری و قضایی و صرفاً با ارسال نامه مکتوب به مشاور، قرارداد حاضر را فسخ نماید، در این صورت درصد پیشرفت کار تا آن مرحله توسط کارفرما تعیین و حق الزحمه مشاور تا سقف درصد تعیین شده توسط کارفرما پرداخت خواهد گردید، مشاور در این مورد حق هرگونه ایراد، اعتراض و ادعای بعدی را از خود سلب و ساقط می‌نماید و چنانچه مشاور در خصوص درصد تعیین شده اعتراضی داشته باشد، موضوع طبق ماده ۷ این قرارداد رفع اختلاف خواهد گردید.

ماده ۹. کسورات و عوارض قانونی

کلیه کسورات قانونی اعم از بیمه، مالیات و مالیات بر ارزش افزوده که به این قرارداد تعلق گیرد، پرداخت آن بر عهده مشاور می‌باشد که کارفرما بیمه و مالیات را از حق الزحمه ماهانه طرف قرارداد کسر و به حساب ادارات مربوطه واریز و رسید آنرا به مشاور تحویل خواهد نمود.

مشاور اقرار می‌نماید که برای اجرای تعهداتی که به موجب این قرارداد بر عهده دارد از کارمندان رسمی و حقوق بگیر خود و بیمه شده نزد سازمان تامین اجتماعی استفاده خواهد نمود و لیکن چنانچه از افراد دیگری استفاده نماید موظف به پرداخت حق بیمه کارگران خود بوده و کارفرما در اینخصوص مسوولیتی نخواهد داشت.

پرداخت هرگونه مالیات و عوارض که بموجب قوانین و مقررات موجود و قوانین و مقرراتی که بعداً وضع می‌شوند و به این قرارداد تعلق گیرد، بعهد مشاور است و کارفرما حق دارد در موقع پرداخت مطالبات این قبیل کسورات قانونی را برداشت نماید و در آن صورت، کارفرما موظف به ارائه تصویر قبوض و مدارک پرداختی به مشاور می‌باشد.

ماده ۱۰. اصلاح قرارداد

کارفرما می‌تواند در صورت نیاز به اخذ پروانه ساختمانی جهت سایر پروژه‌های در دست اقدام یا خدماتی که در تخصص طرف قرارداد می‌باشد را به این قرارداد اضافه و مبلغ قرارداد را متناسباً با حجم کار احاله شده با توافق مشاور تا ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان افزایش دهد و یا با کاهش حجم خدمات موضوع قرارداد، مبلغ قرارداد را تا ۲۵ درصد مبلغ اولیه قرارداد کاهش دهد.

مبلغ قرارداد در طول مدت قرارداد ثابت بوده و مشمول هیچگونه تعدیلی نمی‌باشد.

هرگونه توافق کتبی در ارتباط با قرارداد در صورتیکه مخالف قرارداد نباشد، به منزله تصریح در قرارداد تلقی شده و طرفین متعهد به اجرای آن می‌باشند.

ماده ۱۱. تاییدات مشاور

مشاور اقرار می‌نماید که مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی نمی‌باشد و اعلام می‌دارد که از مفاد قانون ارتقاء سلامت اداری و مبارزه با فساد و آیین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه اطلاع کامل دارد و می‌داند در صورت ارتکاب هر یک از تخلفات مندرج در آن، علاوه بر لغو قرارداد و ضبط تضمین انجام تعهدات، از عقد قرارداد با دستگاههای دولتی از مدت دو تا پنج سال محروم خواهد گردید و برابر مقررات به مراجع قضائی نیز معرفی خواهد شد.

مشاور تایید می‌نماید که از شرایط انجام کار و مبلغ قرارداد اطلاع کامل داشته و در حین اجرای قرارداد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد و قیمت پیشنهادی خود را برای انجام کلیه تعهداتی که به موجب این قرارداد بر عهده گرفته است کافی دانسته و در هیچ مورد بعداً حق درخواست تعدیل نخواهد داشت.

ماده ۱۲. حوادث قهری و غیر مترقبه

چنانچه به دلائلی خارج از حیطه اختیار و اراده طرفین بعلت وقوع اتفاقاتی از قبیل جنگ، زلزله، سیل و طغیانهای غیرعادی وهمچنین آتش سوزی‌های دامنه دار که ناشی از کار مشاور نباشد که در عرف حقوقی به آن فورس ماژور می‌گویند وانجام تمام یا قسمتی از تعهدات و وظایف

موضوع این قرارداد امکان پذیر نباشد، مادام که موانع ذکر شده برطرف نشده باشد، عدم انجام تعهدات مزبور تخلف از آن محسوب نمی‌گردد، لیکن در این مدت مشاور مستحق دریافت حق الزحمه نخواهد بود و شروع و پایان مدت مزبور می‌بایست کتباً از ناحیه کارفرما یا مشاور به طرف مقابل اعلام گردد.

ماده ۱۳. جرائم تاخیر در ایفاء تعهدات

چنانچه مشاور در اجرای موضوع قرارداد بیش از مدت مندرج در تبصره ماده ۲ این قرارداد تاخیر نماید، بازای هر روز تاخیر از تاریخ ابلاغ کتبی، معادل مبلغ کل قرارداد را بعنوان جریمه تاخیر از حق الزحمه مشاور کسر خواهد نمود و در صورتیکه بعلت تاخیر زیاد، جمع مبلغ جریمه بیش از ده درصد مبلغ کل قرارداد گردد، کارفرما می‌بایست یا قرارداد را لغو و تضمین موضوع ماده ۶ این قرارداد را به نفع خود ضبط و یا برای تاخیرهای بیش از آن با اعلام کتبی قرارداد را تا حصول نتیجه تعلیق نماید، بدیهی است در مدت تعلیق حق الزحمه ای به طرف قرارداد پرداخت نخواهد گردید و هر گونه اعتراضی از مشاور مسموع نخواهد بود.

ماده ۱۴. ناظر قرارداد

کارفرما به عنوان ناظر قرارداد تعیین می‌گردد و پرداخت هرگونه حق الزحمه پس از تایید ناظر قرارداد صورت خواهد گرفت.

ماده ۱۵. سایر شروط و تعهدات طرفین قرارداد

کلیه پرسنل یکه مشاور در مقام اجرای این قرارداد به کار می‌گمارد، کارکنان مشاور محسوب می‌شوند و هیچگونه رابطه کاری و استخدامی با کارفرما این قرارداد ندارند و هرگونه پاسخگویی در این مورد با مشاور خواهد بود.

کارفرما می‌تواند در صورت انحلال یا ورشکسته شدن شرکت، ضمن ضبط مطالبات پیمانکار، قرارداد را بصورت یکطرفه فسخ و به کار پیمانکار خاتمه دهد و پیمانکار حق هیچگونه اعتراضی ندارد و در صورت ورود خسارت، کارفرما می‌تواند خسارت وارده را به تشخیص خویش از مشاور دریافت نماید.

ماده ۱۶. نشانی طرفین

نشانی طرفین قرارداد همان است که در مقدمه قرارداد ذکر گردیده است و هرگاه یکی از طرفین قرارداد نشانی خود را در مدت قرارداد تغییر دهد باید موضوع را ظرف حداکثر ۷ روز کتباً به طرف دیگر اعلام نماید، در صورت عدم اطلاع کلیه نامه ها و اوراق و اظهار نامه ها به نشانی قبلی مندرج در قرارداد ارسال خواهد شد و تمام آنها ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۷. نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۷ ماده و ۲۵ جزء و ۳ تبصره و در ۴ نسخه تنظیم گردیده است که هر کدام از نسخ حکم واحد را داشته و توسط نمایندگان قانونی طرفین امضاء و برای طرفین قرارداد و قائم مقام قانونی آنها لازم الاجراء می‌باشد.

با توجه به تخصص مجموعه، قراردادهای وسیع تری همچون "نمونه قرارداد مشارکت در ساخت" نیز آماده شده و در سایت قرار گرفته. اما به هیچ عنوان استفاده از آنها توصیه نمی شود. چراکه تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت و هر نوع قرارداد دیگری به خصوص در حوزه مشارکت در ساخت ، حتما باید به صورت موردی تنظیم و نگارش گردد.