



**متن قرارداد سرمایه‌گذاری در مرمت- احیاء - نگهداری و واگذاری حق بهره‌برداری بنای تاریخی « »
با کاربری**

طرفین قرارداد:

طرف اول: صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی با نمایندگی آقایان محمدرضا پوینده (مدیرعامل و رییس هیات مدیره) و محمدرضا بزرگی‌پور (عضو هیات‌مدیره) به نشانی تهران- میدان بهارستان- خیابان نظامیه-کوچه شهید حسن اصالت- بن‌بست پنجم- پلاک ۲۱- تلفن ۳۳۹۱۳۷۹۵-۰۲۱ که از این پس در این قرارداد «صندوق احیاء» نامیده می‌شود.
طرف دوم: به نشانی که از این پس در این قرارداد « طرف دوم » نامیده می‌شود.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از سرمایه‌گذاری در مرمت- احیاء - نگهداری و واگذاری حق بهره‌برداری بنای تاریخیبه مساحتمترمربع و ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران تحت شمارهبه نشانی استان**کاربری**بر اساس طرح مصوب قابل‌ارایه توسط طرف دوم در مدت تعیین شده در چهارچوب این قرارداد و پیوسته‌های آن و ضوابط ابلاغی از سوی صندوق احیاء.

این قرارداد مشتمل بر دو دوره به شرح ذیل است:

۱- دوره عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء که عبارتند از:

۱-۱ مرمت استحکامی، استحفاظی و تکمیل قسمت‌های مورد نیاز

۲-۱ مرمت و تمکیل بازشوها (درب‌ها، پنجره‌ها و)

۳-۱ کف‌سازی فضاهای داخلی و خارجی

۴-۱ مرمت پوشش‌ها

۵-۱ مرمت‌های مورد نیاز در قسمت بام، بام‌سازی اعم از سبک‌سازی، شیب‌بندی عایق‌کاری و ناودانها، نورگیرها و غیره

۶-۱ مرمت‌های مربوط به پی و عناصر باربر عمودی

۷-۱ دانه‌گذاری و مرمت‌های موضعی

۸-۱ مرمت تزئینات وابسته به معماری اعم از گچبری‌ها کاشی‌کاری‌ها، سنگ و ...

۹-۱ محوطه‌سازی و ساماندهی فضای سبز

۱۰-۱ ایجاد الحاقات و میان‌افزا در راستای طرح احیاء مصوب (احداث آشپزخانه و سرویس بهداشتی)

۱۱-۱ اجرای کلیه امور مربوط به تاسیسات مکانیکال، الکتریکی و الکترونیکی و تامین روشنایی و نورپردازی بنا

۱۲-۱ انجام عملیات مربوط به نم‌زدایی، موریانه‌زدایی و مبارزه با عوامل بیولوژیکی و ...

۱۳-۱ آواربرداری، خاکبرداری و حمل‌نخاله

۱۴-۱ پاک‌سازی سطوح داخلی و خارجی

۱۵-۱ تجهیز کارگاه

۲- دوره بهره‌برداری متناسب با کاربری مصوب بنا در انطباق با استانداردهای مرتبط

۱-۲- تهیه طرح جامع مدیریت بهره‌برداری

۲-۲- تدوین برنامه اجرایی و راه‌اندازی بهره‌برداری مطابق با طرح جامع مدیریت بهره‌برداری

۳-۲- رعایت چارچوب‌ها و ضوابط منطبق بر پیوست‌های قرارداد و ارائه گزارش‌های نگهداری و بهره‌برداری کمی و کیفی مرتبط

۴-۲- رعایت انتظام شرایط مالی و سرمایه‌گذاری قرارداد



تبصره: پیوست‌های ذیل جزء اسناد و مدارک جدایی‌ناپذیر این قرارداد به شمار آمده و طرف دوم موظف به رعایت آنها می‌باشد:

- سند احیاء و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی (پیوست یک)
- برنامه و نظام نگهداری بنای تاریخی در زمان بهره‌برداری (پیوست دو)
- برنامه و نظام بهره‌برداری بنای تاریخی (پیوست سه)
- شیوه‌نامه و نحوه ارائه گزارشات و اسناد عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء (پیوست چهار)
- صورتجلساتی که در حین اجرای موضوع قرارداد تنظیم، امضاء و مبادله می‌گردد.
- هرگونه دستورالعمل و آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط به طرح و اجرا که در حین قرارداد به طرف قرارداد ابلاغ می‌گردد.

ماده ۲- مدت قرارداد:

مدت قرارداد از تاریخ تحویل مجموعه به طرف دوم، مجموعاً سال شمسی به شرح ذیل است.

- ۱- ماه جهت تهیه و تصویب طرح عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء و ارائه برنامه زمانبندی کلی (بر اساس برنامه کنترل پروژه MSP) طرح و اجرا به علاوه متره و برآورد و آنالیز احجام و زمانبندی عملیات حفاظت اضطراری و تهیه طرح مدیریت بهره‌برداری
- ۲- ماه جهت اجرای عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء (همزمان مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح اخذ گردد)
- ۳- سال جهت استفاده از منافع بنا

ماده ۳: شرایط مالی و مبلغ قرارداد :

الف- استفاده از بنا مستلزم انجام اقدامات مرمتی و آماده‌سازی در بنا می‌باشد، که هزینه‌های آن معادل مبلغ ریال برآورد شده است. طرف دوم متعهد است این مبلغ را حسب مورد به منظور عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء در بنا هزینه نماید. به نحوی که تمامی فضاهای موضوع قرارداد را پوشش داده و کاملاً به بهره‌برداری برساند.

تبصره ۱: بهره‌برداری موقت از بخشهای مرمت شده همزمان با عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء پس از ارائه طرح مدیریت بهره‌برداری توسط طرف قرارداد و تصویب آن توسط صندوق احیاء و اخذ مجوز کتبی از صندوق احیاء ممکن بوده و در صورت توقف عملیات اجرایی بخشهای باقی مانده بنا مجوز بهره‌برداری موقت لغو خواهد شد.

تبصره ۲: در صورت اتمام عملیات اجرایی به نحوی که تمامی فضاهای موضوع قرارداد کاملاً قابل بهره‌برداری باشد، به شرط رعایت اصول و موارد کمی و کیفی و تایید صندوق احیاء با هزینه کمتر از مبلغ برآورد شده آغاز بهره‌برداری بلامانع است.

ب- مبلغ اجاره بهای ماهانه "الزاماً مبلغ اجاره‌بهای پیشنهادی در برگه پیشنهاد قیمت (پاکت ج) بایستی درج گردد" که ضریب افزایش سالانه اجاره‌بها تا ۲۰٪ محاسبه و اعمال خواهد شد. (ضریب قطعی در زمان انعقاد قرارداد اعمال خواهد شد)، توسط طرف دوم در پایان هر ماه به حساب شماره ۲۱۷۰۶۶۸۰۰۱۰۰۹ بانک ملی شعبه حافظ کد ۷۵ به نام صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی پرداخت خواهد شد.

طرف دوم پس از پایان مدت قرارداد، می‌بایست مجموعه را مطابق با شرایط مقرر در این قرارداد، تحویل صندوق احیاء نماید.

تبصره ۱: دوره مرمت مشمول پرداخت اجاره‌بها نبوده و طرف قرارداد می‌تواند با شرایط مندرج در بندهای آتی از منافع بنا استفاده نماید.

تبصره ۲: هزینه‌های عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء باید توسط دستگاه نظارت (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان) بررسی، تایید و توسط صندوق احیاء تصویب گردد. این مبلغ شامل هزینه‌های مربوط به نگهداری و مراقبت از بنا (در زمان بهره‌برداری)، تجهیزات غیرمنصوب و مبلمان بنا و نیروی انسانی مرتبط با بهره‌برداری نمی‌گردد.

ماده ۴- تعهدات طرف دوم:



۱. طرف دوم متعهد است در مرحله اول نسبت به تهیه برنامه زمانبندی کلی (بر اساس برنامه کنترل پروژه MSP) طرح و اجرا به علاوه متره و برآورد و آنالیز احجام و طرح مدیریت بهره‌برداری اقدام نماید و پس از تایید آن توسط دستگاه نظارت و تصویب و ابلاغ آن توسط صندوق احیاء نسبت به مراحل بعدی آن اقدام نماید.
۲. در صورت نیاز به انجام عملیات حفاظت اضطراری بنای تاریخی، طرف دوم موظف است زمانبندی این عملیات نیز در بدو کار به عنوان جزئی از برنامه زمانبندی کلی ارائه، تا پس از تصویب صندوق احیاء در خصوص این عملیات، اقدام عاجل توسط طرف دوم صورت گیرد. (بدیهی است برنامه زمانبندی کلی الزاماً بایستی برگرفته از برنامه زمانبندی مندرج در این قرارداد بوده و پس از ابلاغ قرارداد به طرف دوم، توسط وی به صندوق احیاء ارائه شود).
۳. طرف دوم پس از شروع عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء و در تمام مدت قرارداد، گزارشات ماهانه پیشرفت فیزیکی پروژه و هزینه‌کردها می‌بایست با پیوست نمودن اسناد مثبت و بر اساس شیوه نامه ارائه شده صندوق احیاء (پیوست سه) از قبیل اصل قبض‌ها، فاکتورها، رسیدهای پرداختی و غیره پس از تایید دستگاه نظارت جهت تصویب نهایی به صندوق احیاء ارسال نماید. در غیر این صورت صندوق احیاء پس از ارسال ۲ اخطار کتبی رأساً نسبت به تهیه صورت وضعیت و تعیین حجم عملیات و مبالغ صرف شده مرتبط با آن اقدام نموده و مبلغ تعیینی را در حسابهای فی‌مابین منظور خواهد نمود و طرف دوم حق هیچ گونه اعتراضی را نخواهد داشت.
۴. طرف دوم می‌بایست پس از شروع بهره‌برداری و در تمام مدت قرارداد گزارشات ماهانه بهره‌برداری پروژه را با پیوست نمودن اسناد مثبت طبق فرمت‌هایی که در طول قرارداد ابلاغ خواهد شد به صندوق احیاء ارسال نماید. در غیر این صورت گزارشات ادواری (ماهانه) دستگاه نظارت ملاک تصمیم‌گیری خواهد بود.
۵. هرگونه تغییر در طرح‌های مصوب به منظور افزایش کیفیت احیاء و بازدهی، منوط به هماهنگی و تأیید صندوق احیاء خواهد بود.
۶. از آنجا که در زمان تنظیم این قرارداد هیچ گونه مبلغی به عنوان سرقفلی یا هر عنوان دیگری از طرف دوم دریافت نمی‌شود، از اینرو در پایان قرارداد هیچ‌گونه حقی به عنوان سرقفلی یا حق کسب - پیشه و تجارت و هیچ عنوان دیگری به طرف دوم تعلق نخواهد گرفت و از این لحاظ طرف دوم نیز حق هرگونه ادعایی را از خود ساقط نمود. همچنین طرف دوم حق طرح هر ادعایی را در مورد مالکیت عرصه و اعیان مجموعه و فضای اطراف از خود سلب می‌نماید.
۷. طرف دوم مجاز است صرفاً با رعایت کاربری مصوب بنا و با حفظ مختصات و ویژگی‌های تاریخی و فرهنگی اثر، از بنا بهره‌برداری نماید و به هیچ عنوان حق استفاده از بنا غیر از کاربری مصوب را ندارد و متعهد است پس از پایان مدت قرارداد، مجموعه را مطابق با شرایط مقرر در قرارداد، تحویل صندوق احیاء نماید. (هرگونه اختلال در حفاظت از بنای تاریخی و تغییر کاربری و نحوه استفاده از بنا مستوجب اعمال مواد فصل نهم، قانون مجازات مصوب ۱۳۷۵ خواهد بود).
۸. شروع بهره‌برداری دائم از کل بنا منوط به اتمام کلیه فعالیت‌های عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء، تعیین تکلیف قطعی و نهایی هزینه‌های عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء، ارائه طرح مدیریت بهره‌برداری توسط طرف قرارداد، اخذ گواهی‌نامه‌های کمی و کیفی لازم در خصوص بهره‌برداری، تصویب توسط صندوق احیاء در تمام موارد مذکور در سقف زمانی تعیین شده برای مدت مرمت و نهایتاً صدور مجوز بهره‌برداری از سوی صندوق احیاء می‌باشد.
۹. طرف دوم متعهد است در طول مدت قرارداد برنامه، نظام و استانداردهای مربوط به نگهداری و بهره‌برداری از بنای تاریخی موضوع قرارداد (اسناد پیوست قرارداد) را به بهترین نحو رعایت نماید. ابطال و یا لغو مجوز بهره‌برداری، به دلیل تخلف طرف قرارداد از موجبات فسخ قرارداد و ضبط ضمانت‌نامه و خلع ید طرف قرارداد خواهد بود.
۱۰. طرف قرارداد مکلف است در زمان انعقاد قرارداد و پیش از تحویل بنا هزینه نظارت بر عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء در زمانبندی تعیین شده عملیات اجرایی در قرارداد به حساب شماره ۲۱۷۰۶۶۸۰۰۱۰۰۹ بانک ملی شعبه حافظ کد ۷۵ به نام صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی به شرح زیر واریز نماید:



- در بناهای با حجم سرمایه‌گذاری تا ۵ میلیارد ریال، ۲/۵٪ از کل مبلغ سرمایه‌گذاری و حداقل ۳۰ میلیون ریال
- در بناهای با حجم سرمایه‌گذاری از ۵ میلیارد ریال تا ۱۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد، ۱/۵٪
- در بناهای با حجم سرمایه‌گذاری بالاتر ۱۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد، ۱٪
- تبصره: در صورت تاخیر غیرمجاز عملیات اجرایی، تامین هزینه نظارت بر عملیات اجرایی با شرایط فوق به عهده طرف قرارداد می‌باشد.
۱۱. طرف دوم پس از تحویل گرفتن موضوع قرارداد، مکلف است کلیه هزینه‌های نگهداری و مراقبت از بنا (در زمان بهره‌برداری) و همچنین عوارض و حقوق دولتی و هر نوع مالیات اعم از تکلیفی و غیر آن متعلق به موضوع این قرارداد و همچنین مالیات، مالیات پرسنل و کارکنان خود را در طول مدت قرارداد را از محل منابع و حساب خود به مراجع ذیربط پرداخت نماید. این عوارض شامل بدهی‌های معوق تا پیش از لازم‌الاجرا شدن قرارداد نخواهد بود.
۱۲. طرف دوم در زمان مرمت، تجهیز و احیاء، مکلف است تعهدات ناشی از این قرارداد را با بکار بردن بهترین روشها و اصول متداول فنی و براساس استانداردهای تخصصی و حرفه‌ای و استادکاران متخصص و ماهر که در پیوست ۱ قرارداد سند احیاء (اصول ناظر بر حفاظت از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی شامل فعالیت‌های استحکام بخشی - بازسازی و ...) آمده است، با نهایت دقت انجام داده و مستندنگاری و مستندسازی مراحل مختلف قرارداد را (پیش از اجرای مرمت، اسناد چون‌ساخت و اسناد در حین بهره‌برداری) انجام داده و ارائه نماید. رعایت اصول و ضوابط و دستورالعمل‌های ابلاغی صندوق احیاء و اخذ تأییدیه صندوق احیاء ضروری است و در صورت تقصیر مسئول کلیه خساراتی است که به بافت طبیعی و فرهنگی مجموعه (عرصه و اعیان بنای مورد واگذاری و کلیه متعلقات و فضای، طبیعی و زیست محیطی آن اعم از گونه‌های طبیعی و گیاهی و ...) وارد می‌گردد.
۱۳. کلیه ضوابط و اسناد مندرج در قرارداد در قالب پیوست‌های چهارگانه، اجزاء جدائی‌ناپذیر قرارداد بوده و لازم‌الاجرا می‌باشد.
۱۴. طرف دوم مکلف است در تمامی مراحل بهره‌برداری از بنای تاریخی و کلیه برنامه‌های تبلیغاتی در مورد موضوع قرارداد در رسانه‌ها و نشریات ملی و استانی و محلی نام و علامت صندوق احیاء را اطلاع‌رسانی نماید. بدیهی است محتوای برنامه تبلیغاتی و آگهی‌های مربوطه قبلاً باید به تأیید صندوق احیاء رسیده باشد.
۱۵. پرداخت کلیه هزینه‌های مصرفی مربوط به آب و برق و تلفن و گاز و سایر عوارض و حقوق دولتی مربوط به بنای موضوع قرارداد و نیز کلیه هزینه‌های مربوط به حفاظت و نگهداری، تجدید بازسازی‌ها و استهلاک بنا از تاریخ تحویل مجموعه به عهده طرف دوم بوده و طرف دوم موظف است گواهی مفصاحساب موارد یاد شده را در پایان مدت قرارداد ارائه نماید. بدهی معوق بنا جزء تعهدات طرف دوم نیست.
۱۶. چنانچه در طول مدت قرارداد، به موجب مقررات و مصوبات جدید، محل موضوع قرارداد تعطیل گردد و این تعطیلی ناشی از تقصیر طرف دوم نباشد، مدت تعطیلی به مدت قرارداد اضافه خواهد شد و صندوق احیاء تمامی اقدامهای لازم را جهت رفع موانع قانونی و بازگشایی مجدد مصروف داشته و هر نوع پیشنهاد قانونی طرف دوم را رأساً و یا حسب درخواست وی جهت رفع مشکلات احتمالی بررسی نماید. طرف دوم نیز در تمامی مراحل، موظف به همکاری و پیگیری می‌باشد.
۱۷. طرف دوم، تعهد نمود حداکثر ظرف یک ماه پس از فسخ یا خاتمه مدت قرارداد، بنای موضوع قرارداد را طبق آخرین مستندات، و بدون هیچ کاستی و تخریبی تخلیه و با تنظیم صورتجلسه کتبی بدون هیچ ادعایی آن را به صندوق احیاء تحویل دهد. در غیراینصورت می‌بایست روزانه معادل ۳۰ درصد آخرین رقم اجاره ماهانه قابل پرداخت را به عنوان خسارت تاخیر در تحویل بنا پرداخت نماید.
۱۸. هزینه تجدید بازسازی بخشهای فرسوده و تخریب شده، در طول مدت بهره‌برداری بر عهده طرف دوم است.
۱۹. طرف دوم متعهد است در صورت ایراد خسارت به اشخاص ثالث ناشی از اجرای طرح بازسازی، خسارات وارده را جبران نماید.
۲۰. طرف دوم باید در زمان تحویل بنا کلیه نقشه‌ها، اسناد و اطلاعات فنی و اقتصادی بنا را به صندوق احیاء تحویل نماید.
۲۱. طرف دوم رسماً اعلام می‌کند که کلیه مجوزات قانونی انعقاد قرارداد با صندوق احیاء را داشته یا اخذ نموده در صورتیکه صندوق احیاء خلاف آن را احراز کند قرارداد را ابطال خواهد نمود و تضمین انجام



تعهدات طرف دوم ضبط میگردد و خسارتی که از ابطال و یا تأخیر در اجراء موضوع قرارداد متوجه صندوق احیاء شود به تشخیص صندوق احیاء تعیین و از اموال طرف دوم استیفاء میشود.

۲۲. ایجاد هرگونه تغییر و الحاق یا حذف در فضاها و معماری داخلی بنا از قبیل تغییر درب و پنجره‌ها، ایجاد و یا حذف دیوار ممنوع است مگر با اجازه کتبی صندوق احیاء.

۲۳. کلیه مسئولیت‌های حقوقی و کیفری کارگری ناشی از روابط اعضای تحت پوشش طرف دوم و مسائل ناشی از اجرای موضوع قرارداد (در کلیه مراحل) بر عهده طرف دوم بوده و صندوق احیاء در این خصوص هیچ مسئولیتی نخواهند داشت.

۲۴. چنانچه بر حسب تشخیص صندوق احیاء و یا دستگاه نظارت در هر مرحله از قرارداد، انجام اقدام مرمتی و یا حفاظتی خارج از طرح ضروری باشد طرف دوم مکلف به اجرای آن خواهد بود.

۲۵. طرف قرارداد با امضای ذیل این اسناد اعلام می‌نماید که از کلیه شرایط بنا خصوصاً میزان برآورد هزینه مرمت تکمیلی، شرح عملیات آن و موضوعات مالکیتی و حدود اربعه بنا مطلع است و هرگز به عذر بی‌اطلاعی متوسل نخواهد شد لذا ادعایی در خصوص شرایط بنا در آینده از ایشان مسموع نخواهد بود.

۲۶. طرف قرارداد در طول مدت قرارداد حق واگذاری و انتقال موضوع این قرارداد را کلاً و جزئاً بدون مجوز کتبی صندوق احیاء به غیر ندارد. در صورت تخلف صندوق احیاء حق دارد قرارداد را فسخ و ضمانت نامه را ضبط نماید. در هر حال واگذاری و انتقال قرارداد بر اساس مجوز صندوق احیاء رافع تعهدات و مسئولیت طرف دوم نخواهد بود. و انتقال دهنده و انتقال گیرنده متضامناً مسئولیت خواهند داشت.

ماده ۵ - تعهدات صندوق احیاء

۱. صندوق احیاء پس از ابلاغ این قرارداد، عرصه و اعیان موضوع قرارداد را، با تحدید حدود و با رعایت شرایط مقرر در این قرارداد، طی صورتجلسه کتبی به طرف دوم تحویل می‌نماید.

۲. صندوق احیاء موظف است همزمان با امضای قرارداد پیوست‌های لاینفک را به طرف دوم ابلاغ نماید. طرف دوم با امضای این قرارداد، اقرار به دریافت، آگاهی و تعهد به رعایت مفاد آن نموده است.

تبصره: در صورت ابلاغ ضوابط و آئین‌نامه‌های اصلاحی و جدید از سوی صندوق احیاء، آئین‌نامه‌ها و ضوابط مزبور، جایگزین آئین‌نامه‌ها و ضوابط قبلی خواهد شد و ملاک عمل طرف دوم در طول مدت قرارداد قرار خواهند گرفت.

ماده ۶- تضمینات قرارداد:

بابت تضمین اجرای تعهدات از برنده مزایده (طرف قرارداد) ۲ فقره ضمانت‌نامه بانکی بی‌قید و شرط به ترتیب ذیل اخذ خواهد شد:

الف- یک فقره ضمانت نامه بانکی معادل پنج درصد (۵٪) از مبلغ برآورد مرمت تا پایان مدت مرمت با اعتباری معادل دوره مرمت، این ضمانت نامه پس از اتمام مرمت، تایید ناظر و تصویب صندوق احیاء مسترد خواهد شد.

ب- یک فقره ضمانت نامه بانکی معادل پنج درصد (۵٪) از جمع مبلغ اجاره بهای قابل پرداخت در طول سالهای بهره برداری با اعتباری معادل دوره بهره برداری، این ضمانت نامه پس از تحویل بنا، تایید ناظر و تصویب صندوق احیاء مسترد خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتیکه اخذ هر یک از ضمانت‌نامه‌ها به هر دلیل با مهلت زمانی کمتر از مدت تعیین شده میسر شود ضرورتاً در طول مدت قرارداد ضمانت‌نامه بایستی ۱۵ روز قبل از انقضای مهلت آن توسط طرف قرارداد تمدید و به صندوق احیاء تحویل گردد. در غیر اینصورت صندوق احیاء نسبت به ضبط ضمانت‌نامه و اجرای شرایط فسخ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲- طرف دوم با اطلاع و آگاهی کامل از شرایط و مقررات این قرارداد مسوول اجرای مفاد آن و مسوول جبران خسارات می‌باشد و هرگز به عذر بی‌اطلاعی، اجرای تعهدات خود را متوقف نخواهد نمود. صندوق احیاء مختار و محق و مأذون است در صورت تخلف طرف دوم با استفاده از تضمین این قرارداد، خسارات را جبران نماید.



تبصره ۳ - در صورت تخلف طرف دوم از اجرای مفاد قرارداد، ضبط و وصول تضامین مانع از اجرای حق فسخ نخواهد بود.

ماده ۷- نظارت و کنترل:

نظارت در کلیه امور مربوط به اجرای تعهدات طرف دوم بر عهده دستگاه نظارت (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان) بوده و طرف دوم ملزم به هرگونه همکاری با آنها می‌باشد. وظیفه دستگاه نظارت مستقیم و بررسی فرآیندهای اجرای این قرارداد شامل طراحی، آماده‌سازی، تعمیرات اساسی و احیاء منطبق با طرح مصوب و با رعایت کلیه ضوابط و آئین‌نامه‌ها طی مدت قرارداد، و همچنین جلوگیری از استفاده غیراصولی و بیشتر از ظرفیت بنا و نظارت بر رعایت حفاظت از بنا در دوره بهره‌برداری است. همچنین بررسی تشخیص و تعیین معایب و کمبودهای احتمالی در بازسازی، احیاء و تشخیص تخلفات و نیز تأیید رفع آنها و تأیید صورت هزینه‌های طرف دوم از وظایف ناظر است.

دستگاه نظارت یا صندوق احیاء، موارد تخلف را کتباً به طرف دوم ابلاغ می‌نمایند و طرف دوم می‌بایست ظرف مهلت تعیین شده نسبت به رفع تخلف اقدام نماید، در غیراینصورت، با ابلاغ صندوق احیاء به سبب تخلفات طرف دوم، ضمن اینکه حق فسخ ایجاد می‌شود، با توجه به اهمیت موضوع رأساً به حساب طرف دوم و از محل تضمین نسبت به رفع تخلفات و اصلاح وضعیت اقدام میگردد و طرف دوم با امضای این قرارداد، حق هرگونه اعتراض را در این مورد از خود سلب نمود.

تبصره ۱: در صورت بروز هرگونه اختلاف بین ناظر با طرف دوم از جمله در خصوص اجرای طرح مصوب این قرارداد، تصمیم و نظر صندوق احیاء لازم‌الاجرا خواهد بود.

تبصره ۲: صندوق احیاء حق دارد هر وقت که تشخیص دهد با هماهنگی قبلی یا به طور سرزده از تمامی قسمت‌های بنا، تجهیزات و نحوه فعالیت در مراحل مختلف بازدید به عمل آورد و طرف دوم ملزم به همکاری با آنها و تسهیل بازدید می‌باشد.

ماده ۸- حوادث غیر مترقبه:

بروز هرگونه حادثه خارجی پیش‌بینی و پیش‌گیری نشدنی، (همچون جنگ اعلام شده یا نشده، شورش‌ها و اعتصابات گسترش بیماری‌های واگیردار- زلزله- سیل- طوفان و رخدادهای مشابه) چنانچه مانع از اجرای تعهدات گردد، طرفین با توافق کتبی میتوانند نسبت به اعمال تأثیر این رخدادها بر مدت قرارداد و یا برنامه زمانبندی و همچنین ادامه یا اقاله قرارداد تصمیم‌گیری نمایند. بدیهی است در این حالت و در صورت رعایت دیگر موارد قرارداد، هیچ یک از طرفین در مورد خسارت ناشی از رخداد مذکور هیچ گونه ادعایی بر یکدیگر نخواهند داشت، مگر در مورد بدهی و تعهدهای گذشته که باید تسویه گردد.

ماده ۹- مقررات حاکم بر قرارداد:

۱. قوانین و مقررات حاکم بر این قرارداد منحصراً قوانین و مقررات کشور جمهوری اسلامی ایران است.
۲. هرگاه معلوم گردد بخشی از این قرارداد جزئاً یا کلاً از نظر قانونی فاقد اعتبار، باطل یا غیر قابل اجرا یا به هر علت دیگری ساقط است، نسبت به سایر مفاد قرارداد تأثیری نخواهد داشت، مگر اینکه قرارداد را به طور کلی و اساسی تحت تأثیر قرار دهد. به هر حال، طرفین سعی خواهند نمود که در جهت بقای قرارداد، با تنظیم اصلاحیه توافقات لازم را به عمل آورند.

ماده ۱۰- بیمه:

طرف دوم ملزم به اجرای قوانین کار و بیمه‌های تأمین اجتماعی نسبت به عوامل تحت پوشش خود می‌باشد و موظف است کارکنان خود را در طول مدت قرارداد نزد سازمان تأمین اجتماعی بیمه نموده و اعلامیه مربوطه را تسلیم نماید صندوق احیاء در این ارتباط هیچ گونه مسئولیتی ندارد. همچنین طرف دوم مکلف است به منظور جلوگیری از زیانهای احتمالی ناشی از ارائه خدمات طی مدت قرارداد، مجموعه تاریخی موضوع قرارداد و مکانها و فضاهای واقع در عرصه و اعیان بنا را همه ساله در



برابر رخدادهای برخاسته از انتفاع، از قبیل آتش سوزی، سرقت، تخریب و غیره بیمه کند و یک نسخه از بیمه نامه را به صندوق احیاء تحویل دهد.

تبصره: محدودیت های احتمالی ناشی از نوع بیمه و مسئولیت شرکت بیمه، رافع تعهدات طرف دوم یا محدودکننده مسئولیتهای او در برابر پاسداری و نگهداری از مجموعه تاریخی نخواهد بود.

ماده ۱۱- فسخ قرارداد:

صندوق احیاء می تواند در صورت تخلف طرف دوم از هر یک از مواد و بندهای این قرارداد و نیز در صورت تحقق هر یک از موارد ذیل، یکطرفه نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید:

۱. تأخیر در انجام بند ۱ ماده ۲ به مدت ۱ ماه از تاریخ تحویل.
 ۲. توقف غیرموجه بیش از ۱ ماه در انجام عملیات تکمیلی مرمت و آماده سازی احیاء بنا به تشخیص صندوق احیاء.
 ۳. استفاده بیشتر از ظرفیت در مدت قرارداد که موجبات بدوی یا ثانوی آسیب رسانی به بنا را باعث شود.
 ۴. تغییر یا افزایش کاربری بدون مجوز صندوق احیاء و یا استفاده خارج از شرایط کاربری ملک.
 ۵. واگذاری موضوع قرارداد به غیر بدون مجوز صندوق احیاء
 ۶. عدم انجام عملیات اجرایی طبق طرح مصوب یا سرپیچی از مفاد این قرارداد و طرح مصوب.
 ۷. عدم پرداخت اجاره بهای ماهانه و معوق ماندن آن بیش از سه ماه.
 ۸. بهره برداری غیر مجاز از مجموعه به تشخیص صندوق احیاء یا اعلام ارگانهای نظارتی
 ۹. عدم رعایت شئون اسلامی و ضوابط و مقررات جمهوری اسلامی ایران
- تبصره ۱: در کلیه موارد فسخ، صندوق احیاء می تواند بدون نیاز به گرفتن اجازه از طرف دوم و بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی، رأساً نسبت به ورود، تصرف و خلع ید از بنا اقدام نماید. طرف دوم با امضای این قرارداد حق اعتراض در اینخصوص را از خود سلب می نماید.
تبصره ۲: اعلام فسخ از سوی صندوق احیاء فقط بصورت کتبی و با استناد به مفاد این قرارداد محقق می گردد.

ماده ۱۲- حل و فصل اختلافات:

در صورت بروز هر گونه اختلاف در تعبیر، تفسیر و اجرای این قرارداد، موضوع در محاکم ذیصلاح صالح به رسیدگی قابل طرح خواهد بود.

ماده ۱۳- اقامتگاه قانونی صندوق احیاء و طرف دوم:

اقامتگاه قانونی صندوق احیاء، و طرف دوم همان است که در صدر قرارداد درج گردیده است و چنانچه محل اقامت هر یک از طرفین تغییر نماید، مکلف است تا مراتب را به صورت مکتوب به طرف دیگر اطلاع دهد و تا هنگامی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده، ابلاغها و مکاتبهها به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال که در هر صورت، دریافت شده محسوب می گردد.

ماده ۱۴- شمار نسخه ها و مواد قرارداد:

این قرارداد در تاریخ مشتمل بر ۱۴ ماده و جمعاً درسه نسخه واحد در محل صندوق احیاء تنظیم، امضاء و پس از تسلیم تضمینات مبادله می گردد. هر چهار نسخه از اعتبار واحد برخوردار می باشد.

طرف دوم

صندوق احیاء و بهره برداری از اماکن تاریخی



صندوق احیاء
وبهره برداری از اماکن
تاریخی و فرهنگی
Revitalization
and Utilization
Fund for Historical Places



ریاست جمهوری
سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

۱۳۹۴

دستگاه نظارت، طراحی و اجراء
مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان