

## بسمه تعالی

### اصلاحیه الحاقی قرارداد احداث و واگذاری مسکن بلوک E6 مروارید شهر

الحاقیه حاضر به عنوان متمم قرارداد شماره ..... مورخ ..... با موضوع احداث و واگذاری مسکن بلوک E6 مروارید شهر در تاریخ یکم آبانماه نود و سه تهیه و تنظیم گردیده و طرفین متعهد به رعایت و اجرای کامل تعهدات مندرج در این الحاقیه می باشند.

#### ماده (1) طرفین قرارداد :

- آقای مهدی باقری طادی دارنده شناسنامه به شماره ۳۱۸۳۲ صادره از اصفهان متولد ۱۳۳۸/۱۲/۱۴ به شماره ملی ۱۲۸۲۲۴۶۷۵۵ بعنوان سهام دار اصلی و آقای محمد امین ریاضی دارنده شناسنامه به شماره ۲۱۱۹ صادره از تهران متولد ۱۳۵۵/۰۴/۲۹ به شماره ملی ۰۰۶۲۵۴۵۰۱۹ به عنوان مدیر عامل ( نمایندگان تام الاختیار شرکت نامی اریکه پارسیان) که از این پس اختصاراً سازنده نامیده می شوند از یک طرف و
- آقای / خانم ..... دارنده شناسنامه به شماره ..... صادره از ..... متولد ..... که از این پس با عنوان مالک نامیده می شود.

#### ماده (۲) موضوع قرارداد :

به ماده فوق بند ۳ به شرح ذیل اضافه می گردد

- ۳- مدیریت اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) حصارکشی، راه اندازی، اخذ انشعابات آب، برق، گاز و تلفن و دریافت پایان کار شهرداری و اخذ سند تماماً به عهده سازنده می باشد.
- تبصره ۱: در صورتی که در اسناد زمین حریم برای ساختمان پیش بینی شده باشد محوطه سازی به هزینه مالک برعهده سازنده می باشد.

تبصره ۲: حق الزحمه مصوب سازنده بر اساس کلیه هزینه های مربوطه تا دریافت پایان کار و تحویل دائم واحد مسکونی تعیین می شود ضمناً مسئولیت اخذ سند بعهد سازنده بوده و هزینه های آن بدون دریافت درصد حق الزحمه بعهد مالک پروژه می باشد.

#### ماده (۳) قیمت موضوع قرارداد:

متن اصلی ماده فوق به شکل زیر تغییر می یابد.

بند ۱- برآورد هزینه ساخت به صورت علی الحساب هر مترمربع مفید ۱۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد.

بند ۲- حق الزحمه سازنده از مورخ ۹۳/۱/۱ هشت درصد و قبل از ۹۳/۱/۱ ده درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که سازنده در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه نموده است که مطابق تبصره ۶ ماده ۳ به ایشان پرداخت خواهد شد. آن دسته از هزینه هایی که به آن درصد حق الزحمه تعلق نمی گیرد به پیوست این الحاقیه مشخص گردیده است.

تبصره ۶: از این پس در دوره های سه ماهه صورت هزینه ها توسط سازنده ارائه و هشت درصد آن به عنوان حق الزحمه سازنده محاسبه و با تأیید نمایندگان منتخب مالکین از حساب پروژه برداشت خواهد شد.

تبصره ۷: از حق الزحمه سازنده ده درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر گردیده و پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.

تبصره ۸: پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق مدیریت سازنده تعلق می گیرد به عهده سازنده بوده و مالیات و کسوراتی که به احداث ساختمان تعلق می گیرد به عهده مالک می باشد. (از کلیه هزینه های قانونی شامل بیمه و مالیات ۸ درصد سهم سازنده و ۹۲ درصد سهم مالک می باشد)

تبصره ۹: در صورت تاخیر در پرداخت اقساط توسط مالک، سازنده به ازای هر ماه دیرکرد از تاریخ سررسید اقساط معادل ۲ درصد ماهانه از مبلغ پرداخت نشده اقساط را بعنوان جریمه دیرکرد به حساب پروژه منظور می نماید.

#### ماده (۴) نحوه دریافت از مالکین و پرداخت به سازنده:

به ماده فوق موارد ذیل اضافه می گردد.

تبصره ۱: بند ۱-۴ چک دریافتی از مالک به عنوان ضمانت پرداخت اقساط بوده و دخل و تصرف در آن با هماهنگی نمایندگان منتخب مالکین می باشد.

۴-۵- سازنده مکلف است بر اساس برنامه ۴ ساله احداث پروژه برش یک ساله برنامه هر سال را در سه ماهه پایانی سال قبل به نمایندگان منتخب ارائه نماید تا پس از تصویب توسط نمایندگان منتخب هزینه مصوب از مالکین در ۴ قسط بصورت چک دریافت شود.

۴-۷- نمایندگان منتخب مالکین بنا به گزارش برآورد هزینه های قابل انجام سازنده، در مهلت های سه ماهه مبالغی به عنوان اجازه برداشت در اختیار ایشان قرار می دهد، بدیهی است که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تأیید نمایندگان منتخب مالکین، اجازه برداشت بعدی انجام خواهد شد.

۴-۸- مالک همکاری‌های لازم از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره را به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و تلفن و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را به سازنده می‌دهد. البته استفاده وکالت بلاعزل داده شده از سوی مالک به سازنده در غیر از موارد فوق (وکالت کاری معمول در ساخت و واگذاری) صرفاً با هماهنگی نمایندگان منتخب باید مورد استفاده قرار گیرد.

#### ماده ۵) مدت قرارداد و زمان تحویل :

۵-۱- زمان تکمیل و تحویل ساختمان از طریق سازنده به مالک از تاریخ عقد قرارداد به مدت ۴۸ ماه بر اساس جدول پیوست پیشرفت کار و زمان‌بندی ارائه شده توسط سازنده خواهد بود.

تبصره ۱ : بدیهی است زمان‌بندی فوق در صورت تحقق تامین اعتبار لازم از سوی کلیه مالکین در موعد مقرر امکان پذیر خواهد بود در غیر این صورت مسئولیت افزایش زمان ناشی از عدم تامین بموقع اعتبارات لازم بر عهده سازنده نمی‌باشد و جزء تاخیرات مجاز پروژه محسوب خواهد شد.

تبصره ۲ : سازنده در صورت تاخیر غیرموجه در تکمیل ساختمان موضوع قرارداد مشمول جریمه مطابق ماده ۵۰ شرایط عمومی پیمان مصوب ۲۴۵۲۵/ت/۴۸۹۸/ه/ مورخ ۱۳۷۹/۴/۴ می‌شود و در مورد تعلیق و خاتمه قرارداد کل پیمان از طرف سازنده مقررات شرایط عمومی پیمان بر قرارداد فی مابین جاری است.

#### ماده ۶) فسخ قرارداد با مالکین :

بر طبق متن اصلی قرارداد می‌باشد.

#### ماده ۷) وظایف و تعهدات سازنده و سایر شروط قرارداد :

به شرح ذیل به قرارداد اصلی اضافه می‌گردد

کنترل روش‌های ساخت و ارائه تغییرات لازم جهت بهبود کیفیت سازه و رعایت اصول صرفه‌جویی جهت ساخت پروژه با بالاترین کیفیت ممکن و حداقل قیمت متناسب با آن بر عهده سازنده می‌باشد.

بند (و) و (ه) از قرارداد اصلی حذف گردید.

۷-۱۳- سازنده متعهد است تمامی مراحل اجرای ساختمان را با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی و مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرداری و رعایت صرفه و صلاح مالک اجراء نماید و در صورتی که عدم اجرای موارد فوق منجر به هزینه اضافی گردد از سهم سازنده کسر خواهد شد.

۷-۱۴- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران جزء برای موضوع قرارداد و عقد قرارداد با آنها به عهده سازنده است و سازنده موظف است با در نظر گرفتن شرایط مناقصه در پیمان‌های کلان با کیفیت مناسب و کمترین قیمت متناسب با آن و نظارت نمایندگان مالکین، پیمانکاران را انتخاب نماید.

۷-۱۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه مالک بر عهده سازنده می‌باشد.

۷-۱۶- اجرای کامل و دقیق عملیات ساختمان و ایجاد هماهنگی‌های لازم برای اجرای صحیح ساختمان و پیشرفت کار طبق برنامه زمان‌بندی بر عهده سازنده می‌باشد.

۷-۱۷- تهیه صورت هزینه‌های انجام شده با تأیید کمی و کیفی ناظر منتخب نمایندگان حداکثر هر سه ماه یک‌بار و ارائه آن به نمایندگان منتخب مالکین بر عهده سازنده می‌باشد.

تبصره: صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید بر حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح، دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۷-۱۸- سازنده موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به ناظر نمایندگان منتخب تحویل دهد.

۷-۱۹- تمامی پرداخت‌ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به مفاد قراردادهای منعقد شده صورت گیرد.

۷-۲۰- سازنده از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل ساختمان به مالک با هزینه مالک مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را بر عهده دارد.

۷-۲۱- سازنده متعهد به تضمین کیفیت ابنیه در قالب قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران پروژه می‌باشد. رعایت کلیه موارد ایمنی - انتظامی و بهداشتی به عهده پیمانکار بوده و مالک هیچ گونه مسئولیتی در عوارض ناشی از عدم رعایت موارد فوق عهده‌دار نمی‌باشد.

۷-۲۲- سازنده تحت هیچ شرایطی حق واگذاری کل موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

- سازنده مکلف است برای پروژه تحت مسئولیت خود یک نفر از شاغلین تمام وقت شرکت خود را در حدود صلاحیت مندرج در دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان به عنوان سرپرست کارگاه بطور تمام وقت معرفی نماید. عواقب عدم حضور سرپرست کارگاه یا جانشین از نظر مراجع قانونی بر عهده سازنده می‌باشد.

۲۳-۷- سازنده موظف است جدول زمانی پیشرفت ساخت به همراه هزینه‌های مربوط را تا انتهای پروژه بصورت کلی و جزئی (حسب شرایط موجود زمانی) ارائه نماید.

۲۴-۷- تضامین

الف : تضمین انجام تعهدات : سازنده برای تضمین انجام تعهدات ناشی از پیمان، سفته ای معادل ۲۰ میلیارد ریال را به داور مرضی الطرفین (رئیس دانشگاه علوم پزشکی بقیه... عج جناب آقای دکتر جعفر اصلانی) تسلیم نماید که مطابق شرایط عمومی پیمان به شرکت عودت داده خواهد شد.

تبصره ۱ : این ضمانت نامه می تواند به هریک از اشکال بانکی - ملکی یا اوراق بهادار مورد توافق طرفین باشد.

ب : تضمین حسن انجام کار: از مبلغ هر پرداخت به سازنده معادل ۱۰٪ به عنوان سپرده حسن انجام کار کسر و پس از پایان پروژه بر اساس تبصره دو همین بند به سازنده پرداخت می گردد.

تبصره ۲ : ۵۰٪ حسن انجام کار مذکور بلافاصله پس از تحویل واحد و ۵۰٪ باقی مانده پس از پایان دوره تضمین یک ساله قابل پرداخت می باشد.

۲۵-۷- سازنده مکلف به برگزاری جلسه سالانه مالکان پروژه جهت ارائه گزارشات و برنامه راهبردی خود برای سال آتی در بازه زمانی سه ماه اول هر سال می باشد.

۲۶-۷- سازنده مکلف به تهیه و ارائه برنامه زمان بندی اجرائی پروژه و ارائه لیست پیمانکاران جزء مورد نیاز آن بصورت مکتوب به نمایندگان منتخب و همچنین ارائه گزارش فعالیت خود بصورت فصلی - سالانه به ایشان می باشد.

۲۷-۷- سازنده مکلف است بر اساس برنامه ۴ ساله احداث پروژه، برش یک ساله برنامه هر سال را در سه ماهه پایانی سال قبل ارائه نماید.

۲۸-۷- سازنده متعهد به ایجاد بستر مناسب و لازم جهت نظارت فنی و مالی تخصصی نمایندگان منتخب مالکین می باشد. در خصوص نظارت مالی، سازنده تعهد می نماید کلیه مجوزات صدور چک های صادره جهت این پروژه را به امضای ناظر مالی نمایندگان منتخب برساند. همچنین با ناظر فنی نمایندگان منتخب، در امور فنی، انتخاب پیمانکاران و انتخاب مصالح و تجهیزات کلان پروژه هماهنگی لازم معمول دارد.

۲۹-۷- سازنده متعهد به کنترل کلیه عملیات اجرایی پیمانکاران جزء بر اساس نقشه ها - اصول استاندارد ابلاغی کشوری و مدارک تصویبی می باشد و همچنین مکلف به رعایت کلیه اصول، قوانین و مقررات ساختمانی، شهرداری و

شهرداری در قالب مجوزهای صادره بوده و در صورت لزوم به هرگونه تغییرات در نقشه‌ها و ... که تعهدات مالی به‌دنبال داشته باشد ملزم به کسب اجازه کتبی از نظر نماینده یا نمایندگان مالکین خواهد بود.

۷-۳۰- سازنده مکلف می‌باشد قرارداد حقوق نیروی انسانی خارج از تعهدات اجرایی خود را با نظر نماینده یا نمایندگان مالکین بر اساس قوانین مصوبه سالانه وزارت کار و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور در هر سال تعیین و تنظیم نماید.

۷-۳۱- سازنده مکلف می‌باشد هرگونه خرید مصالح و تجهیزات ساخت و زیرساختی پروژه در سطح کلان را پس از اخذ مجوز کتبی از نماینده یا نمایندگان مالکین اقدام به اجرا نموده و بدیهی است که تصمیم‌گیری در موارد فوق در جلسات ماهانه و یا فورس مازور درخواستی سازنده با نمایندگان و با ارائه اسناد و مدارک مستدل و استعلامات قیمتی و در صورت لزوم اجرای مناقصه که به عهده سازنده می‌باشد انجام پذیرفته و نماینده یا نمایندگان مالکین نیز با توجه به جمیع شواهد و مستندات ارائه شده سازنده و لحاظ وضعیت و صرف و صلاح مالکین مخیر به پذیرش و یا عدم پذیرش نظر سازنده خواهد بود.

۷-۳۳- سازنده مکلف است جهت خریدهای بالای ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال خود که مسئولیت آن در اختیار خویش می‌باشد حداقل ۳ استعلام قیمتی در اسناد خود پیوست داشته باشد.

۷-۳۴- سازنده مسئول بررسی فنی طراحی برای اطمینان از رعایت نکات ایمنی و مقاومت در برابر زلزله و ارتعاشات و استانداردهای سبک سازی سازه و کنترل موارد آلودگی های محیط زیست و صوت و معماری به روز واحدها و استفاده از تکنولوژی به روز و نوین می‌باشد به نحوی که پروژه با بهترین کیفیت ممکن و کاربری مناسب در اختیار مالکین قرارگیرد.

بدیهی است در مواردی که اصلاحات و تغییرات مورد نظر سازنده بار مالی بر پروژه و مالکین تحمیل می‌نماید، سازنده مکلف است با ارائه گزارش کامل و ارائه مزایا و هزینه‌های احتمالی به مالکین یا نمایندگان ایشان پس از کسب مجوز کتبی و قبول تعهدات از سوی ایشان اقدام به اجرای تغییرات نماید.

امضای سهام دار اصلی  
مهدی باقری

امضای مدیر عامل  
محمد امین ریاضی

امضاء و اثرانگشت  
مالک