

دفترچه فنی بهره برداری جهت واگذاری پروژه وحدت به

بخش خصوصی

اداره کل بهزیستی استان تهران

دبیرخانه ماده ۲۷

الزامات فنی قابل اجرا در دفترچه:

متقاضیان سرمایه گذاری موظفند تمام صفحات این دفترچه را مهر و امضاء نموده و داخل پاکات ب به همراه مستندات و فرم‌های ارزیابی و قرارداد ارائه دهند.

۱- سرمایه گذار موظف است نسبت به نگهداری اماکن در دست بهره برداری به طرق مختلفی که مدل نگهداری آن را با هماهنگی سرمایه پذیر پیشنهاد و تصویب می گردد اقدام نماید و کلیه مسئولیت های مربوط به نگهداری بر عهده سرمایه گذار می باشد.

۲- سرمایه گذار موظف است هزینه های مربوط به انشعابات مورد نیاز جهت ساخت، اجرا و بهره برداری را تماماً پرداخت و رسید آن را به سرمایه پذیر تحویل دهد.

۳- سرمایه گذار موظف به حفظ حریم مشاعات و حریم تملکی سرمایه پذیر بوده و هیچ گونه ادعای تملکی ندارد.

۴- سرمایه گذار در دوره ساخت متعهد می شود نسبت به احداث یا تکمیل پروژه با رعایت شرایط و مشخصات ابلاغی شامل نقشه های اجرایی و موافقت نامه اقدام کند و این تعهدات را به پیمانکار ساخت واگذار نماید، در مورد بهره برداری تجاری نیز باید تعهدات را در زمینه بهره برداری و نگهداری پروژه رعایت و تمامی اصول و مقررات حاکم بر اداره کل بهزیستی استان تهران را مد نظر قرار دهد.

۵- در قراردادهای با مدل واگذاری BOLT و ROLT پس از پایان مدت ساخت اشاره شده در قرارداد، اجاره ماهیانه سال اول مطابق قیمت اشاره شده در فراخوان و در قالب ۱۲ فقره چک از سرمایه گذار اخذ و اجاره سال های بعد با احتساب نرخ رشد ۲۳٪ سالانه در ابتدای هر سال اخذ می گردد.

کمیته هماهنگی بهره برداری:

پس از شروع بهره برداری از پروژه سرمایه پذیر و سرمایه گذار مبادرت به معرفی نماینده تام الاختیار می نمایند که مأموریت دارند هماهنگی لازم برای برنامه ریزی عملیات بهره برداری را انجام دهند در دوران احداث نیز سرمایه گذار با گزارش پیشرفت پروژه و جلسه های مشترک با سرمایه پذیر در مورد هماهنگی کردن فعالیت های احداثی پروژه یا سایر تاسیسات جانبی اقدام نماید.

در کمیته هماهنگی بهره برداری سرمایه گذار و سرمایه پذیر نمایندگانی را تعیین نمایند و ریاست این کمیته بر عهده نماینده سرمایه پذیر خواهد بود و تصمیم گیری در موضوع های پروژه با اکثریت آرای اعضا صورت می گیرد. لازم به توضیح است کمیته می بایست گزارشات مصور آماری و فنی بصورت ۶ ماهه به سرمایه پذیر ارائه نماید.

۶- بازرسی، تعمیر و نگهداری:

سرمایه گذار در دوره بهره برداری باید تمام شرایط پیش بینی شده در مورد بهره برداری را رعایت نموده و با انجام تعمیرات به موقع و صحیح نسبت به واگذاری پروژه به سرمایه پذیر در شرایط توافق شده در چهار چوب موافقت نامه اقدام نماید.

سرمایه گذاری در دوره بهره برداری با ارسال گزارش های بهره برداری و نگهداری از پروژه اعمال هر گونه تغییرات و انجام تعمیرات و حوادث را به سرمایه پذیر اعلام می نماید تا سرمایه پذیر در جریان تمام مسایل پروژه قرار بگیرد و در مرحله واگذاری به شرایط حاکم به پروژه اشراف لازم را داشته باشد.

شایان ذکر است هر گونه تغییرات منوط به تأیید سرمایه پذیر می باشد.

تمامی گزارش های بهره برداری و نگهداری ... در چهار چوب نظام مستند سازی در مرکز مدارک فنی و اسناد پروژه نزد دبیرخانه ماده ۲۷ نگهداری خواهد شد.

۷- مستند سازی:

در موافقت نامه دو طرف توافق می کنند که پروژه:

الف) در مرحله طراحی از شرایط فنی اعلام شده در قرار داد و نظام فنی و اجرایی کشور تبعیت شود.

ب) در مرحله احداث تمام شرایط و مشخصات فنی مورد توافق بین دو طرف که در قرار داد ذکر شده بدون تغییر اجرا گردد.

ج) در مرحله بهره برداری نیز از دستورالعمل ها و قوانین حاکم بر اداره کل بهزیستی استان تهران تبعیت گردد.

اسناد و مدارک و گزارش ها باید متضمن شرایط مورد نظر در زمان انعقاد موافقت نامه و بازگویی شرایط احداث پروژه برای رعایت مشخصات فنی در دوره احداث پروژه و همچنین رعایت ویژگی های بهره برداری و در آخر اثبات شرایط مربوط به انتقال پروژه می باشد.

۸- پیش بینی دوره بهره برداری تجاری:

در موافقت نامه قید شده است.

۹- مالیات:

سرمایه گذار متعهد است که طبق قوانین و مقررات حاکم نسبت به پرداخت مالیات و عوارض و سایر حقوق دولتی که به پروژه تعلق می گیرد اقدام نماید و هنگام انتقال بدون هیچگونه بدهی پروژه را تحویل نماید.

۱۰- بیمه:

در مورد حوادثی که تحت پوشش بیمه قرار می گیرد سرمایه گذار با پیمانکار ساخت و نگهداری و بهره برداری به طور مشترک اقدام نماید. در مواردی که پوشش بیمه ای برای حوادث تحصیل می شود تمام اقدامات برای اعلام وقوع حادثه و کارشناسی برای تعیین غرامت وصول آن با سرمایه گذار است و هیچ گونه مسئولیتی متوجه سرمایه پذیر نمی باشد در صورت عدم کفایت غرامت برای اعاده پروژه به وضع پیش از حادثه، سرمایه گذار مسئول جبران کسری غرامت خواهد بود.

۱۱- حوادث طبیعی و قهریه سیاسی:

در مورد حوادث طبیعی سرمایه گذار مسئولیت ناشی از این قبیل حوادث را می پذیرد به طور معمول با انتقال مسئولیت یاد شده پیمانکار ساخت و پیمانکار بهره برداری و نگهداری نسبت به تحصیل پوشش های بیمه ای اقدام می نماید و با وقوع هر حادثه تحت پوشش با دریافت غرامت از بیمه نسبت به جبران خسارت اقدام می کند.

در مورد حوادث قهریه سیاسی نیز سرمایه پذیر متعهد به جبران خسارات خواهد بود.

هرگاه در دوره احداث یا دوره بهره برداری پروژه حادثه قهریه طبیعی اتفاق افتد و به طور کامل پروژه را از بین ببرد یعنی خسارت صد درصد بیمه بودن حادثه یاد شده در دوره احداث سرمایه گذار طی غرامت را از بیمه اخذ و حق مراجعه به سرمایه پذیر را ندارد و اگر این حادثه در دوره بهره برداری تجاری بیفتد غرامت دریافتی از بیمه در قراردادهای BOT به میزان باقیمانده وام و سود پیش بینی شده آن به سرمایه گذار و بقیه غرامت به سرمایه پذیر پرداخت می گردد در هر صورت چنانچه در دوره بهره برداری تجاری به دلیل نقص در پوشش بیمه ای سرمایه گذار نتواند تمامی غرامت را از بیمه دریافت کند جبران خسارت وارده به سرمایه پذیر به عهده سرمایه گذار خواهد بود.

۱۲- سلامتی ، حفاظت ، ایمنی و محیط زیست:

از جمله تعهدات سرمایه گذار در دوره احداث و بهره برداری اجرای تمام نیازها برای تامین سلامت به حفاظت ، امنیت ، ایمنی و رعایت ملاحظات زیست محیطی در پروژه است این اقدامات باید به نحوی باشد که اجرای پروژه به اشخاص ، اراضی مجاور و یا در حریم پروژه به محیط زیست خسارت وارد نکند. مسئولیت حفاظت و ایمنی در محدوده پروژه بر عهده سرمایه گذار بوده و عواقب مربوط به عدم رعایت این موارد متوجه سرمایه گذار خواهد بود.

۱۳- نیازهای پروژه:

کلیه نیازهای پروژه از قبیل تامین و تجهیز کارگاه و آب ، برق ، گاز ، تلفن و ... در دوره احداث و بهره برداری تاز جمله تعهدات سرمایه گذار خواهد بود.

۱۴- مقررات:

کلیه موارد ایمنی ، آتش نشانی ، نگهداری و هرگونه مباحثی که مسئولیت های جانی و مالی در بردارد متوجه سرمایه گذار خواهد بود.

هرگونه گسترش و توسعه ای در پروژه مستلزم موافقت سرمایه پذیر و دستورالعمل آن خواهد بود و بدون هماهنگی ممنوع است.

۱۵- الزامات بهره برداری:

سرمایه گذار موظف است نحوه عملیات اجرایی ذیل را کتباً به سرمایه پذیر اعلام نماید.

الف) چگونگی تعمیر و نگهداری پروژه

ب) تعمیرات دوره ای در مواقع اضطراری

ج) سطح سرویس دهی

د) سرویس دهی در مواقع اضطراری

ه) ثبت سوابق روزانه بهره برداری

و) ثبت سوابق بهره برداری و نگهداری
ز) انتصاب روزانه کارکنان مورد نیاز، حراست و ...
س) دسترسی به پروژه

و مواردی که به تناسب نوع پروژه در بهره برداری آن باید متوجه سرمایه گذار باشد.

۱۶- مسئولیت های حقوقی در حین بهره برداری بر عهده سرمایه گذار بوده و در صورت وجود معارض زمین سرمایه پذیر موظف به پیگیری حقوقی خواهد بود.

۱۷- تعهدات سرمایه گذار:

۱- مسئولیت حفظ و حراست و تعمیر و نگهداری کلیه اموال اعم از اموال منقول و غیر منقول موجود در عین مورد اجاره به عهده سرمایه گذار می باشد.

۲- سرمایه گذار مکلف به حفظ کاربری ---- مکان مورد اجاره می باشد.

۳- سرمایه گذار حق انتقال مورد اجاره را به هر شخص یا اشخاص ثالث اعم از حقیقی و یا حقوقی را به هر نحوه از انحاء ندارد. در صورت انتقال، سرمایه پذیر حق دارد نسبت به فسخ یک جانبه قرارداد اقدام نماید.

۴- سرمایه گذار حق هیچگونه تغییرات در ملک مورد اجاره بدون اجازه کتبی سرمایه پذیر را نخواهد داشت.

۵- سرمایه گذار مکلف می باشد کلیه هزینه های ناشی از مصرف آب، برق، گاز، تلفن و عوارض شهرداری، بیمه و مالیات و سایر حقوق ناشی از قوانین موضوعه را پرداخت و در پایان هر دوره فیش های واریزی را جهت ضم به پرونده تحویل سرمایه پذیر نماید.

۶- سرمایه گذار مکلف است کلیه حق و حقوق قانونی کارگران و کارکنان را در زمان اجاره پرداخت نماید و سرمایه پذیر در قبال مطالبات نیروی انسانی سرمایه گذار برای انجام موضوع قرارداد در زمینه قانون کار، تأمین اجتماعی و سایر قوانین و مقررات مرتبط هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

۷- سرمایه گذار مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ انعقاد قرارداد، موضوع قرارداد را طی مدت اجاره در برابر حوادث غیر مترقبه نزد مؤسسات بیمه گر بیمه نموده و بیمه نامه را تحویل سرمایه پذیر نماید.

۸- در خصوص کلیه حوادث و اتفاقات که در زمان اجاره رخ می دهد، سرمایه گذار ضامن و مسئول می باشد و هیچ گونه مسئولیتی متوجه سرمایه پذیر اعم از حقوقی و کیفری نمی باشد.

۹- سرمایه گذار مکلف است در پایان مدت اجاره مکان مورد اجاره را تخلیه و بدون نقص و عیب و در زمان تحویل سرمایه پذیر نماید.

۱۰- حفظ شئون اسلامی و رعایت موازین شرعی و قانونی جمهوری اسلامی در زمان بهره برداری جزء وظایف سرمایه گذار محسوب می گردد و هرگونه تخلف و تخطی حسب گزارش ناظر و بازرسین یا سایر مراجع قانونی قابل پیگیری می باشد. بدیهی است کلیه پرسنل سرمایه گذار مکلف به رعایت نظام و مقررات جاری سرمایه پذیر از لحاظ فنی و اخلاقی می باشند.

۱۱- سرمایه گذار اقرار می نماید در زمان انعقاد قرارداد مشمول قانون منع مداخله وزراء، نمایندگان مجلس و کارمندان دولت در معاملات دولتی نمی باشد.

۱۲- سرمایه گذار به نحو نتیجه و به نفس اشتراط کلیه حقوق قانونی من جمله، حق سرقتی و کسب و پیشه و امثال آن را در خود سلب و ساقط نماید.

۱۳- سرمایه گذار اقرار می نماید از کلیه قوانین و مقررات مربوط به کار و بیمه تأمین اجتماعی و بیمه حوادث و حفاظت فنی و بهداشتی و همچنین قوانین مربوط به مالیات مطلع بوده و متعهد است همه آن ها را در مورد کارکنان تحت اختیار خود و مکان مورد اجاره رعایت نماید. بدیهی است هزینه های مربوطه و مسئولیت عدم اجرای قوانین و مقررات فوق به عهده سرمایه گذار است.

۱۴- سرمایه گذار مکلف است در پایان مدت قرارداد یا پس از تخلف از شرایط و مفاد قرارداد و اعلان فسخ قرارداد از جانب سرمایه پذیر ضمن پرداخت خسارت، مورد اجاره را سریعاً به سرمایه پذیر تحویل نماید، سرمایه گذار اقرار می نماید، سرمایه پذیر اختیار تام دارد که مورد اجاره را راساً و بدون حضور سرمایه گذار تصرف نموده، اموال موجود در آن شرایط و کیفیات عین سرمایه گذاره را صورتجلسه کرده و حسب تصمیم خود اقدام نماید و سرمایه گذار با امضاء ذیل این قرارداد حق هرگونه اعتراض و طرح هرگونه ادعا یا دعوی حقوقی و کیفری در مراجع قضایی و قانونی را از خود سلب و ساقط نمود.

۱۵- سرمایه گذار مکلف است همزمان با انعقاد قرارداد نسبت به اخذ پروانه فعالیت از مراجع ذیربط اقدام نماید.

۱۶- اجرای کلیه عملیات ساختمانی و تاسیساتی توسط سرمایه گذار با هماهنگی دستگاه فنی و مهندسی سرمایه پذیر صورت گرفته و می بایست تاییدیه های لازم اخذ گردد.

شرایط قرارداد:

۱- در صورتی که سرمایه پذیر از طریق ستادی یا استانی تشخیص دهد که سرمایه گذار در موضوع قرارداد قصور ورزیده یا مرتکب تقصیر شود و یا به هر دلیلی نسبت به انجام تعهدات و یا فسخ قرارداد مستقیماً و بدون الزام به کسب موافقت وی بصورت یک طرفه و با اعلام ۱۵ روز قبل اقدام نماید.

۲- فسخ یک طرفه بنا به مصالح و مقتضیات اداری به تشخیص بالاتریت مقام اجرایی دستگاه یا مقام مجاز از طرف ایشان در اداره کل یا اجرای مصوبات مراجع ذیصلاح قانونی.