

قرارداد : شناسایی محله ها و محدوده های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری

ماده ۱- موضوع قرارداد

شناسایی محله ها و محدوده های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری
مطابق شرح خدمات.

ماده ۲- استناد و مدارک

این قرارداد شامل استناد و مدارک زیر است:

الف- قرارداد حاضر

ب- پیوستها

پیوست ۱. شرح خدمات

پیوست ۲. حق الزحمه، روش محاسبه و نحوه پرداخت آن

پیوست ۳. برنامه زمانی کلی

پیوست ۴. سازمان و اسمی عوامل کلیدی انجام کار

پ- شرایط عمومی پیمان موضوع بخشname ۱۳۷۸/۰۳/۰۳ مورخ ۱۰۲/۱۰۸۸-۵۴/۸۴۲ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور که طرفین از مفاد آن مطلع می باشند و جزء لاینفک قرارداد می باشد.

ماده ۳- مدت قرارداد

- مدت انجام خدمات قسمت ها و مراحل موضوع قرارداد، که شروع و تنفيذ آن طبق ماده ۲ شرایط عمومی قرارداد است، با توجه به برنامه زمانی کلی مندرج، (۸ماه) کامل شمسی، از تاریخ ابلاغ قرارداد خواهد بود.

تبصره: در صورت وقوع حوادث قهری و شرایط جوی، مدت زمان پس از تایید کارفرما تمدید می گردد.

ماده ۴- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

- مبلغ اولیه قرارداد ریال

مبلغ فوق بدون احتساب مالیات بر ارزش افزوده می باشد که مالیات مزبور در صورت شمول این قرارداد با ارائه گواهی ارزش افزوده معتبر به طور جراگانه توسط کارفرما پرداخت می گردد.

- آزادسازی تضمین مربوط به مشاور مشروعه بر اینکه در زمان خاتمه قرارداد خساراتی به دستگاه‌ها و تجهیزات در اختیار مشاور وارد نشده باشد که در این صورت پس از محاسبه میزان خسارات از تضمین مشاور کسر و بقیه آن مسترد خواهد شد.

ماده ۹- قانون حاکم و حل اختلاف

- در صورت پیشامد اختلافات بین طرفین اعم از اینکه مربوط به اجرای عملیات موضوع قرارداد و یا مربوط به تفسیر و تعبیر هریک از موارد قرارداد و مدارک پیوست قرارداد باشد، در ابتدا از طریق مذاکره و توافق طرفین حداکثر طی مدت ۳۰ روز، حل و فصل شد و چنانچه طرفین نتوانند موضوع اختلاف را از راه توافق، رفع نمایند، موضوع با حاکمیت دفتر فنی استانداری یا سازمان مدیریت و برنامه ریزی - امور پیمانکاری - مشاوران حل و فصل خواهد شد و ارجاع خواهد شد.

ماده ۱۰- اقامتگاه و نشانی طرفین

- اقامتگاه طرفین قرارداد به شرح ذیل می‌باشد و ارسال اوراق و نشانی یاد شده و به منزله ابلاغ واقعی محسوب می‌گردد و طرفین قرارداد نمی‌توانند به عذر عدم اطلاع متعدد امر ابلاغ گردند و در صورت تغییر اقامتگاه هر یک از طرفین، مدام که نشانی دقیق و جدید خود را رسماً به دیگران اطلاع ندهند تمام مکاتبات و کلیه اخبارها و اوراقی که از سوی هر یک از طرفین به آدرس طرف مقابل ارسال می‌گردد ابلاغ واقعی محسوب و غیر قابل اعتراض خواهد بود.

- ۱-۲-۲- تولید نقشه‌های ناکارآمدی به تفکیک شاخص‌های بلوک- محور و پلاک محور
- ۱-۲-۳- تولید نقشه‌های ناکارآمدی با اعمال تمام شاخص‌ها (ترکیبی)
- ۱-۲-۴- تولید نقشه‌های گونه‌شناسی ناکارآمدی براساس شاخص‌های ترکیبی (براساس جداول ۱ الی ۳ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)
- ۱-۲-۵- تعیین شدت ناکارآمدی محلات براساس میزان ناکارآمدی (براساس جدول شماره ۵ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)
- ۱-۲-۶- تولید نقشه‌های تطبیقی محدوده‌ها و محلات شناسایی شده با محدوده‌ها و محلات ناکارآمد مصوب پیشین (مصوبات ماده ۵ در خصوص بافت فرسوده و مصوبات ستاب باز آفرینی در خصوص سکونتگاه‌های غیررسمی و مصوبات بافت تاریخی)
- ۱-۲-۷- تهیه شناسنامه برای محلات و محدوده‌های ناکارآمد حاوی اطلاعات زیر (مساحت محله یا محدوده، تعداد بلوک، جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحد مسکونی، گونه ناکارآمدی، جداول و نقشه کاربری اراضی طرح تفضیلی آن و ...)
- ۱-۲-۸- تشخیص ذی نفعان کلیدی و تحلیل دیدگاه‌ها و خواسته‌های آنها در محدوده‌های شناسایی شده
- ۱-۲-۹- نظرسنجی از کلیه ذی نفعان (مدیریت شهری، نهادهای مردم نهاد فعال در محلات هدف و ...) در خصوص نیازهای محلات هدف، برنامه‌ها و طرح‌های عملیاتی برای رفع ناکارآمدی در آنها در مقیاس شهر
- ۱-۳- جمع‌بندی و تحلیل یکپارچه وضعیت محدوده‌ها و محلات هدف و پیشビینی روندهای آتی تحولات بافت‌های ناکارآمد
- ۱-۳-۱- ارزیابی استراتژیک جایگاه محلات و محدوده‌های شناسایی شده به لحاظ جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی- فضایی با استفاده از تکنیک‌های تحلیلی
- ۱-۳-۲- استخراج راهبردها و سیاست‌ها و احکام اسناد بالا دستی بویژه طرح جامع تفضیلی شهر در محدوده‌ها و محلات ناکارآمد
- ۱-۳-۳- معرفی پتانسیل‌ها، امکانات و محدودیت‌های بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری (بیانیه مسائل، بیانیه فرصت‌ها و ظرفیت‌ها و بیانیه داشته‌ها)
- ۱-۳-۴- دسته‌بندی موضوعی نیازها در مقیاس شهر و الیت‌بندی آن‌ها

ماده ۵- کسورات قانونی

پرداخت کلیه کسورات قانونی به عهده کارفرما می باشد.

ماده ۶- افزایش و کاهش مقادیر

کارفرما می تواند موضوع قرارداد را به میزان ۲۵٪ مبلغ اولیه قرارداد افزایش و بیش از ۲۵٪ احجام اولیه کاهش دهد.

ماده ۷- تعهدات طرفین

الف- تعهدات مشاور

- مهندس مشاور، متعهد است خدمات خود را طبق استناد و مدارک قرارداد، در ازای دریافت حق الزحمه انجام دهد و اعلام می کند که دارای توان تشکیلات لازم برای انجام این خدمات است.

- مشاور معتبر است و اقرار می دارد که هیچگونه ارتباط حقوقی و استخدامی اعم از (حقوق و مزايا، بيمه و ساير امور رفاهي) با کارفرما نداشته و ندارد و از ابتدا تا انقضاي اين قرارداد صرفا به عنوان مشاور در قبال انجام موضوع قرارداد ، مبلغی را از کارفرما در يافت می دارد.

- هرگونه توافق كتبی در ارتباط با موضوع قرارداد که بين طرفين انجام و مخالف اين قرارداد نباشد، به منزله تصريح در قرارداد تلقی شده و طرفين ملزم به رعایت مفاد آن می باشند.

ب- تعهدات کارفرما

- کارفرما متعهد به انجام وظایفي است که در استناد و مدارک قرارداد برای او معین شده است و نیز متعدد می شود که ازای انجام خدمات موضوع قرارداد، حق الزحمه مربوط را طبق استناد و مدارک قرارداد، به مهندس مشاور پرداخت کند.

- کارفرما متعهد است کلیه اطلاعات و مدارک و طرح های موجود در ارتباط به کار مهندس مشاور پیدا کند را به درخواست او در اختیار وی قرار دهد.

- کارفرما بايستی نظرات قطعی خود را در خصوص طرح ارائه شده به صورت كتبی حداکثر يك هفته پس از تحويل نقشه ها ارائه نماید در غير اين صورت طرح تصويب شده تلقی می گردد و ادامه کار از سوی مشاور بلامانع می باشد.

- کارفرما هماهنگی لازم را جهت ارائه استناد مرتبط با برنامه ها موجود و وضعیت زیرساخت ها و سایر نقشه ها و استناد از تمامی نهادها و ادارات شهر یه مشور بعمل می آورد.

ماده ۸- خاتمه قرارداد

- چنانچه کارفرما تصمیم بگیرد که به قرارداد حاضر خاتمه دهد این تصمیم به کتبی يك هفته قبل به اطلاع مشاور خواهد رسید، در این صورت مشاور محق به دریافت وجوهی به شرح ذیل خواهد بود:

- مبالغ کارهای انجام شده توسط مشاور تا تاریخ خاتمه قرار پس از کسر قانونی و مبالغی که از این بایت قبل پرداخت نشده است.

- کلیه هزینه های ناشی از موافقت نامه ها یا تعهدات مشاور در مقابل اشخاص ثالث مشروط بر اینکه هزینه ها به منظور اجرای این قرارداد ایجاد شده و مورد تایید کارفرما قرار گیرد.

پیوست شماره ۳: برنامه زمانی کلی

مدت زمان: کلی، قرارداد(8 هشت) ماه شمسی و تاریخ شروع آن از زمان ابلاغ قرارداد به مشاور می‌باشد.

تغییرات مدت خدمات و حق الزحمه مربوطه بر اساس ماده 19 شرایط عمومی پیمان خواهد بود.

اب، قارداد از تاریخ انقضای نزد طرفین نافذ است.

پیوست شماره 4: شرایط خصوصی

-شروع کار، منوط به اخذ پیش پرداخت حق الزحمه طرح و عقد قرارداد کارفرما با مشاور ذیصلاح جهت تهیه طرح خواهد بود.

-مدارک طرح در 2 سری با کلیه فایل‌ها(طبق فرمتهای عنوان شده) تحويل کارفرما گردد.

شرایط عمومی پیمان

شرایط عمومی این قرارداد، مطابق شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره موضوع بخشنامه شماره ۱۰۵/۵۴-۸۴۲/۲۴۶۰ مورخ ۷۹/۰۴/۲۹ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور است و جزء لاینفک قرارداد حاضر می‌باشد و به استناد بخشنامه شماره ۱۰۵/۴۶۱۷-۵۴/۱۷۵۳ مورخ ۸۰/۰۴/۲۳ به جای منضم ساختن آن قرارداد، این تایید پذیرش قرار داده شده است.

پیوست شماره ۱: شرح خدمات

۱- تشخیص و تحلیل روندها، مسائل و ظرفیت‌ها در حوزه بازآفرینی شهری با دیدگاه شهرنگر

۱- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌ها

۱-۱-۱ بررسی و تحلیل منطقه‌ای و شهری و تاثیر روندهای حاکم (سیر تحولات جمعیتی، جریان‌های مهاجرتی و جابجایی جمعیت، نظام‌های اقتصادی و زیرساختی و برنامه‌های کلان توسعه) بر تغییر و تحولات توسعه شهر با تاکید بر تحولات بافت‌های ناکارآمد بویژه سکونتگاه‌های غیررسمی

۱-۱-۲- تشخیص و تحلیل تأثیر ظوابط، مقررات و احکام اسناد فرادست با تاکید بر طرح‌های جامع و تفضیلی بر روند تحولات و توسعه بافت‌های ناکارآمد با تاکید بر سکونتگاه‌های غیررسمی

۱-۱-۳ تشخیص و تحلیل مسائل، ظرفیت‌های نظام طبیعی و زیست محیطی شهر و منطقه و تحلیل تاثیرات آن بر روند توسعه و تحولات بافت‌های ناکارآمد بویژه سکونتگاه‌های غیررسمی با تأکید بر مخاطرات و عوارض طبیعی و حرایم آن‌ها (گسل‌های مسیل‌ها، رودخانه‌ها، رود، دره‌ها، پر تنگاه‌های طبیعی و ترانشه‌ها...) و عناصر آن‌لاینده و حرائم آن‌ها

۱-۱-۴- تشخیص و تحلیل مسائل، ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های عملکردی، فضایی و کالبدی شهر در حوزه نظام تقسیمات شهری، دسترسی به خدمات و زیرساخت‌ها، نظام جایه جایی و حرکت با تاکید بر نظام حمل و نقل عمومی، نحوه استفاده از اراضی، نظام استخوان، بندهی و سازمان فضایی، شهر، ریخت شناسی، کیفیت محیطی و فضایی عمومی

۱-۵-۱- تشخصیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های مربوط به محدوده‌ها و محلات، اماکن و بناهای تاریخی و بالارزش و میراث فرهنگی ملموس و غیر ملموس شهر و حرائم آن

۱-۱-۶- تشخیص و شناسایی مسائل و ظرفیت‌های مرتبط با نظام جمعیتی و اجتماعی شهر و بررسی شاخص‌های مرتبط (جایه‌ای، جمعیتی، تراکم جمعیت، قشریندی گروه‌های اجتماعی شهر، سطح تحصیلات و ...)

۱-۱-۷ تشخیص و شناسایی مسائل و ظرفیت‌های مرتبط با نظام اقتصادی بویژه وضعیت استغال و شاخص‌های مرتبط (میزان هزینه درآمد خانوار، خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی و...)

۱-۸-۱- تشخیص و تحلیل مسائل مربوط به برنامه‌ریزی مسکن (اقتصاد مسکن، قیمت زمین و مسکن، مالکیت و شاخص‌های کیفیت مسکن شامل ناپایداری، تراکم خانوار در واحد مسکونی، پروانه ساختمانی و...)

۱-۹-۱- تدوین و تلفیق نتایج مستخرج از مطالعات تشخیص و تحلیل وضعیت موجود و روندها در سطح شهر در نظام‌های مختلف و تحلیل تاثیر و تأثرات آن بر رشد و گسترش محدوده‌های هدف بیویژه سکونتگاه‌های غیررسمی و پیشینی روندهای آتی

۱-۲- شناسایی، گونه شناسایی و تعیین شده ناکارآمدی محدوده های هدف بازآفرینی

۱-۲-۱- ایجاد پایگاه داده براساس جداول مرتبط به شاخص‌ها (مندرج در جداول ۱ الی ۳ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰) شورای عالی شهرسازی و معماری)