

نمونه قرارداد ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT)

بسمه تعالی

با در نظر گرفتن قانون سرمایه‌گذاری خارجی کشور A که در تاریخ توسط مجلس ملی کشور A به تصویب رسیده و در تاریخ اصلاح و تکمیل شده است و با در نظر گرفتن آیین‌نامه اجرایی شماره مورخ کشور A در خصوص مقررات اجرایی و تفصیلی قانون سرمایه‌گذاری خارجی کشور A و با در نظر گرفتن تصویب‌نامه شماره مورخ دولت کشور A در خصوص تشویق سرمایه‌گذاری از طریق ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT) و سایر مقررات قانونی، این قرارداد به شرح ذیل منعقد می‌گردد.

طرفین قرارداد شامل:

طرف (الف): به یک نهاد ذیصلاح دولت کشور A اطلاق می‌شود.

طرف (ب): به شرکتی اطلاق می‌شود که مطابق با قانون تشکیل و در ثبت شده است و آقای / خانم نماینده قانونی او است که تبعه کشور می‌باشد.

بدین‌وسیله توافق نمودند که از طریق قرارداد بی . او . طی یک پروژه سرمایه‌گذاری را مطابق با شرایط و مقررات زیر اجرا نمایند.

ماده ۱. اهداف اجرای پروژه

بدین‌وسیله طرفین توافق نمودند که طرف (ب) مجاز گردد که پروژه (پروژه) را مطابق با مشخصات فنی مذکور در پیوست (الف) قرارداد اجرا نماید. جهت انجام فعالیت‌های اقتصادی مربوط، طرف (ب) نسبت به استفاده از کل پروژه حق مالکیت و استفاده خواهد داشت.

ماده ۲. تعهدات طرف (ب)

از طریق شرکت بی . او . طی و با این قید که کلیه هزینه‌ها و خطرات به عهده او است، طرف (ب) باید:

۱-۲- طراحی و ساخت پروژه را مطابق با مشخصات مذکور در پیوست (الف) که به قرارداد پیوست شده انجام دهد.

۲-۲- جهت بهره‌برداری کل پروژه را در مدت قرارداد تملک نماید.

۳-۲- بهره‌برداری و نگهداری از پروژه را در مدت قرارداد مطابق با قوانین و مقررات مربوط و مفاد قرارداد و سایر توافقات انجام‌شده به عهده گیرد.

۴-۲- در صورت انقضای مدت قرارداد، کل پروژه و کلیه اموال مربوط را بدون اخذ خسارت به دولت یا نهادهای ذیصلاح دولتی منتقل نماید.

۵-۲- کلیه منابع مالی لازم جهت اجرای پروژه را تأمین نماید.

۶-۲- کلیه تعهدات مالی در قبال دولت کشور A را به تفصیلی که در مجوز سرمایه‌گذاری مشخص شده انجام دهد.

ماده ۳. تعهدات طرف (الف)

طرف (الف) باید:

۳-۱- کلیه مقدمات و شرایط لازم را در کشور میزبان برای این که طرف (ب) و شرکت بی. او. طی بتواند تعهدات مقرر در قرارداد را انجام دهد فراهم سازد.

۳-۲- مسئولیت پاکسازی محل پروژه را به هزینه طرف (ب) جهت تأمین شرایط لازم برای ساخت و اجرای پروژه مطابق با جدول مورد توافق تقبل نماید.

۳-۳- به شرکت بی. او. طی در استخدام نیروهای بومی و مشارکت در ساخت پروژه و بهره‌برداری از آن کمک و مساعدت نماید.

۳-۴- تضمین نماید که تجار کشور A قراردادهای لازم جهت خرید محصولات ارائه شده توسط شرکت بی. او. طی را برای کل مدت قرارداد مطابق با شرایط و مقررات این قرارداد منعقد می‌نمایند.

ماده ۴. مدت قرارداد

این قرارداد تا (روز) (ماه) (سال) معتبر خواهد بود مگر این که قرارداد قبل از آن مدت مطابق با شرایط مذکور در این قرارداد فسخ شود.

ماده ۵. تأیید قرارداد

در ظرف روز از زمان امضای قرارداد، طرفین باید این قرارداد را به همراه اساسنامه شرکت بی. او. طی، گزارش توجیه اقتصادی پروژه و سایر اسناد و مدارک حقوقی به کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری را جهت اخذ مجوز سرمایه‌گذاری تسلیم نمایند.

در ظرف ماه بعد از امضای قرارداد، اگر کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری از اعطای مجوز سرمایه‌گذاری خودداری نماید، یا مجوز اعطایی کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری نتواند درخواست‌های طرفین را تأمین نماید، طرفین از کلیه تعهدات مندرج در این قرارداد آزاد خواهند شد و هیچ‌یک از طرفین در هزینه‌های طرف دیگر که قبلاً انجام شده شریک نخواهد شد.

ماده ۶. جداول ساخت و تکمیل پروژه

بعد از اخذ مجوز سرمایه‌گذاری، طرف (ب) خود را به ساخت پروژه متعهد می‌سازد و باید پروژه را مطابق با مراحل زمانی ذیل اجرا نماید:

۱. مطالعات مقدماتی و سایر بررسی‌های مقدماتی ماه.

۲. طراحی پروژه ماه.

۳. انتشار آگهی مناقصه جهت ساخت و نصب پروژه ماه.

۴. انتشار آگهی مناقصه جهت خرید تجهیزات ماه.

۵. ساخت پروژه ماه.

۶. راه‌اندازی پروژه ماه.

۷. تکمیل ساخت کل پروژه ماه.

اگر به دلیل فورس ماژور به نحوی که در این قرارداد مقرر شده است ظرف قرارداد در اجرای قرارداد مطابق با جدول فوق تأخیر نماید، طرف (ب) از مسئولیت ناشی از تأخیر آزاد خواهد شد ولی باید موضوع را به صورت مکتوب به طرف (الف) اطلاع دهد و ضمن بیان فورس ماژور تأییدیه مقامات محلی را به همراه دلایل لازم مبنی بر این که در حد توان جهت مقابله با اثرات فورس ماژور اقدام نموده ارائه نماید.

ماده ۷. استفاده همزمان از محل پروژه

۱. طرفین قرارداد موافقت می نمایند که مطابق با نقشه پیوست محل پروژه را با هماهنگی لازم مشترکاً مورد استفاده قرار دهند.
۲. طرف (ب) مسئول کلیه هزینه های مرتبط با استفاده از محل پروژه به شرح مذکور در قرارداد خواهد بود.

ماده ۸. مناقصه ساخت

طرفین قرارداد موافقت می نمایند که اجرای پروژه براساس مناقصه به شرح مذکور در این قرارداد به پیمانکاران فرعی واگذار شود (در اینجا نحوه انجام مناقصه، نحوه انتخاب پیمانکار و مذاکرات مستقیم و غیره باید به صورت تفصیلی بیان شود).

مناقصه باید در کشور A و به صورت رقابتی از بین شرکت هایی انجام شود که صلاحیت فنی آن ها مورد تأیید قرار گرفته است.

طرف (ب) باید شرایط انجام مناقصه را معین نموده و موافقت طرف (الف) را قبل از انتشار آگهی اخذ نماید. لیست شرکت هایی که جهت مناقصه دعوت می شوند باید توسط طرفین مورد توافق قرار گیرد.

طرفین قرارداد باید یک کمیسیون مناقصه را که دارای تعداد عضو می باشد تشکیل دهند. طرف (الف) باید تعداد عضو و طرف (ب) باید تعداد عضو برای کمیته مزبور انتخاب نماید.

ماده ۹. خرید مواد، وسایل و تجهیزات

خرید مواد و تجهیزات به شیوه زیر انجام می شود:

• در مورد خریدهایی که ارزش آن ها از دلار آمریکا کمتر باشد - طرف (ب) حق دارد به نظر خود تصمیم گیرد با این قید که خرید کالاهایی موجود در بازار کشور A به شرط دارا بودن قیمت و مشخصات فنی مشابه اولویت داشته باشند.

• در مورد خریدهایی که ارزش آن ها بین دلار آمریکا و دلار آمریکا باشد، طرف (ب) بعد از اخذ موافقت کتبی طرف (الف) به خرید مبادرت می نماید.

• در مورد خریدهایی که ارزش آن ها از دلار آمریکا فراتر رود، خرید باید از طریق مناقصه عمومی و به شیوه رقابت به شرحی که در ماده ۸ بیان شده است انجام شود.

ماده ۱۰. به اجرا درآوردن پروژه

قبل از به اجرا کردن پروژه، طرفین یک هیأتی را به نام کمیته ناظر پروژه تشکیل می دهند که شامل تعداد عضو خواهد بود که طرف (الف) تعداد عضو و طرف (ب) تعداد عضو انتخاب می کند. وظایف مشخص کمیته ناظر پروژه و روش کاری آن متعاقباً توسط طرفین مورد توافق قرار می گیرد، پروژه تنها زمانی رسماً به اجرا درمی آید که کمیته ناظر پروژه مجوز انجام آن را به صورت مکتوب صادر نماید.

ماده ۱۱. اجرا و مدیریت پروژه

۱۱-۱- طرف (ب) از طریق شرکت بی.او. طی . وظایف مربوط به مدیریت، مالکیت، اجرا و امور اقتصادی پروژه را در مدت قرارداد انجام می‌دهد . فروش و بازاریابی محصولات (خدمات) پروژه در چهارچوب این قرارداد باید به روش‌های زیر انجام گیرد؛ مثلاً این‌که به طور عمده‌فروشی و مطابق با قراردادی که امضاء شده به یک شرکت کشور A فروخته شود و یا مستقیماً به دست مصرف‌کنندگان برسد .

۱۱-۲- سقف قیمت فروش محصولات و یا هزینه ارائه خدمات در طول مدت قرارداد به شرح زیر تعیین می‌شود . در اینجا سقف قیمت محصولات به طور مشخص تعیین می‌گردد.

۱۱-۲-۱- طرف (ب) حق دارد به تصمیم خود و بدون نیاز به اخذ رضایت طرف (الف) قیمت محصولات و هزینه خدمات را از سقف قیمت مذکور در بند فوق کاهش دهد مشروط به این‌که این کاهش منجر به تغییر و یا تعدیل در شرایط قراردادی نشود.

۱۱-۲-۲- در صورت تغییر در قیمت‌های بازار، طرف (ب) حق دارد به تصمیم خود و بدون نیاز به اخذ موافقت قبلی طرف (الف) قیمت‌ها را حداکثر تا ۱۰ درصد از سقف مقرر در فوق افزایش دهد، ولی دلایل این افزایش باید فوراً به طرف (الف) ابلاغ شود . در صورتی که دلایل ارائه شده توسط طرف (ب) غیرمعقول باشد، طرف (الف) حق دارد از طرف (ب) تقاضا کند که قیمت را مجدداً تعدیل نموده و آن را به یک سقف معقولی برساند و طرف (ب) باید این درخواست را رعایت نماید.

۱۱-۲-۳- هرگونه افزایش قیمت فراتر از ۱۰ درصد باید قبل از اعمال مورد موافقت طرف (الف) قرار گیرد.

ماده ۱۲. انتقال اموال

در زمان انقضای مدت قرارداد به شرحی که در ماده ۳ این قرارداد، طرف (ب) موظف است تا کلیه دارایی‌های و اموال پروژه را مجاناً و به هزینه خود به طرف (الف) و یا به سازمانی که توسط طرف (الف) مشخص می‌شود منتقل نماید تا اجرا و بهره‌برداری از پروژه به صورت ثابت و عادی به نحوی تضمین شود که حداقل تا درصد از پروژه مطابق با شرایط قبل از انتقال تحقق پیدا کند.

این دارایی‌ها و اموال از جمله شامل ساختمان‌ها و تجهیزات منصوبه در آن‌ها، تجهیزات فنی، تجهیزات اداری، وسایل حمل‌ونقل به همراه قطعات یدکی برای جایگزین کردن آن قطعات به مدت ماه می‌باشد.

حداقل ۱۲ ماه قبل از انقضای مدت قرارداد، طرفین یک کمیته تصفیه جهت انتقال پروژه تشکیل می‌دهند که این کمیته دارای تعداد عضو می‌باشد که از طرف (الف) تعداد عضو و از طرف (ب) تعداد عضو انتخاب خواهند کرد.

کمیته تصفیه یک لیست از تجهیزات و وسایل مورد نیاز جهت تعمیر، تجهیزات و مواد اضافی و قطعات یدکی را که طرف (ب) قبل از انقضای مدت قرارداد و قبل از پایان مسئولیت‌های خود باید تأمین نماید تهیه می‌کند.

حداقل سه ماه قبل از انقضای مدت قرارداد، کمیته تصفیه باید اقدامات لازم برای تصفیه قرارداد را انجام داده و موضوع را برای اخذ تصمیم در خصوص اتمام اعتبار مجوز پروژه به کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری تسلیم نماید.

ماده ۱۳. فسخ قرارداد

قبل از این‌که مدت زمان مقرر در ماده ۳ این قرارداد منقضی گردد، این قرارداد ممکن است در موارد زیر فسخ گردد:

۱-۱۳- در صورت تحقق فورس مازور به نحوی که طرفین و یا یکی از آن‌ها قادر نباشد تعهدات مندرج در این قرارداد را اجرا نماید.

۲-۱۳- طرفین توافق نمایند که قرارداد قبل از موعد فسخ شده و هرکدام از طرفین طرف دیگر را از تعهدات خود بری سازد.

۳-۱۳- شرکت بی.او. طی خسارات جدی دیده و قادر نباشد که فعالیت‌های اقتصادی خود را ادامه دهد.

۴-۱۳- یکی از طرفین به نحوی مؤثر تعهداتی را که در این قرارداد مقرر شده است نقض نماید به نحوی که ادامه اجرای قرارداد غیرممکن شود.

۵-۱۳- کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری، دادگاه یا یک مقام قضایی ذیصلاح نسبت به فسخ قرارداد اتخاذ تصمیم کند.

ماده ۱۴. تمدید قرارداد

۱-۱۴- در صورت نیاز حداقل ۱۲ ماه قبل از انقضای مدت زمان قرارداد، طرفین ممکن است توافق نمایند که مدت زمان قرارداد را تمدید نمایند و شرایط ضروری جهت استمرار اجرای قرارداد در زمان تمدید شده را که فراتر از مدت زمان مقرر در ماده ۳ این قرارداد می‌باشد مشخص نمایند.

۲-۱۴- در صورتی تمدید قرارداد معتبر است که این تمدید به صورت مکتوب و حداقل شش ماه قبل از انقضای قرارداد به تأیید کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری رسیده باشد.

۳-۱۴- در صورتی که طرفین نسبت به تمدید قرارداد توافق ننمایند و یا کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری از تأیید آن خودداری نماید، قرارداد سر موعد منقضی خواهد شد و نحوه حل و فصل موضوعات باقیمانده مطابق با ماده ۱۲ این قرارداد به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۵. شرکت بی.او. تی

۱-۱۵- در چهارچوب این قرارداد، طرفین توافق می‌نمایند که طرف (ب) به هزینه خود باید شرکت بی.او. طی. را جهت اجرای پروژه تشکیل دهد.

۲-۱۵- طرف (ب) خود را متعهد می‌سازد که منابع مالی، تکنولوژی و تخصص لازم را که شرکت بی.او. طی جهت اجرای کامل تعهدات طرف (ب) بدان نیازمند است تأمین نماید و در چهارچوب این قرارداد نسبت به اعمال شرکت بی.او. طی در مقابل طرف (الف) مسئول است.

۳-۱۵- شرکت بی.او. طی که یک شرکت است (شرکتی که صد در صد خارجی است یا یک شرکت مشترک سرمایه‌گذاری است)، دارای شخصیت حقوقی بوده و به صورت یک شرکت با مسئولیت محدود سهامداران به شرح مقرر در مقررات کشور A عمل خواهد بود.

۴-۱۵- مشخصات تفصیلی شرکت بی.او. طی مطابق با اساسنامه شرکت خواهد بود که به این قرارداد پیوسته است.

۵-۱۵- شرکت بی.او. طی مسئول اجرای کامل تعهدات طرف (ب) خواهد بود که در این قرارداد و اساسنامه شرکت مقرر شده است.

ماده ۱۶. حل و فصل اختلافات

کلیه اختلافات حاصله در نتیجه اجرای این قرارداد ابتدا باید از طریق مذاکره و سازش بین طرفین حل و فصل شود. در صورتی که پس از انجام مذاکرات، اختلاف حل و فصل نشود، موضوع جهت اتخاذ تصمیم به داوری ارجاع می‌شود. تصمیم هیأت داوری نهایی تلقی شده و طرفین موظف به اجرای آن خواهند بود.

ماده ۱۷. زبان قرارداد

این قرارداد به زبان کشور A و (یک زبان رایج خارجی دیگر) نوشته شده است. هر دو نسخه کشور A و (زبان خارجی دیگر) دارای اعتبار برابر هستند.

ماده ۱۸. اصلاحیه و الحاقیه به قرارداد

از طریق توافق طرفین ممکن است شرایطی به قرارداد الحاق شود و با شرایط قرارداد تغییر یا تعدیل شود. کلیه الحاقیه‌ها و تغییر و تعدیل‌ها زمانی لازم‌الاجرا می‌شوند که کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری به‌صورت مکتوب آن‌ها را تأیید نماید.

ماده ۱۹. شرایط لازم‌الاجرا شدن قرارداد

این قرارداد زمانی لازم‌الاجرا می‌شود که کمیته دولتی همکاری و سرمایه‌گذاری مجوز پروژه را صادر نموده و قرارداد را مورد تأیید قرار دهد و اجازه دهد که شرکت بی.او. طی تشکیل شود. نسبت به کلیه شرایطی که به اجرای این پروژه بی.او. طی مرتبط بوده و به طور مشخص و روش در این قرارداد بدان اشاره نشده است، مطابق با قوانین و مقررات لازم‌الاجرای دولت کشور A عمل خواهد شد.

این قرارداد در روز ماه سال امضاء شد.

از طرف (الف) (نام کامل و مهر)

از طرف (ب) (نام کامل و مهر)