



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان همدان

قرارداد اجرائی ساختمان

(پیمان مدیریت)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی، دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی و اجرایی □ اداری □ مالی □
 مدیریت احداث ساختمان در پلاک ثبتی شماره
 به آدرس که میزان زیربنای آن ،
 مطابق با مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی مربوطه می باشد ، به منظور :
 □ مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه
 سازی ، حصارکشی و راه اندازی و تحویل.....
 □ مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای
 شامل :
 به استثنای.....
 تبصره: در صورت هرگونه تغییر در مترائ کل بنا در زمان احداث ساختمان ، مطابق مفاد ماده ۴ شرایط خصوصی
 منظم به این قرارداد عمل خواهد شد .

ماده ۲- اسناد و مدارک قرارداد:

این قرارداد شامل اسناد و مدارک ذیل است :
 ۱- قرارداد حاضر.
 ۲- شرایط عمومی پیوست.
 ۳- شرایط خصوصی پیوست .
 ۴- برنامه زمانبندی (جدول زمانبندی تهیه شده توسط مدیر که به تأیید صاحبکار رسیده است).
 ۵- نقشه های مصوب و مشخصات فنی.
 ۶- اسناد تکمیلی اعم از صورتجلسات و دستورکارهایی که در حین احداث بنا تنظیم و به امضاء طرفین می
 رسد .
 توجه : در صورت تناقض میان مفاد اسناد فوق اولویت به همان ترتیب ارائه شده می باشد .

ماده ۳- مدت قرارداد ، تاریخ شروع قرارداد :

۱- مطابق مفاد بند الف ماده ۱۱ شرایط عمومی پیمان ، مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمانبندی آن ، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد . تاریخ ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است . مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قابل تغییر میباشد.

تبصره : به هر حال مدت قرارداد نمی تواند از ۲۴ ماه کمتر باشد .

۲- تاریخ شروع پیمان همان تاریخ امضاء قرارداد (در دفترخانه) می باشد که پیر و آن صاحبکار موظف است، حداکثر ۲ ماه از تاریخ امضاء قرارداد نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام نماید که در غیر اینصورت مطابق مفاد ردیف ۱ بند ب ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان قرارداد خاتمه یافته تلقی گردیده و صاحبکار موظف به پرداخت خسارت های وارده به مدیر مطابق مفاد ردیف ۱۰-۲-۱۰ ماده ۱۰ شرایط خصوصی قرارداد خواهد بود.

با توجه به مفاد دو بند فوق :

مدت قرارداد(به عدد) و.....(به حروف) ماه است که با توجه به برنامه زمانبندی و توافق صاحبکار تعیین شده و مورد توافق مدیر نیز می باشد .

تبصره : مدت مندرج در پیمان با در نظر گرفتن شرایط جوی و آب هوایی منطقه تعیین گردیده است و از این بابت مدت پیمان مشمول تغییر نخواهد بود .

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

۱- مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تأیید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

تبصره : مدیر برآورد را براساس قیمت های روز مصالح ، دستمزد و..... تهیه می نماید و از بابت تغییر قیمت های پیش بینی شده مسئولیتی نخواهد داشت .

۲- مدیر امین صاحبکار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحبکار را بنماید.

۳- مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمت های ساختمان و عقد قرارداد با آن ها به عهده مدیر است و در این خصوص مدیر مطابق مفاد ماده ۱۷ شرایط خصوصی پیمان عمل خواهد نمود .

۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجازه لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحبکار.

۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحبکار.

۶- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۷- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تأیید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحبکار.

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

۸- مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحبکار تحویل دهد .

۹- تمامی پرداخت ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید به تأیید مدیر رسیده و با توجه به درصدهای پیشرفت فیزیکی کار توسط صاحب کار صورت گیرد.

توجه: در صورت عدم استعلام مالک (درخصوص ردیف فوق) از مدیر مسئولیت های ناشی از این امر بعهده صاحب کار بوده و در این خصوص صاحبکار حق اعتراض نخواهد داشت .

۱۰- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

تبصره: در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۴ و ۷ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۵ از وظایف مدیر حذف میگردد.

۱۱- به طور کلی مدیر در این قرارداد متعهد به رعایت مفاد قرارداد، شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک پیوست این قرارداد می باشد.

ماده ۵ - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۱- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین گردیده است .

۲- صاحبکار موظف است قبل از شروع عملیات اجرایی کلیه نقشه های تأیید شده توسط مراجع ذیصلاح را در اختیار مجری قرار داده و رسید دریافت نماید .

- ۳- صاحب کار متعهد است در زمان تحویل زمین (یا بعد از تخریب ابنیه قدیمی) به مدیر حدود اربعه و محل استقرار آن را توسط نقشه بردار ذیصلاح تحویل مدیر نماید .
- ۴- در صورتیکه عمق گودبرداری بیش از ۳ متر باشد ، در صورت اعلام نیاز مدیر ، صاحب کار ملزم به عقد قرارداد با مشاور ژئوتکنیک جهت برنامه ریزی انجام اصولی گودبرداری و مهاربندی به هزینه خود و به پیشنهاد مدیر می باشد (به هر حال مسئولیت حسن اجرای خاکبرداری به عهده مدیر می باشد) .
- تبصره : بنا به تشخیص مجری ، در صورت وجود شرایط خاص در عملیات گودبرداری با هر عمق و مشخصات استفاده از مشاور ژئوتکنیک الزامی می باشد .
- ۵- جلب رضایت همسایگان و پاسخگویی به ادعاهای احتمالی ارگانها و سازمانهای ذیربط بعهدہ صاحب کار بوده و مدیر از این حیث مسئولیتی ندارد .
- ۶- صاحب کار متعهد است تا زمان اخذ پروانه ساختمانی و تحویل زمین به مدیر از شروع هرگونه عملیات اجرایی خودداری نماید و مدیر از این حیث هیچگونه مسئولیتی ندارد .
- ۷- صاحب کار متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران ، لیست حقوق و دستمزد اداره دارایی و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط پرداخت و پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه ، دارایی و سایر پرداختی ها را اخذ نماید .
- ۸- صاحب کار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان (در صورتیکه مدیر ، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بعهدہ داشته باشد) را به مدیر بپردازد.
- ۹- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورتحساب هایی را که توسط مدیر (در صورتیکه مدیر ، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بعهدہ داشته باشد) تهیه شده و به تأیید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.
- ۱۰- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمانبندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر (در صورتیکه مدیر ، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بعهدہ داشته باشد) به عمل آورد .
- ۱۱- در صورتیکه عدم اجرای کامل و یا به موقع هریک از تعهدات صاحب کار در این قرارداد باعث ورود خسارت مستقیم و یا غیرمستقیم به مدیر گردد ، حق مطالبه خسارت از طریق هیأت حل اختلاف و یا مراجع ذیصلاح برای مدیر محفوظ خواهد بود .

۱۲- به طور کلی صاحب کار در این قرارداد متعهد به رعایت مفاد قرارداد ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک پیوست این قرارداد می باشد .

۱۳- صاحب کار ، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به عهده دارد و در این خصوص به هزینه و صلاحدید خود عمل می نماید .

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

۱ - حق الزحمه مدیر ریال به ازاء هر مترمربع کل زیربنا می باشد که مطابق با مفاد ماده ۳ شرایط خصوصی پیوست این قرارداد صاحبکار متعهد به پرداخت آن می باشد .

۲- پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق میگیرد به عهده مدیر بوده و مالک حق کسر هیچگونه کسورات از مبلغ توافق شده را ندارد.

تبصره : با ارائه گواهینامه ثبت نام در سامانه مالیات بر ارزش افزوده توسط مجری ، مالک مکلف به پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده وفق آخرین مصوبات قانونی در زمان عقد قرارداد میباشد.

ماده ۷- تنخواه گردان(در صورتیکه مدیر ، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بعهده داشته باشد):

صاحبکار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتور های مربوطه و تأیید مهندس ناظر هماهنگ کننده ، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحبکار به مدیر پرداخت میشود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردانریال (تضمین مورد قبول صاحب کار)معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحبکار قرار می دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان وهمزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد میگردد.

ماده ۸- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

۱ - ناظر هماهنگ کننده:.....به نشانی:.....

۲-به نشانی:

۳-به نشانی:

۴-به نشانی:

میباشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روزمهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید.

تبصره ۱: در صورتیکه کار به علت تعلل ناظرین در کنترل عملیات اجرایی و یا عدم مراجعه آنان به کارگاه تعطیل گردد، عواقب آن بعهد ناظرین و صاحب کار خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتیکه بعلت قصور یا ضعف فنی مدیر، پروژه توسط ناظر تعطیل گردد، زمان رفع نقص جزء تأخیرات مدیر بوده و با تأیید مهندس ناظر مربوطه به مدت قرارداد اضافه خواهد گردید.

ماده ۹ - شرایط، مسوولیت ها، اختیارات، عمومات:

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ۱ الی ۳۰ شرایط عمومی و مواد ۱ الی ۲۰ شرایط خصوصی منضم به این قرارداد میباشد.

ماده ۱۰ - نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

این قرارداد در ۱۰ ماده و ۹ تبصره در سه نسخه تنظیم، که هر سه نسخه حکم واحد را داشته و قابل استناد می باشند.

امضای مجری /مدیر

امضای صاحبکار