



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان همدان

شرایط خصوصی

قراردادهای پیمان مدیریت

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به مفادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از :

ماده ۱ : مشخصات مصالح مصرفی ساختمان :

- ۱-۱- کلیه مصالح مصرفی (که مشمول مقررات استاندارد اجباری می باشند) در ساختمان باید دارای نشان استاندارد باشند .
- ۱-۲- امکان استفاده از مصالح جدید به تأیید مهندس طراح مربوطه رسیده باشد .
- ۱-۳- مرغوبیت و تناسب مشخصات مصالح مورد استفاده با نوع کار در دست اجرا به تأیید مدیر رسیده باشد (مدیر موظف است تاریخ ورود مصالح را در دفترچه کارگاه ثبت و پس از بررسی های لازم نسبت به تأیید یا عدم تأیید مصالح مورد نظر در قسمت دستور کار دفترچه اقدام نماید ، ضمناً مدیر مکلف به رعایت مفاد مبحث پنجم مقررات ملی در این خصوص می باشد) .
- ۱-۴- در صورت اعلام نیاز مدیر به آزمایش مصالح ، هزینه انجام آزمایشهای مربوطه به عهده صاحبکار خواهد بود .
تبصره : بند فوق در مورد مصالحی که خارج از لیست مقررات اجباری استاندارد بوده و همچنین نشان استاندارد ندارند قابل اجرا خواهد بود .
- ۱-۵- نحوه انبار کردن ، جابجایی و استفاده مصالح موجود در کارگاه ساختمانی باید به تأیید مدیر ساختمان برسد .

ماده ۲ : برنامه زمانبندی تفصیلی کار :

- ۲-۱- مدیر موظف است قبل از امضای قرارداد نسبت به تهیه برنامه زمانبندی (جدول زمانبندی) پروژه اقدام نماید .
- ۲-۲- برنامه زمانبندی تهیه شده هنگام امضای قرارداد باید به امضای هر دو طرف قرارداد رسیده و پیوست قرارداد مذکور باشد.
- ۲-۳- در صورت تخطی هر یک از طرفین قرارداد از برنامه مورد نظروگزارش تخلف ناظر هماهنگ کننده در این خصوص :
۲-۳-۱- در مورد تخلف صاحبکار مطابق ردیف ۴ بند " ب " ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان و پیرو آن مطابق ردیف ۱۰-۲-۱۰ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد .
۲-۳-۲- در مورد تخلف مدیر ، مطابق ردیف ۱ بند "الف" ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان و پیرو آن مطابق ردیف ۱۰-۱-۱۰ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد .

ماده ۳ : تعیین مراحل مختلف پرداختهای موضوع قرارداد :

- ۳-۱- با توجه به عقد قرارداد بصورت پیمان مدیریت ، صاحبکار موظف است در هنگام امضای نقشه های نهایی توسط مدیر نسبت به تسویه حساب با وی اقدام نماید .
- ۳-۲- در صورت توافق مدیر به اخذ مبالغ حق الزحمه بصورت اقساط در صورت تخطی صاحبکار از پرداخت مبالغ حق الزحمه در سر رسیدهای مقرر مطابق ردیف ۳ بند " ب " ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان و پیرو آن مطابق ردیف ۱۰-۲-۱۰ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد .

ماده ۴: تعیین شرایط تغییر مقادیر کار:

۴-۱- در صورت درخواست کتبی صاحبکار مبنی بر تغییر در ابعاد، اندازه ها یا مشخصات مندرج در نقشه های مصوب شهرداری مدیر موظف است نسبت به ارسال گزارش تعطیلی کارگاه اقدام نموده و تا اصلاح پروانه ساختمانی از سوی مرجع صدور پروانه از هرگونه عملیات ساختمانی جلوگیری نماید، ضمناً مدت این تعطیلی مطابق ماده ۲۰ شرایط عمومی پیمان نمی تواند بیش از سه ماه باشد.

توجه: در صورت عدم ارسال گزارش تعطیلی کارگاه از سوی مدیر و بروز تخلف ساختمانی، جبران خسارات وارده به صاحبکار در هنگام اخذ پایانکار به عهده مدیر خواهد بود.

۴-۲- در صورت تخطی صاحبکار وعدم توجه وی به دستورات کتبی مدیر جهت تعطیلی کارگاه، عمل صاحبکار نقض قرارداد، شرایط عمومی پیمان (مفاد ردیف ۸ ماده ۱۳) و این شرایط خصوصی تلقی گردیده و مدیر ضمن ارائه گزارش تخلف به سازمان نظام مهندسی و مرجع صدور پروانه می تواند از سازمان نظام مهندسی درخواست لغو قرارداد مذکور را بنماید و سازمان نظام مهندسی نیز ظرف مدت ۱۰ روز از گزارش مدیر موضوع را بررسی کرده و در صورت اثبات موضوع رأی به فسخ قرارداد خواهد داد که پیرو آن مطابق مفاد بند ۱۰-۲ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد.

تبصره: با توجه به اینکه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مرجع قانونی تعطیلی کار می باشد در صورت ارائه گزارش تخلف مدیر، از تاریخ ارائه گزارش کلیه مسئولیت ها و خسارات وارده به پروژه بعهد صاحبکار بوده و مدیر در این خصوص مسئولیتی نخواهد داشت.

۴-۳- در صورت تغییر مقادیر کار (پس از اخذ مجوزهای لازم از مرجع صدور پروانه)، حداکثر تا ۲۰ درصد مقادیر اولیه، مدیر ملزم به ادامه کار مطابق بند ۲ ماده ۱۴ شرایط عمومی پیمان بوده و مدت پیمان نیز به تناسب مقادیر کار افزایش یافته تغییر خواهد نمود.

تبصره: در مورد بند فوق ارائه گزارش نهایی معماری توسط ناظر معماری پروژه بر مبنای مدت اولیه پیمان تعیین و اعلام خواهد شد.

۴-۴- در صورت افزایش مقادیر کار حداکثر تا ۲۰ درصد مقادیر اولیه، صاحبکار موظف است هزینه های حق الزحمه، ناشی از افزایش مقادیر قرارداد را به مدیر پرداخت نماید.

۴-۵- در صورت افزایش مقادیر کار بیش از ۲۰ درصد مقادیر اولیه و توافق مدیر به ادامه کار صاحبکار موظف به پرداخت حق الزحمه مدیر مطابق با تعرفه روز خواهد بود.

۴-۶- در صورت تغییر در سیستم سازه ای، تعداد طبقات یا کاربری ساختمان (پس از تأیید مراجع ذیصلاح)، ادامه این قرارداد منوط به توافق مدیر می باشد.

تبصره: مرتبط با بندهای ۴-۵ و ۴-۶ در صورت عدم تمایل مدیر به ادامه کار، قرارداد خاتمه یافته تلقی گردیده و صاحبکار موظف است نسبت به معرفی مدیر ذیصلاح جدید به مرجع صدور پروانه اقدام نماید.

ماده ۵: تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد:

۵-۱- در صورت تحقق دو شرط زیر، مدت پیمان بعد از اتمام مدت اولیه که در قرارداد مذکور است، قابل تمدید خواهد بود:

امضای مجری/مدیر

امضای صاحب کار

۱-۱-۵- اجازه سازمان نظام مهندسی یا دفتر نمایندگی مبنی بر اخذ کار جدید توسط مدیر و خارج نمودن کار مورد نظر از سهمیه تعداد کارهای مدیر .

۱-۱-۲- پرداخت هزینه های بالاسری مدیر توسط صاحبکار مطابق فرمول زیر :

کل مبلغ پیمان $\times \frac{1}{\text{مدت پیمان}}$ = حق الزحمه مدیر به ازاء هر ماه ادامه پروژه

توجه : تاریخ شروع پیمان همان تاریخ امضاء قرارداد (در دفترخانه) می باشد که پیرو 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 ۱۰-۲-۱ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی خواهد بود .

ماده ۶ : تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد :

۱-۶- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت حق الزحمه مدیر در طول مدت قرارداد مشمول تعدیل نخواهد بود .

ماده ۷ : تضمین مورد قبول صاحبکار ، برای تضمین پیش پرداخت و تنخواه گردان :

۱-۷- چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد ، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را متقبل شده باشد جهت تضمین مبلغ تنخواه گردان ، موظف به ارائه ضمانت ، معادل ۱/۲۰ برابر مبلغ تنخواه گردان به صورت مورد توافق طرفین می باشد .

ماده ۸ : تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحبکار :

۱-۸- چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد ، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را متقبل شده باشد ، ظرف مدت سه روز از درخواست صاحبکار یا اتمام مبلغ تنخواه گردان ، موظف به ارائه صورت هزینه ها تا تاریخ مورد نظر بوده و در مورد نحوه پرداخت به پیمانکاران مطابق مفاد بند ۱۷-۱ ماده ۱۷ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد .

ماده ۹ : تعیین درصد جریمه تأخیر غیر مجاز :

۱-۹- چنانچه صاحبکار مطابق ردیف ۱ بند " ب " ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان پس از گذشت مدت ۲ ماه از تاریخ امضای قرارداد یا تاریخ اخطار مدیر از طریق سازمان نظام مهندسی استان موفق به اخذ پروانه ساختمانی و شروع عملیات اجرایی پروژه نگردد قرارداد از سوی مدیر فسخ و جهت جبران خسارات وارده به مدیر مطابق ردیف ۱۰-۲-۱ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد .

ماده ۱۰ : تعیین خسارت عدم انجام تعهدات :

۱-۱۰- در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار مطابق بند الف ماده ۲۶ شرایط عمومی پیمان به شرح ذیل عمل خواهد شد:

۱-۱۰-۱- در صورتیکه پروژه شروع نشده باشد (با تأیید مهندس ناظر هماهنگ کننده) مبلغ ۱۵ درصد از کل حق الزحمه مدیر پرداخت و قرارداد وی فسخ میگردد .

امضای مجری/مدیر

امضای صاحب کار

۱۰-۱-۲- در صورتیکه پروژه مورد نظر دارای پیشرفت فیزیکی باشد، درصد پیشرفت فیزیکی پروژه با نظر مهندس ناظر هماهنگ کننده یا در صورت نیاز مهندس معرفی شده از سوی سازمان نظام مهندسی تعیین و مبلغی معادل درصد پیشرفت فیزیکی از کل مبلغ قرارداد به مدیر پرداخت و قرارداد وی فسخ میگردد.

تبصره: در صورت فسخ قرارداد از سوی صاحبکار حقوق قانونی سازمان نظام مهندسی استان جهت برخورد قانونی با مدیر یا برجا خواهد بود.

۱۰-۲- در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مدیر مطابق بند ب ماده ۲۶ شرایط عمومی پیمان به شرح ذیل عمل خواهد شد:

۱-۲-۱- در صورتیکه پروژه شروع نشده باشد یا پیشرفت فیزیکی کمتر از ۵ درصد داشته باشد، مدیر می تواند مبلغی معادل ۴۵ درصد کل حق الزحمه را بعنوان خسارت عدم انجام تعهدات از سوی صاحبکار دریافت و قرارداد را فسخ نماید.

۱-۲-۲- در صورتیکه پیشرفت فیزیکی پروژه بین ۵ تا ۵۰ درصد داشته باشد، مدیر می تواند مبلغی معادل ۴۵ تا ۱۰۰ درصد کل حق الزحمه را به تناسب پیشرفت فیزیکی پروژه دریافت و قرارداد را فسخ نماید.

۱-۲-۳- در صورتیکه پروژه دارای پیشرفت فیزیکی بالای ۵۰ درصد باشد مدیر می تواند نسبت به اخذ کل حق الزحمه و فسخ قرارداد اقدام نماید.

توجه: جهت تعیین درصد پیشرفت فیزیکی پروژه مهندس هماهنگ کننده از جداول پیوست این قرارداد استفاده خواهد نمود.

ماده ۱۱: شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یکبار:

۱۱-۱- چنانچه مطابق برنامه زمانبندی تفصیلی پیوست قرارداد تعلیق موضوع پیمان به صلاحدید مدیر خللی در روند اتمام پروژه وارد ننماید، مدیر موافقت دارد که قرارداد ادامه یابد. ولی در صورت افزایش مدت پیمان مطابق مفاد ماده ۵ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد.

ماده ۱۲: تعیین درصد جایزه تسریع:

۱۲-۱- چنانچه مدیر مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بر عهده داشته باشد از بابت تسریع در اجرای پروژه مبلغی به مدیر یا صاحبکار پرداخت نخواهد شد.

۱۲-۲- چنانچه مدیر فقط مدیریت فنی و اجرایی پروژه را عهده دار باشد، از آنجائیکه اتمام پروژه رابطه مستقیمی با توان مالی و اداری صاحبکار خواهد داشت، مدیر موافقت دارد در صورت اتمام قرارداد در مدت زمان کمتر از یکسال مبلغ..... درصد از کل حق الزحمه خود را به صاحبکار تخفیف داده و در هنگام ارائه گزارش نهایی معماری از سوی مهندس ناظر معماری (و حذف کار مورد نظر از سهمیه تعداد کارهای مدیر) مبلغ مذکور را به صاحبکار مسترد نماید.

توجه: در هر حال مفاد این بند ناقض ماده ۳ این شرایط خصوصی نمی باشد.

ماده ۱۳: تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه:

۱۳-۱- صاحبکار متعهد به پرداخت هزینه بیمه های ذیل میباشد:

۱-۱۳- بیمه کیفیت اجرای ساختمان (کیفیت و عیوب پنهان ساختمان) به مدت ۱۰ سال که مورد تأیید مدیر باشد.

۲-۱۳- بیمه مسئولیت ساختمان مشتمل بر حداقل مشخصات زیر که شرکت بیمه کننده و مفاد آن باید مورد تأیید مدیر باشد:

الف- بیمه نمودن حداقل سه نفر کارکنان برای مدت قرارداد بصورت بی نام.

- ب- حداقل سقف خسارات جانی معادل ديه كامل در ماه حرام برای سه نفر بیمه شده بصورت همزمان .
- ج- حداقل سقف خسارات مالی معادلریال .
- د- حداقل سقف پرداخت هزینه های پزشکی معادلریال .
- ه- الحاق کلوز پرداخت خسارت بدون رأی دادگاه
- و- الحاق کلوز بیمه مسئولیت مهندسين ناظر ساختمان
- ز- الحاق کلوز بیمه مسئولیت مدير ساختمان
- ح- الحاق کلوز فرانشيز صفر درصد
- ط- الحاق کلوز پرداخت خسارات مربوط به مطالبات تأمین اجتماعی
- ی- الحاق کلوز مربوط به حوادث غیر مترقبه اعم از آتش سوزی ، سيل ، زلزله ، سرقت و
- ک- الحاق کلوز پرداخت خسارت وارده به اشخاص ثالث
- ل- الحاق کلوز پرداخت ديه دوم
- م- الحاق کلوز مسئولیت پیمانکاران فرعی
- ن- الحاق کلوز پرداخت خسارات ثالث مالی

۱-۱۳-۳- در هر حال صاحبکار موظف به پرداخت حق بیمه تأمین اجتماعی مربوط به نگهبان ، افراد با قرارداد مدت دائم یا مدت معین و یا روزمزد مشغول به کار در کارگاه می باشد و در صورت عدم تأمین بیمه مسئولیت در صورت بروز هرگونه حادثه مسئولیت ها بعهده صاحب کار خواهد بود .

تبصره : افرادی که جهت انجام عملیات ساختمانی بصورت پیمانکار در پروژه با صاحبکار یا مدير قرارداد داشته باشند از موضوع بند فوق استثناء خواهند بود .

۲-۱۳- مدير متعهد به پرداخت هزینه بیمه های ذیل میباشد :

۱-۲-۱۳- مدير متعهد به پرداخت هزینه های بیمه تأمین اجتماعی سرپرست کارگاه معرفی شده خود بوده و مسئولیت های قانونی ناشی از اشتغال سرپرست کارگاه در محل پروژه بعهده مدير خواهد بود ضمناً مسئولیت های ناشی از حوادث ، برای شخص سرپرست کارگاه یا پرسنل مدير مطابق ردیف " ز" بند ۱۳-۲-۱ تحت بیمه خواهد بود .

ماده ۱۴ : تعیین افراد هیأت حل اختلاف :

۱-۱۴- بطور کلی مدير و صاحبکار توافق دارند در صورت بروز اختلاف نظر مطابق ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان عمل نموده و موضوع به هیأت حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحبکار ، یک نفر نماینده مدير و یک نفر مهندس معرفی شده سازمان نظام مهندسی ارجاع و در صورت تقاضای هر یک از طرفین ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور یافته و تصمیمات هیأت حل اختلاف با اکثریت دو رأی برای طرفین معتبر است .

ماده ۱۵ : تعیین مواردی که ابلاغ ها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد :

۱-۱۵- هر گونه ابلاغ یا دستور کار باید در دفترچه کارگاه موجود در کارگاه ثبت و در پایان کار روزانه به امضای مدير و صاحبکار برسد .

۲-۱۵- در موارد خاص مانند تخلف ساختمانی صاحبکار در نحوه ساخت و ساز و یا موارد منجر به خسارات مالی یا جانی باید رونوشتی از ابلاغ ها یا تذکرات توسط مدیر جهت اطلاع به سازمان نظام مهندسی استان ، مرجع صدور پروانه ، اداره کار و اموراجتماعی وسایر مراجع ذیصلاح ارسال گردد .

۳-۱۵- هرگونه ابلاغ یا دستورکار بصورت شفاهی مورد قبول نخواهد بود

تبصره : مدیر می تواند جهت تسهیل در امور کارگاه دستورکارهای لازم را از طریق پست الکترونیک یا پیامک به سرپرست کارگاه خود ارجاع نماید .

ماده ۱۶ : نحوه حفاظت از کارگاه ، تأسیسات زیربنایی و لوازم و مصالح موجود در کارگاه :

۱-۱۶- با توجه به مفاد ردیف ۱۳ ماده ۵ قرارداد حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و لوازم و مصالح موجود در کارگاه بعهد و به هزینه صاحبکار می باشد .

ماده ۱۷ : نحوه انتخاب نیروی انسانی مورد نیاز کارگاه :

۱-۱۷- تأمین نیروی انسانی مورد نیاز کارگاه مطابق مفاد ردیف ۱۲ ماده ۱۵ شرایط عمومی پیمان بعهد مدیر بوده و طبق مفاد قرارداد پرداخت هزینه های مربوط به دستمزد ایشان بعهد صاحبکار می باشد .

۲-۱۷- کلیه افراد شاغل در کارگاه باید دارای قرارداد اعم از قرارداد مدت دایم ، مدت معین ، روزمزد یا پیمانکاری باشند و در صورت عقد قرارداد از سوی صاحبکار با ایشان قراردادهای منعقد باید به تأیید مدیر برسند ، به هر حال مدیر موظف است از ادامه کار افراد فاقد قرارداد جلوگیری نماید .

۳-۱۷- چنانچه صاحبکار نسبت به اخذ تأییدیه قراردادهای منعقد با افراد شاغل در پروژه از مدیر اقدام ننماید ، خلاف مفاد شرایط عمومی پیمان عمل نموده و در صورت اخطار کتبی مدیر مسئولیت ناشی از اجرای ناصحیح پروژه و مسئولیت های قانونی ناشی از استخدام آنان بعهد صاحب کار خواهد بود .

ماده ۱۸ : نحوه تجهیز کارگاه :

۱-۱۸- صاحب کار توافق دارد با توجه به حضور روزانه مدیر یا نماینده قانونی وی در کارگاه محل مناسبی را جهت انجام امور کارگاهی در اختیار وی قراردهد که نحوه تجهیز آن مطابق شرایط عمومی بعهد مدیر و پرداخت هزینه های آن مطابق مفاد قرارداد بعهد صاحبکار می باشد .

ماده ۱۹ : نحوه حضور مدیر در کارگاه :

۱-۱۹- مدیر متعهد به رعایت مفاد مبحث دوم مقررات ملی در خصوص حضور در کارگاه می باشد ، که برای انجام این امر می تواند نسبت به معرفی رئیس کارگاه مطابق تبصره یک بخش الف و جدول شماره دو دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان اقدام نماید .

۲-۱۹- مرجع کنترل حضور مدیر یا نماینده وی در کارگاه ، بازرسان گروه مدیران ذیصلاح که از سوی سازمان نظام مهندسی استان تعیین می گردند خواهند بود (با بررسی دفترچه های کارگاهی و مشاهدات میدانی) .

۱۹-۳- در صورت تعدد تخلف مدیر در این خصوص (به استناد گزارش های ارسالی از سوی بازرسان گروه مدیران ذیصلاح) سازمان نظام مهندسی استان مطابق ضوابط با مدیر متخلف برخورد خواهد نمود .

۱۹-۴- صاحبکار متعهد به امضای گزارش کار روزانه ، تهیه شده توسط مدیر می باشد که در صورت امتناع وی در این خصوص مدیر می تواند تخلف صاحبکار را گزارش نموده و در صورت تکرار تخلف صاحبکار در این خصوص درخواست بررسی و فسخ پیمان از سوی سازمان نظام مهندسی استان را بنماید که در صورت فسخ پیمان مطابق مفاد ردیف ۱۰-۲ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد .

۱۹-۵- دفترچه کارگاه ارائه شده توسط سازمان نظام مهندسی استان مرجع کنترل حضور ، دستورات کارگاهی و مدیر خواهد بود که باید بدون قلم خوردگی و در دونسخه توسط مدیر تنظیم و به امضاء صاحب کار نیز برسد .
تبصره : دفترچه کارگاه جزء اسناد و مدارک منظم به پیمان بوده و مالک موظف به حفظ آن خواهد بود .

ماده ۲۰ : اقامتگاه قانونی :

۲۰-۱- اقامتگاه قانونی صاحب کار و مدیر همان است که در قرارداد ذکر گردیده است ، در صورتیکه هر یک از طرفین محل قانونی خود را تغییر دهد ، باید نشانی جدید خود را حداقل ۱۵ روز پیش از تاریخ تغییر به طرف دیگر و همچنین سازمان نظام مهندسی استان اطلاع دهد و تا وقتی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است ، مکاتبات به نشانی قبلی ارسال و دریافت شده تلقی می گردد .

امضای مدیر /مدیر

امضای صاحبکار