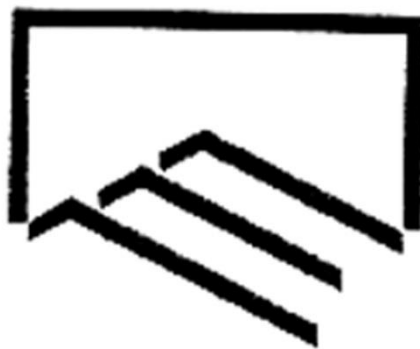




سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان همدان

قرارداد اجرایی ساختمان

(پیمان مدیریت)

قرارداد حاضر به همراه شرايط عمومي، شرايط خصوصي، ديگر اسناد و مدارك منضم به آن كه مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غيرقابل تفكيك است درتاريخ بين كه در اين قرارداد صاحب كار ناميده مي شود از يك طرف و كه در اين قرارداد به طور اختصار مدير ناميده مي شود از طرف ديگر، به شرح زير منعقد گرديد:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مديريت فني و اجرايي □ اداري □ مالي □ مديريت احداث ساختمان در پلاك ثبتي شماره به آدرس كه ميزان زيربناي آن، مطابق با مساحت زيربناي مندرج در پروانه ساختماني مربوطه مي باشد، به منظور:

□ مديريت اجرايي كامل تمامي عمليات ساختماني (ابنيه و تأسيسات مكانيكي و تأسيسات برقي) محوطه سازي، حصاركشي و راه اندازي و تحويل.....

□ مديريت اجرايي بخش يا بخشهاي شامل: به استثنای.....

تبصره: در صورت هرگونه تغيير در متراژ كل بنا در زمان احداث ساختمان، مطابق مفاد ماده ۴ شرايط خصوصي منظم به اين قرارداد عمل خواهد شد.

ماده ۲- اسناد و مدارك قرارداد:

اين قرارداد شامل اسناد و مدارك ذيل است:

- ۱- قرارداد حاضر.
 - ۲- شرايط عمومي پيوست.
 - ۳- شرايط خصوصي پيوست.
 - ۴- برنامه زمانبندي (جدول زمانبندي تهيه شده توسط مدير كه به تأييد صاحبكار رسيده است).
 - ۵- نقشه هاي مصوب و مشخصات فني.
 - ۶- اسناد تكميلي اعم از صورتجلسات و دستوركارهايي كه در حين احداث بنا تنظيم و به امضاء طرفين مي رسد.
- توجه: در صورت تناقض ميان مفاد اسناد فوق اولويت به همان ترتيب ارائه شده مي باشد.

ماده ۳- مدت قرارداد ، تاريخ شروع قرارداد :

۱- مطابق مفاد بند الف ماده ۱۱ شرايط عمومي پيمان ، مدت لازم جهت اجراي ساختمان همراه با برنامه زمانبندي آن ، توسط مجري برآورد و با قبول صاحب كار در چارچوب برنامه مذكور به عنوان مدت قرارداد تعيين مي گردد . تاريخ ها و ساعت كار براساس تقويم و ساعت رسمي كشور است . مدت قرارداد و برنامه زمان بندي با توجه به تغييرمقادير كار با توافق طرفين قرارداد به نحو مندرج در شرايط خصوصي قابل تغيير مي باشد.

تبصره : به هر حال مدت قرارداد نمي تواند از ۲۴ ماه كمتر باشد .

۲- تاريخ شروع پيمان همان تاريخ امضاء قرارداد (در دفترخانه) مي باشد كه پيرو آن صاحبكار موظف است، حداكثر ۲ ماه از تاريخ امضاء قرارداد نسبت به اخذ پروانه ساختماني اقدام نمايد كه در غير اينصورت مطابق مفاد ردیف ۱ بند ب ماده ۲۴ شرايط عمومي پيمان قرارداد خاتمه يافته تلقي گرديده و صاحبكار موظف به پرداخت خسارت هاي وارده به مدير مطابق مفاد ردیف ۱۰-۲-۱ ماده ۱۰ شرايط خصوصي قرارداد خواهد بود.

با توجه به مفاد دو بند فوق :

مدت قرارداد(به عدد) و.....(به حروف) ماه است كه با توجه به برنامه زمانبندي و توافق صاحبكار تعيين شده و مورد توافق مدير نيز مي باشد .

تبصره : مدت مندرج در پيمان با درنظر گرفتن شرايط جوي و آب هوايي منطقه تعيين گرديده است و از اين بابت مدت پيمان مشمول تغيير نخواهد بود .

ماده ۴- وظايف و تعهدات مدير:

۱- مدير موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فني و اجرايي، هزينه هاي اجرايي پروژه را برآورد اوليه نمايد و پس از تأييد صاحب كار شروع به عمليات اجرايي كند.

تبصره : مدير برآورد را براساس قيمت هاي روز مصالح ، دستمزد و..... تهيه مي نمايد و از بابت تغيير قيمت هاي پيش بيني شده مسؤليتي نخواهد داشت .

۲- مدير امين صاحبكار بوده و متعهد است در تمامي مراحل اجراي ساختمان رعايت ضابطه و صلاح صاحبكار را بنمايد.

۳- مسووليت تمامي عمليات اجراء ساختمان، تعيين پيمانكاران براي هر يك از قسمت هاي ساختمان و عقد قرارداد با آن ها به عهده مدير است و در اين خصوص مدير مطابق مفاد ماده ۱۷ شرايط خصوصي پيمان عمل خواهد نمود .

۴- تهيه و خريد كلييه مصالح و خريد يا اجازه لوازم و ابزار و ماشين آلات مورد نياز به هزينه صاحبكار.

۵- اقدام براي اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غيره به نمايندگي و به هزينه صاحبكار.

۶- نظارت كامل ودقيق و ايجاد هماهنگي هاي لازم در اجراء به موقع و صحيح ساختمان.

۷- تهيه صورت هزينه هاي انجام شده با تأييد مهندس ناظر حداكثر هر ۱۵ روز يكبار و ارايه آن به صاحبكار. تبصره: صورت هزينه هاي انجام شده تنظيمي بايد حسب مورد داراي سرفصل مجزاي مصالح و دستمزد و ساير هزينه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد كارگران روزمزد و پيمانكاران جزء نيز بايد بطور مجزا و به تفكيك تهيه شود.

۸ -مدير موظف است يك نسخه از قراردادهاي منعقد با پيمانكاران و پيمانكاران جزء را به صاحبكار تحويل دهد .

۹ -تمامي پرداخت ها به پيمانكاران و پيمانكاران جزء بايد به تأييد مدير رسيده و با توجه به درصدهاي پيشرفت فزيكي كار توسط صاحب كار صورت گيرد.

توجه : در صورت عدم استعلام مالك (درخصوص ردیف فوق) از مدير مسووليت هاي ناشي از اين امر بعهدہ صاحب كار بوده و در اين خصوص صاحبكار حق اعتراض نخواهد داشت .

۱۰- مدير تحت هيچ شرايطي حق واگذاري موضوع اين قرارداد را به شخص ديگر ندارد.

تبصره: در صورتي كه اين قرارداد با توجه به ماده يك شامل مديريت مالي نباشد بندهاي ۴ و ۷ و اگر شامل مديريت اداري نباشد بند ۵ از وظائف مدير حذف ميگردد.

۱۱- به طور كلي مدير در اين قرارداد متعهد به رعايت مفاد قرارداد ، شرايط عمومي ، شرايط خصوصي و ساير اسناد و مدارك پيوست اين قرارداد مي باشد.

ماده ۵ - وظائف و تعهدات و اختيارات صاحب كار:

۱-پرداخت تمامي هزينه هاي مندرج در اين قرارداد به عهده صاحب كار است مگر مواردی كه در شرايط خصوصي پيمان معين گردیده است .

۲- صاحبكار موظف است قبل از شروع عمليات اجرايي كلييه نقشه هاي تأييد شده توسط مراجع ذيصلاح را در اختيار مجري قرار داده ورسيد دريافت نمايد .

- 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 مفاسدا 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 كلي صاحب كار در اين قرارداد متعهد به رعايت مفاد قرارداد ، شرايط عمومي ، شرايط خصوصي و ساير اسناد و مدارك پيوست اين قرارداد مي باشد .

۱۳- صاحب كار ، مسووليت نگهداري و حراست از ساختمان و اجناس خريداري شده موجود در محل ساختمان را به عهده دارد و در اين خصوص به هزينه و صلاحديد خود عمل مي نمايد .

ماده ۶- حق الزحمه مدير و نحوه پرداخت آن:

۱ - حق الزحمه مدير ريال(براساس تعرفه مصوب سازمان نظام مهندسي استان) به ازاء هر مترمربع كل زيربنا مي باشد كه مطابق با مفاد ماده ۳ شرايط خصوصي پيوست اين قرارداد صاحبكار متعهد به پرداخت آن مي باشد .

۲- پرداخت ماليات و كسورات قانوني كه به حق الزحمه مدير تعلق ميگيرد به عهده مدير بوده و مالك حق كسر هيچگونه كسورات از مبلغ توافق شده را ندارد. چنانچه مجري مكلف به پرداخت ماليات تحت عنوان ماليات بر ارزش افزوده گردد، پرداخت آن بعهدۀ مالك ميباشد.

ماده ۷- تنخواه گردان(در صورتيكه مدير ، مديريت مالي و اداري صاحبكار را بعهدۀ داشته باشد):

صاحبكار مبلغ ريال به عنوان تنخواه گردان در اختيار مدير قرار مي دهد كه پس از ارايه صورت هزينه ها و فاكترهاي مربوطه و تأييد مهندس ناظر هماهنگ كننده ، تنخواه گردان بعدي تا سقف مبلغ مذكور محاسبه و توسط صاحبكار به مدير پرداخت ميشود.

مدير در زمان اخذ مبلغ اولين تنخواه گردان ريال (تضمين مورد قبول صاحب كار) معادل مبلغ دريافتي به عنوان تضمين در اختيار صاحبكار قرار مي دهد كه پس از اتمام اجراء ساختمان و همزمان با تحويل آن، به مدير مسترد ميگردد.

ماده ۸- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجراء ساختمان به عهده:

- ۱ - ناظر هماهنگ كننده:.....به نشاني:.....
- ۲- به نشاني:
- ۳- به نشاني:
- ۴- به نشاني:

ميباشد كه از طرف صاحب كار به مدير معرفي شده اند. چنانچه بعداً به هر دليل هر يك از مهندسان ناظر تغيير كند، صاحب كار موظف است حداكثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جديد را كتباً به مجري معرفي نمايد.

تبصره ۱: در صورتیکه کار به علت تعلل ناظرین در کنترل عملیات اجرایی و یا عدم مراجعه آنان به کارگاه تعطیل گردد، عواقب آن بعهدہ 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 صاحبکار

امضای مجری /مدیر