



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 غير قابل تفكيك است در تاريخ 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 زيربنای آن ، مطابق با مساحت زيربنای مندرج در پروانه ساختمانی مربوطه می باشد ، به منظور :

مديريت اجرايي كامل تمامی عمليات ساختمانی (ابنيه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی ، حصارکشی و راه اندازی و تحویل.....

مديريت اجرايي بخش يا بخشهای شامل :

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

ماده ۲- اسناد و مدارك قرارداد:

این قرارداد شامل اسناد و مدارك ذيل است :

۱- قرارداد حاضر.

۲- شرايط عمومي پيوست.

۳- شرايط خصوصي پيوست .

۴- برنامه زمانبندی (جدول زمانبندی تهیه شده توسط مدير كه به تأييد صاحبكار رسیده است).

۵- نقشه های مصوب و مشخصات فني.

۶- اسناد تكميلي اعم از صورتجلسات و دستوركارهایی كه در حين احداث بنا تنظيم و به امضاء طرفين می رسد .

توجه : در صورت تناقض میان مفاد اسناد فوق اولويت به همان ترتيب ارائه شده می باشد .

ماده ۳- مدت قرارداد ، تاريخ شروع قرارداد :

۱- مطابق مفاد بند الف ماده ۱۱ شرايط عمومي پيمان ، مدت لازم جهت اجراء 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 تغيير مقادير كار با توافق طرفين قرارداد به نحو مندرج در شرايط خصوصي قابل تغيير ميباشد.

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 تلقی گردیده و صاحبكار موظف به پرداخت خسارت های 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 در نظر گرفتن شرايط جوي و آب هوایی منطقه تعيين گردیده 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 اجرائي، هزينه های اجرائي پروژه را برآورد اوليه نمايد و پس از تأييد صاحب كار شروع به عمليات اجرائي كند.

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

۲- مدير امين صاحبكار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجراء 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 كليه 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 و دقيق 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 شده 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 مسئوليت هاي ناشي از اين امر بعهده 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 وظايف 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 - وظايف 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 گرديده است .

۲- صاحبكار موظف است قبل از شروع عمليات اجراءي كليه نقشه هاي تأييد شده توسط مراجع ذيصلاح را در اختيار مجري قرار داده و رسيد دريافت نمايد .

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

شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسولیت 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