



قرارداد اجرای ساختمانی (پیمان مدیریت)

(کاربرگ ج)

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

قرار داد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی، دیگر اسناد و مدارک منظم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده میشود از یک طرف و که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده میشود از طرف دیگر به شرح زیر منعقد میگردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد موضوع قرارداد عبارتست از :

مدیر فنی اجرایی اداری مالی

مدیریت احداث ساختمان در پلاک ثبتی شماره به آدرس دارای تعداد سقف از روی شالوده که میزان زیر بنای آن متر مربع که مطابق با مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی مربوطه میباشد به منظور :

مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی محوطه سازی حصار کشی و راه اندازی و تحویل

مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای

شامل

به استثنای

ماده ۲- محل اجرای کار :

محل اجرای کار واقع در میباشد

که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

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 زمان بندی آن توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین میگردد تاریخها 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 می باشد.

۲ - تاریخ شروع پیمان همان اخذ مجوز احداث بنا از شهرداری (پیش پروانه، صدور پروانه و یا هر مجوزی که زودتر صادر شود) می باشد.

با توجه به مفاد دو بند فوق:

مدت قرارداد..... (به عدد) (به حروف) ماه است که با توجه به برنامه زمان بندی توافق شده بین صاحب کار و مدیر تعیین شده است.

تبصره ۱: مدت مندرج در پیمان با در نظر گرفتن شرایط جوی و آب و هوایی منطقه تعیین گردیده است و از این بابت مدت پیمان مشمول تغییر نخواهد بود.

تبصره ۲: در صورت عدم اتمام عملیات اجرایی در مدت مندرج در پیمان ادامه عملیات مطابق ماده ۵ شرایط خصوصی پیمان قابل تمدید میباشد.

ماده ۴ - وظایف و تعهدات مدیر:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

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 تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند (در صورت کامل بودن نقشه های اجرایی ارائه شده توسط مالک به مدیر)

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

۳- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است و در این خصوص مدیر 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 صاحب کار

۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار

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 ارائه آن به صاحب کار

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 با پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

۹- تمامی پرداختها به 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 در خصوص ردیف فوق از مدیر، مسئولیتهای ناشی از این امر بعهد صاحب کار بوده و در این خصوص صاحب کار حق اعتراض نخواهد داشت.

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

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، ۷ اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۵ از وظایف مدیر حذف میگردد.

۱۱- مسئولیت رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون آن و اشخاص ثالث و همچنین رعایت مسائل زیست محیطی کارگاه، با هزینه مالک.

۱۲- به طور کامل مدیر در این قرارداد متعهد به رعایت مفاد قرارداد شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی و سایر اسناد و مدارک پوست این قرارداد میباشد.

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- صاحب کار 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، حدودات اربعه و محل استقرار آن را توسط ناظر نقشه بردار تحویل مدیر نماید.

تبصره: در صورت وجود شرایط خاص در عملیات گودبرداری با هر عمق و مشخصات، در صورت وجود نقشه سازه نگهدارنده یا تشخیص ناظر، مالک موظف است مصالح و ماشین آلات نیروی انسانی ماهر مورد نیاز را جهت اجرای سازه نگهدارنده در اختیار مدیر قرار دهد. طراحی روش گودبرداری و مهاربندی آن (سازه نگهدارنده) بر عهده طراح سازه می باشد.

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

۴- صاحب کار متعهد است تا زمان اخذ مجوز احداث بنا از شهرداری و تحویل زمین به مدیر از شروع هرگونه عملیات اجرایی خودداری نماید و در غیر اینصورت مدیر هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۵- صاحب کار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان (در صورتیکه مدیر مدیریت مالی و اداری را به عهده داشته باشد) را به مدیر بپردازد.

۶- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورتحسابهایی را که توسط مدیر (در صورتیکه مدیر مدیریت مالی و اداری را به عهده داشته باشد) تهیه شده و به تأیید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۷- صاحب کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن و کالنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان بندی و حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ درخواست مدیر (در صورتیکه مدیر مدیریت مالی و اداری را به عهده داشته باشند) به عمل آورد.

۸- صاحب کار مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به عهده دارد.

۹- صاحب کار موظف است هزینه تهیه وسایل حفاظت فردی، مصالح، نیروی انسانی، ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز جهت رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون آن و اشخاص ثالث و همچنین رعایت مسائل زیست محیطی کارگاه را به محض درخواست مدیر، به وی پرداخت و یا نسبت به تهیه و در اختیار گذاشتن آنها به مدیر اقدام نماید در غیر اینصورت با توجه به نوع قرارداد (پیمان مدیریت) که پرداخت کلیه هزینه های ساختمان بر عهده صاحب کار می باشد، مسئولیت حوادث احتمالی بر عهده صاحب کار می باشد.

تبصره: چنانچه صاحب کار رأساً اجرای قسمت های مختلف عملیات اجرایی ساختمان خود را به اکیپ و پیمانکاران مختلف محول نماید، موظف است در قراردادهای فی مابین، مسئولیت تهیه وسایل حفاظت فردی متناسب با کار و اجرای

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

مقررات و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی را به آنها محول نموده و در خصوص هماهنگی لازم برای رعایت مسائل ایمنی با دیگر اکیپ ها و پیمانکاران فعال در کارگاه نیز موارد لازم را درج نماید.

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

ماده ۶- حق الزحمه و نحوه پرداخت آن :

۱- حق الزحمه مدیر به ازای هر متر مربع زیر بناریال و جمعا برای کل زیر بنا مبلغ ریال است که مطابق مفاد ماده ۳ شرایط خصوصی پیوست این قرارداد صاحب کار متعهد به پرداخت آن میباشد. (زیربنای ساختمان مطابق فرم تاییدیه کمیسیون کنترل نقشه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مترمربع 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: برای دفاتر حقوقی اجرا با ارائه مالک مکلف به پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده وفق آخرین مصوبات قانونی در زمان عقد قرارداد می باشد.

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

صاحبکار مبلغریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار میدهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت میشود.

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار قرار میدهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد می گردد.

ماده ۸ - مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

۱- ناظر هماهنگ کننده و سازه به نشانی و شماره تماس :

۲- ناظر معماری به نشانی و شماره تماس:

۳- ناظر مکانیک به نشانی و شماره تماس:

۴- ناظر برق به نشانی و شماره تماس:

۵- ناظر نقشه بردار به نشانی و شماره تماس:

می باشد 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 روز مهندس 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، عملیات اجرایی تعطیل گردد، عواقب آن به عهده مدیر نمی باشد.

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

ماده ۹ - شرایط، مسئولیتها، اختیارات و عموماً:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسئولیتهای طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ۱ الی ۳۰ شرایط عمومی و مواد ۱ الی ۲۰ شرایط خصوصی منظم به این قرارداد می باشد.

ماده ۱۰ - نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار شماره تماس:

نشانی مجری شماره تماس:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار