

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

**ماده ( ۱ ) مشخصات مصالح مصرفی ساختمان :** با توجه به اینکه مقرر گردید صاحب کار رأساً نسبت به تهیه مصالح در طول زمان پروژه اقدام نماید لیستی ذکر نمیگردد ، لیکن صاحب کار متعهد می گردد همکاری و هماهنگی لازم با مدیر جهت استفاده از مصالح استاندارد برای مصالح دارای استاندارد اجباری و استفاده از بتن مراکز تهیه بتن آماده دارای نشان استاندارد به عمل آورد.

**ماده ( ۲ ) برنامه زمانبندی تفصیلی کار :** نظر به تأمین تمام اعتبار پروژه توسط صاحب کار ، به درخواست صاحب کار نیازی به تهیه برنامه زمانبندی کار نمی باشد .

**ماده ( ۳ ) تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداخت های موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرار داد:** با توجه به اینکه مدیریت مالی شامل این قرار داد نمی باشد این ماده از تعهدات مدیر نمی باشد .

**ماده ( ۴ ) تعیین شرایط تغییر مقادیر کار :** در صورت افزایش میزان زیر بنای ساختمان نسبت به میزان قید شده در قرارداد ، موافقت گردید مبلغ قرارداد به ازای هر مترمربع زیربنایاضافهشده ، مطابق تعرفه سال جاری ، افزایش یافته و به مدیر پرداخت گردد.

**ماده ( ۵ ) تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد :** در صورت عدم اتمام کار در زمان تعیین شده در قرارداد ، تمدید مدت قرارداد در صورت توافق طرفین و در مقابل دستمزد مشخص به شرح ذیل صورت می پذیرد .

**تبصره :حق الزحمه مدیر برای تمدید قرارداد بر اساس فرمول زیر محاسبه گردد:**

زیر بنا کل × ( ۱- درصد پیشرفت کار ) × تعرفه روز مجریان ذیصلاح (مدیران ) در زمان تمدید قرارداد

**ماده ( ۶ ) تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد :** با توجه به اینکه حق الزحمه برای ارائه خدمات قید شده در این قرارداد شامل دستمزد ، کسور قانونی و مالیات بر ارزش افزوده به صورت مقطوع برای هر متر مربع زیربنامطابق قیمت پرداختی در توافق نامه توافق شده است لذا تعدیلی به این قرارداد تعلق نمی گیرد و چنانچه مساحت زیربنای نهایی ساختمان بیش از متراژ قید شده در قرار داد باشد ، به ازای هر متر مربع اضافی ، صاحب کار موظف است مبلغ آن رامطابق قیمت مذکور در توافق نامه طرفین به مدیر پرداخت نماید .

**ماده ( ۷ ) تضمین مورد قبول صاحب کار ، برای تضمین پیش پرداخت ، حسن انجام کار ، تنخواه گردان :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۸ ) نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصد های آن :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۹ ) تعیین زمان های لازم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبته به صاحب کار :** با توجه به اینکه مدیریت مالی از وظایف مدیر نمی باشد این بند شامل این قرارداد نمی باشد.

**ماده ( ۱۰ ) تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۱۱ ) تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۱۲ ) تعیین درصد جریمه تأخیر غیر مجاز :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۱۳ ) تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مدیر :** با توجه به اینکه پرداخت حق الزحمه بطور کامل در ابتدای قرارداد صورت می پذیرد شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۱۴ ) تعیین درصد یا مبلغ هزینه تعلیق :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۱۵ ) شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یکبار :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۱۶ ) تعیین درصد جایزه تسریع :** شامل این قرارداد نمی باشد .

**ماده ( ۱۷ ) تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه :**

با توجه به اینکه هزینه ای بابت تهیه بیمه نامه کیفیت ساخت توسط مدیر ، از صاحب کار دریافت نگردیده است لذا صاحب کار متعهد می گردد چنانچه در زمان پایان کار یا در دوران بهره برداری ساختمان و یا در هر زمان ، مالکی یا اشخاص حقیقی یا حقوقی یا مراجع دولتی و شهرداری نیاز به ارائه بیمه نامه کیفیت ساخت داشته باشند ، با هزینه خود و به نام مدیرنسبت به تهیه بیمه نامه کیفیت ساخت اقدام نماید . همچنین تمام هزینه های ماده ۴-۱۱ قرار داد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت ) به عهده صاحب کار خواهد بود .

ماده ۱۸) تعیین افراد هیات حل اختلاف: اعضای کمیته مجریان ذیصلاح استان ایلام به عنوان هیات حل اختلاف انتخاب شدند.

ماده ۱۹) تعیین مواردی که ابلاغ ها به صورت غیر کتبی صورت گیرد: شامل ارسال پیامک به شماره همراه ثبت شده در قرار داد یا نماینده صاحب کار و یا ارسال پیامک در شبکه های متعارف مجازی.

ماده ۲۰) مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست. (هیچ موردی نمی باشد و تمام هزینه ها به عهده صاحب کار است).

ماده ۲۱) هزینه هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مد نظر باشد: شامل این قرارداد نمی باشد.

ماده ۲۲) سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و شرایط عمومی مورد نظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است.

۲۲-۱) در تکمیل ماده ۲-۴-۳ از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، صاحب کار متعهد به اجرای پروژه ساختمانی مطابق نقشه مصوب سازمان نظام مهندسی استان و پروانه صادره از شهرداری است و چنانچه در هر زمان از شروع تا پایان کار، صاحبکار و عوامل اجرایی آن، از نقشه های مصوب و پروانه ساختمانی عدول نمایند و تغییرات در جزییات یا کلیات نقشه، اضافه بنا و اضافه طبقات و یا کنسول در معبر به هم میزبان احداث نمایند و یا هر گونه تخلف ساختمانی برخلاف مقررات ملی ساختمان انجام داده و یا به تذکرات مدیری توجه باشند و یا مدیر را از مدیریت پروژه و عوامل اجرایی خلع ید نماید، در این صورت مدیر می تواند بدون نیاز به هماهنگی و مکاتبات و اخذ رضایت از صاحب کار، این قرارداد را اقاله و به صورت یکجانبه فسخ نموده و از درجه اعتبار ساقط نماید و مدیر نیز با وجود عدم انقضای زمان قرارداد، از هزینه های دریافتی و مبلغ قراردادی هیچ مبلغی به صاحب کار عودت نداده و صاحب کار مکلف به پرداخت کامل مبلغ قرارداد است و مسئولیت و عواقب آن متوجه صاحب کار بوده و صاحب کار می بایست مراتب فسخ قرارداد مدیر را به ناظران و شهرداری و سازمان نظام مهندسی استان اعلام نموده و ضمن تعطیلی کارگاه نسبت به رفع تخلفات و انعقاد قرارداد با مدیر جدید (مدیر ذیصلاح) اقدام نماید.

۲۲-۲) مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار است: کلیه هزینه های اجرایی ساختمان از شروع تا پایان کار منجمله تهیه مصالح، اجاره لوازم و ماشین آلات، دستمزد عوامل اجرایی کار، پیمانکاران، استادکاران و حراست کارگاه، وسایل حفاظت فردی، مصالح و تجهیزات و امکانات مورد نیاز جهت تأمین ایمنی و حفاظت کارگاه و بیمه تضمین کیفیت ساخت و بیمه ماهیانه عوامل و بیمه حوادث و تمامی عوارض و حقوق دولتی و غیر دولتی، شهرداری و نظام مهندسی متعلقه طبق مقررات کشور و اخذ مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها بر عهده صاحب کار می باشد و چنانچه با عدم تهیه و تحویل اقلام، وسایل و مصالح مورد نیاز در زمان لازم، حادثه یا مسئولیتی در کارگاه اتفاق افتد مسئولیت و تبعات آن بر عهده صاحبکار می باشد و هیچگونه هزینه و مسئولیتی بر عهده مدیر نمی باشد.

۲۲-۳): روزهای کاری و ساعات کاری کارگاه و عوامل و هر نوع فعالیت در پروژه می بایست مطابق تقویم و ساعت رسمی کشور باشد و روزهای تعطیل رسمی می بایست کارگاه تعطیل بوده و در روزهای غیر تعطیل ساعت کاری کارگاه باید حداکثر از ساعت ۸ صبح تا ۱۷ عصر باشد. در غیر این صورت هر گونه مورد کمی و کیفی و فنی و حادثه و اتفاق و خسارت جانی و مالی و یا هر موضوع پیش بینی نشده دیگر، به عهده مالک پروژه می باشد و مجری پروژه هیچگونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.

۲۲-۴): هزینه تهیه نقشه از بیلت (نقشه های اجرا شده) به عهده مالک می باشد که در صورت ارائه فایل اتوکد ترسیم نقشه های اولیه توسط مالک، برای چهار رشته (معماری و سازه و برق و مکانیک) هر متر مربع ۵۰ درصد تعرفه روز سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ایلام بوده و در صورت عدم ارائه فایل اتوکد ترسیم نقشه های اولیه، مطابق تعرفه کامل روز سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ایلام خواهد بود.

۲۲-۵): در صورت اخذ هزینه کسورات سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ایلام در خصوص این قرار داد، پرداخت آن به عهده ی مالک خواهد بود و به مبلغ این قرارداد اضافه خواهد شد.

۲۲-۶): در صورت عدم پرداخت هر کدام از مبالغ حق الزحمه مدیر مورد توافق، مدیر می تواند یک طرفه قرار داد را فسخ نماید و مبالغ دریافتی را عودت نداده و مابقی مطالبات و اسناد مالی یا چک های پرداخت نشده را نیز دریافت و مطالبه و وصول نماید و از بابت قرارداد تعهدی نخواهد داشت.

- ۲۳- صاحب کار مکلف است وقوع هرگونه حادثه ناشی از کار منجر به فوت یا نقص عضو را کتبا " در اسرع وقت و قبل از آنکه علائم و آثار حادثه از بین رفته باشد به واحد کار ویژه گزارش حادثه اطلاع دهد .
- ۲۴- صاحب کار مکلف است قبل شروع عملیات اجرایی نسبت به تهیه فضای مناسب کارگاهی به منظور استقرار مجری ذیصلاح اقدام نماید .
- ۲۵- چنانچه صاحب کارنسبت به تذکرات نکات اجرایی و ایمنی کارگاه که ازسوی مجری ذیصلاح ابلاغ گردیده بی توجهی نماید ، مجری ذیصلاح میتواند قراردادرأبصورت یکطرفه فسخ نماید .
- ۲۶- چنانچه مالک نسبت به پرداخت مبلغ حق الزحمه مجری در زمان مقرر اقدام ننماید ، مجری می تواند بصورت یکطرفه نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید .
- ۲۷- درصورت استفاده صاحب کار از نقشه غیرمصوب و تذکرات مجری جهت عدم استفاده از نقشه غیرمصوب ، مجری می تواند قرارداد را فسخ و هیچگونه مبلغی عودت ندهد .
- ۲۸- شماره همراه مالک / نماینده مالک که در قرارداد ذکر شده به عنوان ارتباط پیامکی مجری به مالک در خصوص بعضی از دستورات اجرای پروژه ، مورد توافق طرفین است و حکم ابلاغیه قضایی دارد .
- نکته : ضمناً " مدیریت فنی پروژه به صورت پاره وقت به عهده مجری می باشد .
- این قرارداد در ۴ نسخه و ۸ صفحه تهیه و تنظیم گردیده و به رویت صاحب کار رسیده است .

امضای مجری ( مدیر)

گواه

امضای صاحب کار / نماینده