

قرارداد اجرای ساختمان

(پیمان مدیریت) (کاربرد ج)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و مدیر فنی و اجرایی که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:
مدیریت فنی و اجرایی و مالی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد سازنده که، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار مترمربع زیر بنا (به حروف) ریال (به عدد) ریال و جمعاً ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده سازنده است.
مشخصات فنی مصالح و تجهیزات، ریزمتره و برآورد اولیه پیوست می باشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

- ۴-۱- 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.
 - ۴-۲- مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است تمامی مراحل اجرای ساختمان را با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی و مقررات ملی ساختمان و ضوابط اجرا نماید.
 - ۴-۳- مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران جزء برای اجرای موضوع قرارداد و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.
 - ۴-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.
 - ۴-۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.
 - ۴-۶- اجرای کامل و دقیق عملیات ساختمانی و ایجاد هماهنگی های لازم برای اجرای صحیح ساختمان و پیشرفت کار طبق برنامه زمان بندی.
 - ۴-۷- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید کمی صاحب کار و کیفی مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه 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.

نام و نام خانوادگی سازنده
امضا
تاریخ

نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)
امضا
تاریخ

۸-۴- مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

۹-۴- تمامی پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

۱۰-۴- مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل ساختمان به صاحب کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد.

۱۱-۴- مدیر متعهد است بیمه تضمین کیفیت ساختمان، بیمه مسوولیت مسؤلین پروژه (مالک، سازنده، ناظر و.....) بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت و مدیر متعهد است از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

۱۲-۴- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

- مدیر مکلف است برای هر کدام از پروژه های تحت مسوولیت خود یک نفر از اعضای هیأت مدیره یا شاغلین تمام وقت شرکت خود را در حدود صلاحیت مندرج در دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان به عنوان سرپرست کارگاه بطور تمام وقت معرفی نماید.

- چنانچه هنگام بازدید از پروژه توسط مراجع قانونی، عملیات ساختمانی بدون حضور سرپرست کارگاه در حال انجام باشد، شرکت سازنده به شورای انتظامی استان معرفی خواهد شد. به هر دلیلی سرپرست کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد سازنده موظف است یکی از اعضای هیأت مدیره یا شاغلین تمام وقت خود را بعنوان فرد جایگزین به مراجع ذیربط معرفی نماید.

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۱-۵- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

۲-۵- صاحب کار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۳-۵- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت حسابهایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تأیید کیفی مهندس ناظر و تأیید کمی نماینده صاحب کار رسیده بررسی و پرداخت کند.

۴-۵- صاحب کار همکاریهای 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 زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف - حق الزحمه مدیر..... درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و به تأیید کیفی مهندس ناظر و کمی نماینده صاحب کار که آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصدی دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت، تمامی هزینه های انجام شده مبنا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

ب - پس از محاسبه هر صورت هزینه، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

ج - از هر کارمزد مدیر..... درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.

د - پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

ماده ۷- تنخواه گردان:

صاحب کار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تأیید کیفی مهندس ناظر و کمی نماینده صاحب کار، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

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.

نام و نام خانوادگی سازنده
امضا
تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)
امضا
تاریخ

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:

می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار با موظف است با تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به سازنده معرفی نماید.

ماده ۹- شرایط - مسوولیتها - اختیارات - عمومات:

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیتهای طرفیت قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد..... الی..... شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی کلی، نقشه ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه ها، صورت مجلس ها و توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۱- تضمین:

سازنده با ارائه ضمانت نامه مورد قبول صاحب کار متعهد به رفع عیوب احتمالی ساختمان حداکثر در مدت به شرح ذیل می باشد:

الف- سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.

ب- نمای ساختمان، حداقل پنجسال.

ت- عایق های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.

ث- تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، آسانسورها، حداقل سه سال.

* مالک متعهد به ارائه بیمه تضمین کیفیت ساختمان به شرح فوق به خریداران ملک می باشد.

ماده ۱۲- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار :

نشانی مجری:

امضای سازنده

امضای صاحب کار

نام و نام خانوادگی سازنده
امضا
تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)
امضا
تاریخ