

قرارداد پیمان مدیریت

این قرارداد در تاریخ بین آقای به شماره شناسنامه صادره
به شماره ملی به نشانی به نمایندگی از طرف کلیه مالکین و قبول کلیه مسئولیتهای
تلفن موبایل آنان ، به عنوان صاحبکار و شرکت (سهامی خاص) به شماره ثبت به مدیریت عاملی آقای
و دارای پروانه حقوقی مجری پایه یک به شماره از وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام
مهندسی استان تهران بعنوان شرکت مجری بشرح موارد ذیل منعقد می گردد :

ماده ۱: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از : مدیریت اجرای ساختمان در محل تهران پلاک
ثبتي به شماره پرونده پروانه ساختمانی در شهرداری منطقه تهران
به استثنای انبارداری ، نگهداری ، حراست ، امور اداری و مالی ، تامین مالی و سایر موارد استثنا شده در متن
قرارداد مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات تهیه شده توسط مهندسین مشاور به شماره
پروانه حقوقی شماره از وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی استان تهران .

ماده ۲ – محل اجرای کار :

محل اجرای کار واقع در می باشد .

ماده ۳ – مدت قرارداد :

مدت قرارداد 12 ماه است و تاریخ شروع آن از زمان امضای قرارداد می باشد .

امضا مجری

امضا صاحبکار

ماده ۴- وظایف و تعهدات مجری :

۴-۱) مجری امین صاحبکار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحبکار را بنماید.

۴-۲) مسئولیت کنترل عملیات نیروهای اجرایی ساختمان به عهده مجری است .

۴-۳) نظارت دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع ساختمان .

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

۴-۵) مجری موظف است حداکثر پس از یک هفته از اخذ جواز و تنظیم صورتجلسه تحویل زمین ، یک نفر مهندس عمران دارای پروانه اشتغال را بعنوان رئیس کارگاه به صاحبکار و سازمان نظام مهندسی معرفی نماید .

۴-۶) مجری موظف به پرداخت حقوق رئیس کارگاه میباشد .

۴-۷) مجری موظف به پرداخت هزینه بیمه رئیس کارگاه به صاحبکار میباشد .

۴-۸) مجری موظف به تهیه برنامه زمانبندی و ارائه آن به صاحبکار میباشد .

۴-۹) تهیه تجهیزات دفتری محل استقرار نماینده مجری به عهده مجری است .

۴-۱۰) مجری فقط مسئولیت اجرا مطابق پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب را دارد و با توجه به طی مراحل

اداری و قانونی لازم جهت اخذ پروانه ساختمانی ، در صورت هرگونه مشکلی که حاصل از اشتباه در سند ، عدم

کنترل یا اشتباه در هر یک از مراحل اخذ پروانه و هر مسئله حاصل از روند اشتباه در پروانه ساختمانی و طراحی

کنترل یا اشتباه در هر یک از مراحل اخذ پروانه و هر مسئله حاصل از روند اشتباه در پروانه ساختمانی و طراحی

، محاسبات و نقشه ها باشد به عهده مجری نمیباشد .

ماده ۴- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحبکار:

- ۵-۱) پرداخت تمامی هزینه های اجرا اعم از نیروی انسانی و مصالح و ماشین آلات به عهده صاحبکار است .
- ۵-۲) صاحبکار موظف است به رعایت کلیه دستورات فنی ، اجرایی و ایمنی مجری یا نماینده معرفی شده وی میباشد .
- ۵-۳) تأمین مالی و خرید مصالح مصرفی بعهدہ صاحبکار بوده و مرغوبیت این مصالح باید حداقل در حد استاندارد های اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران باشد .
- ۵-۴) صاحبکار موظف است پس از اخذ پروانه ساختمانی یک نسخه از آن را تحویل مجری نماید.
- ۵-۵) صاحبکار موظف است از هرگونه اقدام اجرایی بدون اطلاع و حضور رسمی نماینده مجری و پیش از تنظیم صورتجلسه و تحویل رسمی زمین به مجری خودداری کند و در غیر این صورت عواقب و مسئولیتهای آنرا میپذیرد .
- ۵-۶) صاحبکار موظف است به رعایت کلیه دستورات مجری و نماینده معرفی شده وی میباشد .
- ۵-۷) صاحبکار موظف به تامین محل مناسب جهت استقرار نماینده مجری است .
- ۵-۸) صاحبکار حق واگذاری کلی یا جزئی ملک مورد احداث به غیر را بدون اطلاع مجری و بدون انتقال قرارداد حاضر ، نداشته و کلیه مسئولیتهای حقوقی و قانونی حاصل از عدم رعایت این بند را پذیرفته و راسا جوابگوی هر شخص معترض خواهد بود .
- ۵-۹) صاحبکار حق دستور به پیمانکاران به اجرای خلاف پروانه ساختمانی و عدم رعایت ایمنی و یا هرگونه عملیات اجرائی خلاف مقررات و قوانین را ندارد .
- ۵-۱۰) صاحبکار موظف به ارائه یک سری کامل از نقشه های تأیید شده به مجری می باشد .

ماده ۶- حق الزحمه مجری و نحوه پرداخت آن :

۶-۱) حق الزحمه مجری بصورت خالص ریال به ازاء هر متر مربع زیر بنا کلی مندرج در

پروانه ساختمانی () متر مربع) بوده و کل حق الزحمه قرارداد معادل ریال برای مدت ۱۲ ماه از تاریخ عقد قرارداد تعیین می گردد .

۶-۳) ۲۵٪ از مبلغ قرارداد معادل ریال در زمان مبادله قرارداد به صورت چک روز به مجری پرداخت می گردد و مجری پس از ارائه خود اظهاری ظرفیت به سازمان نظام مهندسی حق وصول آنرا دارد .

۶-۴) ۲۵٪ از مبلغ قرارداد معادل ریال در زمان مبادله قرارداد به صورت چک روز به مجری پرداخت می گردد. مجری پس از اخذ استعلام از شهرداری خیابان ایرانشهر حق وصول آنرا دارد .

۶-۵) مابقی مبلغ قرارداد بصورت چک در ۴ ماه تسویه میگردد .

هرگاه پس از گذشت یک هفته از وصول استعلام تعیین ظرفیت مجری از شهرداری خیابان ایرانشهر ، صاحب کار اقدام عملی در خصوص انجام تعهدات مالی را انجام ندهد ، قرارداد فسخ و از درجه اعتبار ساقط می گردد و کلیه دریافتها بعنوان خسارت مجری تعیین و غیر قابل برگشت خواهد بود .

ماده ۷- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده مشاور حقوقی به شماره پروانه میباشد و چنانچه

بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند ، صاحبکار موظف است حداکثر ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید .

ماده ۸ - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن :

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، نقشه ها و پروانه ساختمانی .

ماده ۹- شرایط تغییر مقادیر کار :

در صورت افزایش مقادیر کار (متراژ زیر بنا) ، میزان افزایش حق الزحمه مجری با توافق طرفین تعیین و پس از تهیه توافق نامه بلافاصله تأیید و پرداخت می گردد .

ماده ۱۰- تمدید مدت قرارداد :

طرفین موظفند تا دو ماه قبل از اتمام زمان قرارداد نسبت به تمدید آن با شرایط جدید اقدام و مراتب را به سازمان نظام مهندسی استان منعکس نمایند . بدیهی است در صورت عدم کسب توافق و عدم تمدید ، بلافاصله قرارداد در تاریخ اتمام آن فسخ و کلیه مسئولیتهای مجری از ساختمان موضوع قرارداد سلب می گردد و شرکت مجری حق دارد تا اقدامات لازم را جهت تحویل پروژه و آزادسازی ظرفیت اجرایی خود انجام داده بگونه ای که بلافاصله پس از تاریخ فسخ قرارداد امکان استفاده از ظرفیت شرکت مجری مهیا باشد . بدیهی است پس از فسخ قرارداد فقط مسئولیت کارهایی که بوسیله شرکت مجری انجام شده بعهدہ او خواهد بود و در قبال عملیات اجرایی آینده ، تهیه نقشه های ازبیلت و سایر مسائل اداری مسئولیتی نداشته و صاحب کار با عدم توافق در تمدید قرارداد کلیه مسئولیتهای را بعهدہ میگیرد .

ماده ۱۱- تعدیل مبلغ قرارداد :

به این قرارداد تعدیل تعلق نمی گیرد .

ماده ۱۲- تضمین وجوه مالی :

با توجه به آنکه قرارداد مجری و صاحبکار به گونه ایست که هیچ پرداختی از طرف شرکت مجری و نماینده آن بابت دستمزد تأمین . نیروی انسانی ، تهیه ماشین آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار و مصالح مصرفی صورت نمی

گیرد و کلیه این پرداختها مستقیماً بعهده صاحبکار و یا نماینده مالی و اداری اوست ، مجری هیچگونه تعهد و تضمینی در قبال موارد صدرالاشاره و یا مشابه آن نخواهد داشت .

ماده ۱۳- استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصد های آن :

با توجه به آنکه مبلغ قرارداد بصورت قطعی تعیین گردیده است در صورت عدم تمایل صاحبکار جهت ادامه کار با مجری ، حق الزحمه و چکهای پرداختی به مجری غیر قابل برگشت می باشد .

ماده ۱۴- زمانبندی ارائه صورت وضعیت یا صورت هزینه :

با توجه به آنکه پرداخت کلیه هزینه ها بعهده صاحبکار می باشد ، مجری وظیفه ای در قبال ارائه صورت وضعیت ، صورت هزینه ها و تهیه اسناد هزینه و مدارک مثبت آن نخواهد داشت .

ماده ۱۵- مدت تضمین بعد از تحویل موقت :

مجری هیچ تضمین مالی پس از اجرای پروژه و خاتمه قرارداد در قبال صاحبکار نخواهد داشت .

ماده ۱۶- جریمه عدم انجام تعهدات طرفین :

۱-۱۶) هرگاه روند اجرای کار به گونه ای باشد که صاحبکار از اختیارات و امکانات خود در جهت کاهش کیفیت اجرا یا اجرای خلاف پروانه یا اجرا بدون رعایت ایمنی یا هرگونه عملیات اجرایی بر خلاف قوانین استفاده نماید ، کار متوقف و مراتب به مراجع ذیصلاح اعلام می گردد و پرداختهای کارفرما غیر قابل برگشت میباشد .

۲-۱۶) هرگاه نماینده مجری در عملیات اجرا به گونه ای از مسئولیتهای محوله تخطی و یا کم کاری کند شرکت مجری حق دارد بلافاصله نسبت به تعویض و جایگزینی او اقدام نماید .

۳-۱۶) در صورتیکه صاحبکار پس از عقد قرارداد و قبل یا پس از صدور پروانه ساختمانی و یا قبل یا پس از شروع عملیات ساختمانی ، از ادامه کار ساختمانی و یا ادامه کار با مجری صرفنظر نماید ، هیچیک از پرداختها به مجری قابل برگشت نمیشود .

ماده ۱۷ - جریمه تأخیر غیر مجاز :

مجری هیچگونه مسئولیتی در قبال تاخیرات ایجاد شده یا مورد ادعای صاحبکار ندارد .

ماده ۱۸ - شرایط عدم پرداخت مطالبات حقه مجری :

هرگاه کارفرما در پرداخت تعهدات مالی که در این قرارداد پذیرفته است اهمال نماید مجری حق دارد تا حصول نتیجه مثبت از ادامه کار خودداری نماید و به هر روش مقتضی نسبت به احقاق حقوق خود اقدام نماید .

ماده ۱۹ - تعلیق :

هرگاه شرایط کار به گونه ای باشد که به دلیل عدم توان مالی و اجرایی کارفرما در تأمین مصالح ، پرداخت دستمزدها و یا هر دلیل دیگری که موجب تعطیل کارگاه گردد ، زمان مذکور مشمول تعلیق قرارداد نخواهد شد و زمان خاتمه قرارداد کماکان همان تاریخ ذکر شده در متن قرارداد می باشد .

ماده ۲۰ - تعطیلی مکرر کارگاه :

هرگاه زمان تعطیلی کارگاه به قدری باشد که در طول مدت تعطیلی کارگاه ، قرارداد فی مابین به تاریخ خاتمه برسد و صاحبکار پیش از آن اقدامی در جهت تمدید قرارداد ننماید ، قرارداد فسخ و تعهدات طرفین نسبت به هم مختومه می گردد .

ماده ۲۱ - تسریع در کار :

در صورتیکه پروژه در مدتی زودتر از موعد خاتمه قرارداد به اتمام برسد صاحبکار ادعایی نسبت به برگشت تمام یا قسمتی از حق الزحمه مجری نخواهد داشت .

ماده ۲۲- هزینه بیمه :

الف - بیمه تأمین اجتماعی : مراحل اداری و تأمین مالی کلیه هزینه های بیمه تأمین اجتماعی کارگران ، کارکنان ، سرپرست و معاون کارگاه و سایر عوامل فنی و اداری مشغول در کارگاه بعهدہ صاحبکار می باشد .

ب- بیمه مسئولیت : هزینه تأمین مالی بیمه مسئولیت مطابق با درخواست مجری ، به طوری که حوادث داخل و مجاز کارگاه را به طور کامل از نظر جانی و مالی پوشش دهد ، بعهدہ صاحبکار می باشد .

تبصره ۱: پرداخت فرانشیز بیمه بطور کامل بعهدہ صاحب کار است و هرگونه اقدام جهت شروع عملیات تخریب و نوسازی منوط به اخذ بیمه مسئولیت می باشد .

تبصره ۲ : هرگاه پوشش بیمه مسئولیت به گونه ای باشد که در اثر حوادث ناشی در کارگاه نتواند همه خسارت بوجود آمده را به طور کامل پوشش دهد ، صاحبکار مسئولیت کامل جبران خسارات مالی و جانی را بعهدہ گرفته و این مسئولیت از مجری سلب می شود .

ج- بیمه تضمین کیفیت : باتوجه به لزوم اخذ بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان در شناسنامه ساختمان ، تأمین بیمه تضمین کیفیت اجرای ساختمان به نام و مسئولیت مجری و در تعهد مالی صاحبکار می باشد و صاحبکار موظف به تهیه بیمه نامه قبل از شروع عملیات ساختمانی می باشد و مجری می تواند در صورت عدم تهیه بیمه نامه مذکور از امضا نقشه و پروانه یا هر یک از تعهدات خودداری نماید . مدت بیمه تضمین کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به شرح ذیل در بیمه نامه لحاظ می گردد .

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

- نمای ساختمان ، حداقل پنج سال

- عایق های رطوبتی ساختمان ، حداقل پنج سال

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

پیگیری و انجام کلیه موارد بالا بعهده شرکت مجری می باشد و صاحبکار متعهد به تأمین مالی موارد (ب) و (ج) بوده و در صورتیکه به هر دلیلی در تأمین مالی موارد فوق الذکر کوتاهی کند مجری حق دارد تا حصول نتیجه از ادامه کار خودداری نماید .

تبصره ۲ : پرداخت فرانشیز بیمه بطور کامل بعهده صاحبکار است .

تبصره ۳ : هر گونه اقدام جهت شروع عملیات تخریب و نوسازی منوط به اخذ بیمه مسئولیت می باشد .

ماده ۲۳- تعیین هیئت حل اختلاف :

هرگاه بین مجری و صاحبکار در اجرای مفاد این قرارداد و توافقنامه ها و یا مواردیکه در این قرارداد لحاظ نشده است ، اختلافی بوجود آید ، مراتب به سازمان نظام مهندسی استان تهران گزارش و حکم این سازمان برای طرفین لازم الاجرا است .

ماده ۲۴- ابلاغ ها :

در این قرارداد کلیه ابلاغها و مکاتبات به یکدیگر باید به صورت کتبی باشد و طرفین قرارداد در این خصوص توافق کامل دارند و باید نامه های تحویلی یکدیگر را توسط نمایندگان رسمی معرفی شده خود رسید نمایند .

ماده ۲۵- تعویض نماینده مجری :

مجری حق دارد هر زمانیکه تشخیص دهد نسبت به تعویض نماینده خود در ساختمان اقدام نموده و حدالمقدور سعی خواهد نمود تا این تعویض اختلالی در اجرای ساختمان ایجاد ننماید .

ماده ۲۶- حقوق و عوارض قانونی :

تأمین مالی و پرداخت کلیه حقوق و عوارض شهرداری ، مالیات ، بیمه کیفیت ، بیمه مسئولیت و هرگونه عوارض دیگر بعهدہ صاحبکار بوده و در صورت عدم پرداخت ، لیه مسئولیتهای ناشی از آن مستقیماً و تنها به عہدہ صاحبکار می باشد .

مادہ ۲۷- رعایت قوانین کار :

صاحبکار موظف است کلیه قوانین ایمنی و کار و بالاخص در خصوص عدم بکارگیری کارگران غیر قانونی خارجی و عوامل غیر متخصص و غیر فنی را رعایت کرده و کلیه مسئولیتهای و عواقب عدم رعایت به آنها را میپذیرد .

مادہ ۲۸- غیبت نمایندہ مجری :

هرگاه به هر دلیلی هیچ یک از نمایندگان مجری در محل کار حضور نیابند ، شرکت مجری موظف به استقرار شخص دیگر در اسرع وقت جهت ادامہ عملیات اجرایی می باشد .

مادہ ۲۹- تهیه ابزار وسایل فنی مورد نیاز نمایندہ مجری :

مجری موظف است کلیه ابزار و وسایل فنی سخت افزاری و نرم افزاری لازم جهت کار خود را تأمین نماید .

مادہ ۳۰- اطلاع رسانی به ادارات :

صاحب کار موظف است تا اقدامات لازم را در خصوص اطلاع رسانی به شرکتهای آب و فاضلاب ، گاز ، برق ، آتش نشانی و ... مبنی بر عملیات تخریب و نوسازی را در پلاک مربوطہ انجام و مدارک مربوطہ را در اختیار شرکت مجری قرار دهد و در صورت هرگونه اقدام مغایر با قوانین تخریب ، مسئولیت مستقیم آن به عہدہ صاحبکار میباشد .

مادہ ۳۱- تجهیز کارگاہ :

صاحب کار موظف است تا اقدامات لازم را در خصوص تأمین محل مناسب با تاسیسات بهداشتی لازم و یک خط تلفن جهت استقرار نمایندہ مجری را فراهم نماید .

ماده ۳۲- نگهداری و حفاظت از کارگاه :

مسئولیت و هزینه حفاظت و نگهداری کارگاه و تأمین امنیت محل در برابر سرقت بعهدہ صاحب کار می باشد .

ماده ۳۳ - تحویل زمین :

صاحب کار موظف است تا پس از صدور پروانه ساختمانی مقدمات لازم را جهت تحویل محل پروژه و تنظیم صورتجلسه تحویل زمین به مجری فراهم آورد . صورتجلسه تحویل زمین با حضور و امضاء نمایندگان دستگاه نظارت و با تأیید یکنفر مهندس نقشه بردار عضو سازمان نظام مهندسی ، صاحب کار و یا وکیل قانونی وی و نماینده مجری رسمیت می یابد . شرکت مجری هیچگونه مسئولیتی را در قبال عدم تطابق زمین تحویلی با پلاک ثبتی اظهار شده و یا وجود معارض در محل را نمی پذیرد . انتخاب و تأمین هزینه نقشه بردار ذیصلاح بعهدہ صاحب کار بوده و مسئولیت تطبیق ابعاد زمین و رقوم استخراجی بعهدہ نقشه بردار میباشد . بدیهی است در صورت عدم تطبیق ابعاد زمین با نقشه های تهیه شده ، مشاور پروژه مسئول تصحیح آن بوده و مراتب پس از گزارش به سازمان نظام مهندسی و تأیید نقشه های جدید به اطلاع مجری رسیده و سپس عملیات اجرایی آغاز خواهد گردید .

ماده ۳۴- آزمایشات مکانیک خاک و مصالح :

هرگاه مجری یا مشاور لازم بدانند که در طول زمان عملیات اجرایی پروژه اقدام به آزمایش بر روی خاک و یا مصالح مصرفی نمایند ، صاحب کار موظف است به تأمین هزینه ، ابزار مورد نیاز و آزمایشگاه ذیصلاح میباشد .

ماده ۳۵- مدیریت مالی و اداری :

این قرارداد شامل مدیریت مالی و اداری نمی باشد و صاحب کار یا وکیل قانونی وی موظفند تا مسئولیت تامین مالی و پیگیریهای مربوطه را بعهده بگیرند و بدیهی است که شرکت مجری مسئولیتی در قبال اختلالات و تاخیرات حاصل از پیگیری های اداری و مالی ایجاد شده نخواهد داشت .

ماده ۳۶- شرایط فسخ قرارداد :

در موارد ذیل قرارداد فسخ و مجری بدون طی مراحل قانونی و بدون برگرداندن وجوه دریافتی ، حق فسخ یکطرفه قرارداد و خارج کردن آن پروانه از ظرفیت اشتغال خود را داشته و مسئولیت را در اجرا نپذیرفته و پس از آن عواقب مالی و جانی و مسئولیتهای آن به عهده کارفرماست.

۱-۳۶) در صورتیکه هر یک از چکهای صاحبکار ، مهر برگشت از بانک اخذ نماید .

۲-۳۶) در صورتیکه دو ماه قبل از اتمام زمان قرارداد ، صاحبکار نسبت به تمدید و پرداخت مبالغ مربوطه اقدام ننماید .

۳-۳۶) در صورتیکه صاحبکار اصرار به استفاده از کارگران غیر مجاز ، متتاح نامرغوب ، اجرای خودسرانه پروژه بر خلاف نظر مجری ، اجرای پروژه بر خلاف پروانه ساختمانی ، عدم رعایت موارد ایمنی یا هرگونه عمل خلاف قوانین کشوری و یا خلاف نظر مجری یا نماینده قانونی وی داشته باشد .

ماده ۳۷ نسخ قرارداد :

این قرارداد در سی و هفت ماده و در سه نسخه تنظیم و به امضاء طرفین رسیده و هر یک ارزش واحد دارند .

www.ntgroup.ir