

## قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) تاریخ قرارداد : .....

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... بین آقا/خانم ..... با شماره ملی ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و آقا/خانم مهندس ..... مدیرعامل شرکت ..... 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 ☐ اجرایی ☐ مالی ☐ اداری

مدیریت بر اجرای ساختمان به منظور :

☐ مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی ( ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی ، حصارکشی ، راه اندازی و تحویل

☐ مدیریت اجرایی بخش یا بخش های ..... شامل :

به استثنای : .....

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رؤیت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دوشاخه دیگر تحویل صاحبکار و ناظر شده است .

تبصره: مالک می تواند قرارداد با پیمانکاران جزء را شخصاً امضاء نموده و مصالح مصرفی را نیز شخصاً خریداری نماید ولی موظف است تهیه مصالح و

انتخاب پیمانکاران جزء را به تایید کتبی مجری برساند.

### ماده ۲ - محل اجرای کار :

محل اجرای کار واقع ..... که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت

آن آگاهی کامل یافته است .

### ماده ۳ - مدت قرارداد:

مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع قرارداد و کار ، همان تاریخ ثبت قرارداد در سازمان نظام مهندسی می باشد.

مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد .

مهر و امضاء مجری:

امضاء و اثر انگشت مالک:

#### ماده ۴-وظایف و تعهدات مدیر:

۴-۱- مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه های 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 در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.

۴-۳- مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است. (این قسمت در تعهد کارفرماست فقط احراز صلاحیت فنی در تعهد مجری می باشد).

۴-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزارو 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- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۴-۷- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر ۱۵ روز یکبار وارائه آن به صاحب کار.

تبصره: صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سر فصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید به طور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

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

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

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

۴-۱۱- مدیر متعهد است 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 پس از خاتمه کار، مفصلا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۱۲- 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 واداری واجرایی نباشد بندهای ۴-۴و۵-۴و۷-۴و۹-۴و۱۰-۴و۱۱-۴ از وظایف مدیر حذف می گردد.

#### ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

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

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

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

۵-۴- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن و کالتنامه، 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

☐ بابت هر مترمربع زیربنا.....

☐ الف- حق الزحمه مدیر.....درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر هماهنگ

کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصد 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.

مهر و امضاء مجری:

امضاء و اثر انگشت مالک:

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

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 تایید ناظر هماهنگ کننده،تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد.

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 می دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن،به مدیر مسترد می گردد.

#### ماده ۸-مهندسان ناظر:

ناظرهماهنگ کننده :..... به نشانی وتلفن : .....

ناظر سازه : ..... به نشانی وتلفن : .....

ناظر معماری : ..... به نشانی وتلفن : .....

ناظر برق : ..... به نشانی وتلفن: .....

ناظر مکانیک :..... به نشانی وتلفن: .....

می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند . چنانچه بعداً به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر کند ، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید.

#### ماده ۹ - شرایط - مسئولیت ها - اختیارات - عمومات

شرایط،تعهدات،اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ۱۱ الی ۳۰ 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 زمان بندی کلی ، نقشه ها و پروانه ساختمانی ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه ها ، صورت مجلس ها و توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود .

#### ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد

نشانی صاحب کار:.....

نشانی مجری:.....

مهر و امضاء مجری:

امضاء و اثر انگشت مالک: