



قرارداد اجرایی ساختمان

(پیمان مدیریت)

شماره پرونده:

تاریخ قرارداد:

قرارداد حاضر به استناد فصل 3 از مبحث 2 مقررات ملی ساختمان به همراه شرایط عمومی، 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 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 به منظور: به استثنای: 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 رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مدت قرارداد

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ پرداخت مبلغ تنخواه گردان است. به مدت فوق، زمان اخذ پروانه حداکثر ۴۵ روز اضافه می شود. مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر

- 1-4- 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.
- 2-4- مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.
- 3-4- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمت های ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.
- 4-4- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجازه لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.
- 5-4- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.
- 6-4- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

مهر و امضای مجری امدیرعامل

امضای صاحبکار



قرارداد اجرایی ساختمان

(سمان مدیریت)

شماره پرونده:

تاریخ قرارداد:

4-7-تهیه و صورت هزینه های انجام شده به تایید مهندس ناظر حداکثر هر 15 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.

4-8-مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

4-9-تمامی پرداخت ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

4-10-مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کار، مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد.

4-11-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 مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

4-12-مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگری ندارد.

تبصره:

در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای 4-4 و 4-7 و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند 4-5 از وظایف مدیر حذف می گردد.

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار

5-1-پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

5-2-صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف 10 روز تمامی صورت حساب هایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

5-3-صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن وکالت نامه 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 ناظر هماهنگ کننده 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 اینصورت، تمامی هزینه های انجام شده مبنای 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

مروا مضای مجری ایدرعمال

امضای صاحبکار



قرارداد اجرایی ساختمان

(بسمان مدیریت)

شماره پرونده:

تاریخ قرارداد:

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 مهندس ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.
مدیر در زمان اخذ مبلغ اولیه 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

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

- 1- ناظر سازه : به نشانی
- 2- ناظر معماری: به نشانی
- 3- ناظر مکانیک: به نشانی
- 4- ناظر برق: به نشانی رشته می باشد.

ناظر هماهنگ کننده : آقای / خانم مهندس می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف 15 روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید. حق الزحمه ناظر از باب وظایف که به موجب این قرارداد به عهده وی محول شده است توسط صاحبکار طبق قرارداد جداگانه توافق و پرداخت می شود.

ماده ۹- شرایط - مسئولیت ها - اختیارات - عموومات

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت های طرفیت قرارداد و سایر عموومات به شرح مواد الی شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

ماده ۱۰- اسناد 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 توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد، می باشد که جزو مشخصات قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۱- موارد پیش بینی نشده:

در سایر موارد پیش بینی نشده و نیز در صورت بروز اختلاف، نظر شورای حل اختلاف سازمان نظام مهندسی استان قطعی و برای طرفین لازم الاجرا است.

ماده ۱۲- نشانی طرفین قرارداد

نشانی صاحب کار:
نشانی مجری:

مهر و امضای مجری ایدیرعال

امضای صاحبکار



قرارداد اجرایی ساختمان

(سمان مدیریت)

شماره پرونده:

تاریخ قرارداد:

۷-۱- وظایف و مسئولیت های مجریان ساختمان به شرح زیر می باشد

7-1-1- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها با یکدیگر و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن، در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب کار نیز اعلام شود.

7-1-2- ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب کار و ناظر هماهنگ کننده و فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب و وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ کننده و سایر ناظران.

7-1-3- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه.

7-1-4- صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات ملی ساختمان، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب.

7-1-5- اخذ موافقت و تایید کتبی صاحب کار، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی ارایه کار و اخذ موافقت و تایید کتبی صاحبکار و طراح مربوط و مسئول دفتر طراحی و در هر گونه تغییراتی در نقشه ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجرا.

7-1-6- استفاده از مهندسان و کاردان های فنی رشته های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.

7-1-7- امضا «شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه نامه» که جزو لاینفک قرارداد منعقد شده بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده است.

7-1-8- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذیربط یا ناظر حقوقی.

7-1-9- جبران خسارت ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تایید مراجع دارای صلاحیت.

7-1-10- رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار.

7-1-11- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی سازمان مسکن و شهرسازی.

7-1-12- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، که مراحل مختلف آن مورد تایید ناظران ذیربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تاییدیه های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذیربط.

7-1-13- تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه های لازم از ناظران ذیربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل هشتم این مجموعه شیوه نامه.

7-1-14- تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب کار پس از انجام مراحل فوق.

مهر و امضای مجری ایدیرعال

امضای صاحبکار



قرارداد اجرای ساختمان (بمان مدیریت)

شماره پروژه:
تاریخ قرارداد:

7-15-1- بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت مجری ساخته می شود بر اساس ماده 18 آیین نامه ماده 33 قانون، از طریق ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارائه تضمین نامه کتبی و قانونی به نفع صاحب کار یا صاحب کاران بر اساس ضوابط و مقررات زیر:
7-15-1-1- مجریان مکلفند تمامی ساختمان های احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکت های بیمه تخصصی قرار دهند.
7-15-1-2- معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است، استانداردها، مقررات ملی ساختمان، پروانه ساختمان و مدارک فنی منضم به آن، چک لیست ها و نقشه ها و شیوه نامه های مصوب می باشد.
7-15-1-3- مدت بیمه نامه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش های مختلف ساختمان به شرح زیر است:

الف- سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفت کاری، حداقل ده سال

ب- نمای ساختمان، حداقل پنج سال

ت- عایق های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال

ث- تجهیزات و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی آسانسورها، حداقل سه سال

7-15-1-4- مجریانی که ساختمان های در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبلی که مورد تایید سازمان استان باشد نتواند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق ارائه ضمانت نامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین های موضوع بند 7-16-3 همین شیوه نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تایید قرار می گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب کاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

7-2- شهرداری ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند وفق بند 3 بخش «ب» ماده 30 قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کشور، هنگام صدور پایان کار ساختمان از صاحب کار یا صاحب کاران، درخواست ارائه بیمه نامه کیفیت ساختمان، به نفع خریداران و بهره برداران بعدی بنمایند.

7-3- در محل هایی که مجری به تعداد کافی نباشد و یا وجود نداشته باشد، طبق مفاد ماده 18 این مجموعه شیوه نامه باید عمل شود.

لازم به ذکر است آقای/خانم مهندس با عضویت به عنوان جانشین مجری این پروژه معرفی می گردد.

مسئولیت کنترل مالکیت و صحت امضاء مالک در قرارداد به عهده شرکت مجری می باشد.

مهر و امضای مجری ایدیرعالی

امضای صاحبکار