

## قرارداد اجرای ساختمان

(پیمان مدیریت)

(کاربرگ ج)

شماره:.....

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... شماره کارت ملی ..... که در این قرارداد کارفرما/صاحب کار (مالک یا وکیل) نامیده می شود از یک طرف و آقای/خانم/ شرکت ..... شماره ملی/ثبت ..... مدیر فنی و اجرایی که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید که طرفین با امضاء آن ملزم به اجرای مفاد آن می باشند :

### ماده ۱ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از مدیریت فنی و اجرایی عملیات ساختمانی شامل ..... ملک به شماره ثبت ..... مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه از آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و سازمان نظام مهندسی میشود.

### ماده ۲ - محل اجرای کار

محل اجرا به شماره پرونده شهرسازی ..... به نشانی ..... است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

### ماده ۳ - برآورد هزینه ساخت

براساس پیشنهاد اولیه مدیر که باتوجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار متر مربع زیربنا (به حروف) ..... ریال (به عدد) ..... ریال و جمعاً برای ..... متر مربع ..... ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح متدرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد میباشد. پرداخت مالیات درآمد که به مبلغ فوق تعلق میگیرد برعهده مدیر است. مشخصات فنی مصالح و تجهیزات و متره اولیه به پیوست میباشد.

### 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 تأیید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

۴-۲- مدیر متعهد است تمامی مراحل اجرای ساختمان را با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی و ضوابط اجرا نماید.

۴-۳- مسئولیت انجام تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران جزء برای اجرای موضوع قرار داد و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر و پرداخت هزینه های مربوطه برعهده صاحب کار 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- 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 تأیید کمی صاحب کار یا نماینده او حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه 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 کادر اداری و پیمانکاران جزء نیز باید بطور 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.

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

امضاء

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

۱۰-۴- 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 .

۱۱-۴- پرداخت بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و خسارات و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و به هزینه صاحب کار انجام دهد و پس از خاتمه کار مفصلا حسابها و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

تبصره : در صورتی که این قرارداد باتوجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۴-۴ و ۴-۷ و ۴-۹ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۵ و ۴-۱۱ از وظایف مدیر حذف می گردد .

توضیح : مدیر مکلف است برای پروژه های تحت مسئولیت خود یک نفر را در حدود صلاحیت مندرج در دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان به عنوان رئیس کارگاه بطور تمام وقت معرفی نماید. به هر دلیلی رئیس کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد مدیر موظف است یکی از اعضای هیات مدیره یا شاغلین تمام وقت خود را به عنوان 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 و بیمه های کل پروژه و مسئولیت پرداخت کلیه خسارات 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 ۵ روز تمامی صورت حساب هایی را که توسط مدیر تهیه شده را بررسی و پرداخت کند و مبلغ تنخواه را تجدید نماید .

۴-۵- صاحب کار همکاری های 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 (اعم از نظام مهندسی و شهرداری و...) را متناسب با برنامه زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد .

۵-۵- معرفی نماینده تام الاختیار به مدیر که کلیه هماهنگیهای لازم جهت اجرای قرارداد را با ایشان بعمل آید.  
تبصره:

نماینده معرفی شده میبایست بصورت تما موقت در دسترس باشد و حداکثر ظرف مدت دوروزه کلیه درخواستها و پرسشهای مدیر پاسخگویی نماید و تاییدیه های لازم را انجام دهد بدیهی است در غیر این صورت در بر آوردن زمان تاخیر اضافه می شود.

۵-۶- پرداخت حق الزحمه مدیر همزمان با ارائه صورتحساب هزینه توسط مدیر.

تبصره ۲:

چنانچه دودوره متوالی حق الزحمه مدیر توسط صاحبکار پرداخت نگردد مدیر حق تعطیلی کارگاه و یا خاتمه پیمان را خواهد داشت و کلیه خسارتهای وارده به عهده صاحب کار می باشد.

## ماده ۶ - حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن

الف) حق الزحمه مدیر ..... در صد از کلیه هزینه های مربوط به اجرای ساختمان شامل دستمزد، حقوق، مبلغ قرار داد ها با کلیه پیمانکاران ، مصالح و محوطه سازی و انشعابات و کلیه هزینه هایی است که جهت اجرای پروژه صورت میپذیرد و 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 توسط مدیر یا صاحب کار برای اجرای موضوع قرار داد مبنا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت .

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

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 یا تحویل موقت به وی پرداخت میشود.  
د) پرداخت وکسورات قانونی که به حق الزحمه مدیرتعلق می گیرد به عهده مدیر و مبلغ مالیات بر ارزش افزوده به عهده صاحب کار می باشد .  
تبصره:اعضاء تحویل گیرنده موقت کار عبارت از نماینده یا صاحب کار ومدیریا نماینده آن و ناظرین ودر صورت عدم حضور وامضاء صورت جلسات،گزارش ناظر مبنی بر پایانکاربه منزله تایید صورت جلسه تحویل موقت می باشد.

#### ماده ۷ - تنخواه گردان

صاحب کار مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود و مبلغ فوق در حین اجرای کار می تواند با درخواست مدیرتغییر کند.  
تبصره:صاحب کار می تواندمعدالمبلغ تنخواه گردان ضمانتی به عنوان تضمین از مدیراخذ کند که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل موقتبايدآن را به مدیر مسترد گرداند.

#### ماده ۸ - مهندس ناظر

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

۱. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....
۲. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....
۳. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....
۴. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....

می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به مدیر معرفی شده اند . چنانچه بعداً به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر کند , صاحب کار موظف است با تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان استانحداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید .

#### ماده ۹ - شرایط - مسئولیت ها - اختیارات - عموماً:

شرایط , تعهدات , اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد و سایر عموماًت قرارداد به شرح مواد یک الی سی شرایط عمومی و خصوصی منضم به این قرارداد می باشد .

#### ماده ۱۰ - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر , نقشه ها و پروانه ساختمانی , مشخصات فنی , شرایط عمومی , شرایط خصوصی , 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 .  
در صورتتناقضدر نقشهها یا اجرایی, دستور کار دستگاه نظارت ویا اصلاحیه مشاور و طراح نقشه ها ملاً بعملخواهدبود.

#### ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد

نشانی وتلفن صاحب کار : .....  
نشانی و تلفن مدیر : .....  
توضیحات:.....

این قرارداد در ۱۱ ماده و چهار نسخه و سه صفحه که هر کدام حکم واحد را دارند تنظیم و در صحت سلامت و توافق ان را امضا کردند.

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار(یا وکیل)

امضاء

## شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

### فصل اول : تعاریف و مفاهیم

#### ماده یک - قرارداد اجرای ساختمان

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف , موضوع , مبلغ , مدت , نوع و اسناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قید می شود .

#### ماده دو - شرایط عمومی

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مجریان ساختمان منعقد می شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد بوده و جزو لاینفک آن محسوب می شود .

#### ماده سه - شرایط خصوصی

شرایط خاصی است که اجرای هر ساختمان با توجه به وضعیت , موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته ها و نظرات خاص هریک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گیرد و جزو لاینفک قرارداد محسوب می شود . و این شرایط نباید منافاتی با قانون داشته باشد .

#### ماده چهار - انواع قرارداد اجرای ساختمان

قرارداد اجرای ساختمان معمولاً به یکی از پنج شکل زیر و برای انجام کل کار و یا بخشی از کار منعقد می شود :

الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف) .

ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب) .

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج) .

د) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ د) .

ر) و کلیه قرار داد هایی که موارد خواسته شده سارمان نظام مهندسی در آن رعایت شده باشد و مورد تایید قرار گیرد.

#### ماده پنج - اجرای ساختمان

عبارت است از تجهیز کارگاه , آماده سازی , اسکلت سازی , سفت کاری , نازک کاری , اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی , محوطه سازی , حصارکشی و امور مربوط به مدیریت , اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری .

#### ماده شش - صلاحیت حرفه ای , حدود آن و ظرفیت اشتغال

عبارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط , توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد .

#### ماده هفت - ناظر

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار , شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه نقشه ها , مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می نماید .

#### ماده هشت - ناظر هماهنگ کننده

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان , مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش های

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل شرکت یا مسئول واحد فنی مؤسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

#### **ماده نه – پیمانکار**

شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات با وی قرارداد منعقد می گردد.

#### **ماده ده – کارگاه، تجهیز و برچیدن آن**

الف) محل یا محل هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود، یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می گردد.

ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.

ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع آوری تجهیزات، تأسیسات و یا ساختمان های موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور.

#### **ماده یازده – مدت قرارداد، برنامه زمان بندی**

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن، براساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می باشد.

ب) در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

#### **ماده دوازده – مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت**

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

### **فصل دوم – تعهدات و اختیارات صاحب کار**

#### **ماده سیزده – تعهدات صاحب کار**

۱-۱۳- صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل مجری بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۲-۱۳- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های موردنظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

۳-۱۳- صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تأمین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴-۱۳- صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری تحویل نماید.

۵-۱۳- در صورت تأیید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در رأس موعد مقرر پرداخت کند.

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

۶-۱۳- صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را ( غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین آلات و تجهیزاتی که متعلق به مجری است ) بپردازد .

۷-۱۳- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند , متناسب با شرایط کار در اسرع وقت , حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد .

۸-۱۳- صاحب کار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تأیید ناظر ذیربط و توسط وی به مجری ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید .

#### **ماده چهارده - اختیارات صاحب کار**

۱-۱۴- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دائم به نحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی انضباطی , کم کاری , کندی , یا توقف کار , حیف و میل , عدم رعایت اصول ایمنی و .... ملاحظه نمود مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مجری یا پیمانکار اعلام کند . در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحب کار اختیار دارد براساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید .

۲-۱۴- صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد . اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد , مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب کار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی , در آن خصوص اقدام گردد .

#### **فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری**

##### **ماده پانزده - تعهدات**

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت , نوع کار , وضعیت آب و هوا , امکان اجرای کار در فصل های مختلف سال , انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازارکار , آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود , تعهدات زیر را قبل نماید . ۱۵-۱- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید .

۲-۱۵- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمان های مجاور و مسائل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند .

۳-۱۵- تجهیز کارگاه ساختمانی توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد .

۴-۱۵- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه های ذیربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار , مطابق برنامه زمان بندی شروع نماید .

۵-۱۵- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه های مصوب اجرا کند .

۶-۱۵- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید .

۷-۱۵- تقدم و تأخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند .

۸-۱۵- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند .

۹-۱۵- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد , حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذیصلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن به عهده وی می باشد امتناع نماید .

۱۰-۱۵- عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد .

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار(یا وکیل)

امضاء

۱۱-۱۵- حسب نوع و مفاد قرارداد , ماشین آلات , ابزار , مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید .

۱۲-۱۵- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تأیید کند و تا زمانی که مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت بکارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید

۱۳-۱۵- مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید .

۱۴-۱۵- قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه , کلیه تجهیزات و ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش سوزی و حوادث قهری کند . ( هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب کار به عهده صاحب کار است . لکن چنانچه صاحب کار آنها را بیمه ننموده باشد , در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهری , مسئولیت و جبران خسارت وارده به عهده صاحب کار خواهد بود ) صرف نظر از حوادث قهری , مسئولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هریک صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می باشد .

۱۵-۱۵- نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار , در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تأیید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد .

۱۶-۱۵- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم ارائه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید .

۱۷-۱۵- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح , پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو , استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسایل حفاظتی و تأمین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید .

۱۸-۱۵- اجازه واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد .

۱۹-۱۵- در تهیه و یا تأیید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید .

۲۰-۱۵- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید .

#### **ماده شانزده - اختیارات مجری**

۱-۱۶- مجری می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید .

۲-۱۶- در صورتی که پرداخت هریک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد , از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد , مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید .

۳-۱۶- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده و طراح می رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد , اجرای کار در آن بخش را متوقف می نماید .

#### **فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد , تهیه صورت هزینه ها , نحوه پرداخت ها و تعلیق کار**

##### **ماده هفده - تضمین انجام تعهدات**

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش دریافت , صاحب کار می تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید . در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های مأخوذه را مسترد دارد .

##### **ماده هجده - صورت هزینه ها**

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

حسب نوع قرارداد , صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبتته تهیه و در زمان های معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد .

#### **ماده نوزده - نحوه پرداخت ها**

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد , در زمان های تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حساب ها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تأیید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندسان ناظر حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (۲۶) این شرایط عمومی عمل خواهد شد .

#### **ماده بیست - تعلیق**

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد , برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند . در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد . در مدت تعلیق , مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسئولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده , مصالح و تجهیزات پای کار , تأسیسات و ساختمان های موقت را به نحو مطلوب انجام دهد . پرداخت هزینه خسارت دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود به عهده صاحب کار است . تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یک بار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است .

#### **فصل پنجم - تحویل کار , برچیدن کارگاه , تسویه حساب و پایان کار**

##### **ماده بیست و یک - تحویل کار**

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد , مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحب کار اعلام می دارد . پس از تعیین روز تحویل , با حضور ناظر هماهنگ کننده , صاحب کار و مجری , کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود . در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار , دارای ایراد یا نواقص باشد , تحویل کار , به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود , در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه های زمان های معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است . از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود نیز در صورتی که هرعیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور مجری باشد , رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد .

تبصره - براساس توافق مجری و صاحب کار و تأیید ناظر هماهنگ کننده , تحویل کار می تواند به صورت بخش , بخش صورت گیرد .

##### **ماده بیست و دو - برچیدن کارگاه**

پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول , کارگاه ساختمان با توجه به مسئولیت مندرج در قرارداد باید حداکثر ظرف دو هفته برچیده شود .

##### **ماده بیست و سه - تسویه حساب و پایان کار**

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تأیید آن از سوی ناظر و ناظر هماهنگ کننده , طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قرارداد در مورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوط به تحویل قطعی کار و تسویه حساب و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند .

#### **فصل ششم - موارد فسخ , اقدامات پس از فسخ , خسارات عدم انجام تعهدات , محل اختلاف**

##### **ماده بیست و چهار - موارد فسخ**

الف) در موارد زیر صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید .

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار(یا وکیل)

امضاء



۱. مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تأیید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود .
  ۲. مجری به هریک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید .
  ۳. مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد , در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تأخیر غیرموجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند .
  ۴. قرارداد را به غیر واگذار نماید .
  ۵. مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود .
  ۶. صاحب کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد .
- (ب) در موارد زیر مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند :
۱. تأخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذیصلاح قانونی .
  ۲. تأخیر صاحب کار در تحویل کلیه مصالح ساختمانی , تجهیزات , ماشین آلات , ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تأمین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی به عهده صاحب کار می باشد به مدت بیش از یک ماه در هر مورد .
  ۳. تأخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۳۰ روز .
  ۴. در صورتی که صاحب کار , اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تأیید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتباً به سازمان استان , مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد .
  ۵. حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد .
  ۶. عدم حضور ناظر ( به هر دلیل ) درکارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی .
  ۷. تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه .
  ۸. مشکلات شخصی مجری , به نحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد .

#### ماده بیست و پنج - اقدامات پس از فسخ

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هریک از طرفین قرارداد , حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام , جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد .

پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده , مصالح پای کار , تجهیزات , ابزار , ادوات , ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هریک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب , مبلغ حق الزحمه , موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می شود . در صورت عدم حضور هریک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور , صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد . صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود .

فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد

#### ماده بیست و شش - خسارت عدم انجام تعهدات

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار(یا وکیل)

امضاء

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۴)، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد .

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف های (۱) الی (۷) بند (ب) ماده (۲۴) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده (۲۴)، صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد .

#### ماده ۲۷ - حل اختلاف

هرگاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیما بین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هردلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، به صورت موارد ذکر شده در شرایط خصوصی امور انجام میشود و در صورت سکوت در شرایط خصوصی موضوع به هیأت حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع می گردد. در صورت تقاضای هریک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور می یابد. تصمیمات هیأت حل اختلاف با اکثریت ۲ رأی برای طرفین معتبر است و در صورت عدم توافق می توان به مراجع ذی صلاح مراجعه کرد.

### فصل هفتم: حوادث قهری، تسریع کار، اقامتگاه و ابلاغ ها، اعتبار شرایط عمومی قرارداد

ماده بیست و هشت - حوادث قهری

جنگ، انقلاب ها، اعتصاب های عمومی، شیوع بیماری های واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزی های دامنه دار و مهارشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تأخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچیک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

ماده بیست و نه - اقامتگاه و ابلاغ ها

الف) اقامتگاه هریک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلافاصله آن را کتباً به طرف مقابل خود اعلام نمایند. در غیر این صورت کلیه ابلاغ هایی که به نشانی اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب) چنانچه طرفین قرارداد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار، تمام یا بعضی از اعلام ها و ابلاغ هایی که در این شرایط عمومی، برای آنها قید کتبی شده به صورت غیرکتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهر حال اعلام ها و ابلاغ های غیرکتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورت جلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده سی - اعتبار شرایط عمومی

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب کار، خریداران، بهره برداران، مجریان، سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد بین صاحب کار و مجریان ساختمان الزامی است.

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

## شرایط خصوصی قرارداد پیمان مدیریت

این شرایط خصوصی با توجه به قرارداد به شماره ..... به تاریخ ..... برای  
ساختمان به شماره پرونده شهرسازی..... و پلاک ثبتی ..... که تعیین تکلیف را به آن  
محول کرده عبارتند از:

### ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی:

مشخصات مصالح مصرفی ساختمان باید طبق نقشه های مصوب و دارای استاندارد و تایید مدیر باشد.

### ماده ۲- برنامه زمان بندی تفصیلی کار:

شروع کار بعد از هماهنگی و اعلام به مدیر و انجام صورت جلسه تحویل زمین به مدیر و پرداخت کامل پیش پرداخت و انجام تعهدات صاحب  
کار به مدیر می باشد و هر مرحله از اجرای پروژه باید با هماهنگی و تایید مدیر انجام گیرد و در طی زمان انجام مراحل فوق، پرداخت کلیه  
خسارتهای جانی و مالی پروژه به عهده صاحب کار می باشد.

### ماده ۳- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار:

چنانچه افزایش مترای در اثر تغییر در محدوده پروژه، مازاد بر مترای اولیه باشد صاحب کار باید مابه التفاوت مبلغ آن را متناسب با مبلغ قرارداد به  
مدیر پرداخت نماید.

### ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد:

مبلغ پرداختی قرار داد برای ..... ماه شمسی است که از زمان امضاء و مبادله این قرار داد شروع می شود و تا تاریخ .....  
می باشد و مبلغ قرارداد فقط برای زمان ذکر شده در قرار داد است . 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 شرکت مجری حق دارد تا اقدامات لازم را جهت خروج از پروژه و آزادسازی ظرفیت اجرایی خود انجام داده به  
گونه ای که بلافاصله پس از تاریخ اتمام قرارداد امکان استفاده از ظرفیت شرکت مجری مهیا باشد و صاحب کار متعهد میگردد نسبت به آزادسازی  
سهمیه مدیر همکاری نماید . بدیهی است پس از اتمام قرارداد مسئولیت کلیه کارهای انجام شده به عهده صاحب کار خواهد بود و در قبال عملیات  
اجرایی آینده ، تهیه نقشه های ازبیل و سایر مسایل اداری مسئولیتی نداشته و صاحب کار با عدم توافق در تمدید قرارداد کلیه مسئولیتها را بعهد  
میگیرد . و صاحب کار برای ادامه کار موظف به معرفی مجری جدید به سازمان نظام مهندسی می باشد. در صورت عدم تمدید قرارداد یا عدم  
معرفی مجری جدید توسط صاحب کار به نظام مهندسی یا عدم آزاد کرد سهمیه مدیر ، صاحب کار باید دو برابر مبلغ قرارداد به نسبت هرماه  
تاخیر در معرفی مجری جدید به سازمان نظام مهندسی و آزاد کردن سهمیه مدیر به عنوان خسارت به مدیر بپردازد و آزادسازی سهمیه مدیر نیز  
باید انجام گردد و صاحب کار هیچ گونه عملیات ساختمانی را در این مدت نمی تواند انجام دهد و مسئولیت و پرداخت کلیه خسارتهای پروژه و  
مدیر به عهده صاحب کار می باشد. در صورت عدم اخذ پایانکار در زمان مدت قرارداد، قرارداد خاتمه پیدا خواهد کرد و ظرفیت مجری باید آزاد  
گردد و هر گونه مسئولیت در پروژه به عهده مالک خواهد بود.

مبلغ قرارداد فقط برای زمان قرار داد و مدیریت پیمان می باشد و در صورت توافق برای تمدید، باید مبلغ جدید مورد توافق عینا پرداخت  
گردد.

### ماده ۵- شرایط تعلیق:

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار(یا وکیل)

امضاء

زمانی که پروژه به هر علتی متوقف می باشد طرفین قرارداد می بایست موارد را به نظام مهندسی کتبا اطلاع داده و در مدت زمان قید شده برای تعلیق نیازی به حضور سرپرست کارگاه نمی باشد و کل مسئولیت کارگاه به عهده صاحب کار می باشد و دستمزد مدیر معادل میانگین ماهانه مبلغ قرارداد و هزینه های ساخت طبق جدول مربوطه باید پرداخت گردد.

#### ماده ۶- مدارک پیوست قرارداد:

یک نسخه از اصل نقشه های مصوب شامل: سازه، معماری، تاسیسات برق و مکانیک، پروانه ساختمانی، بیمه نامه ها شامل بیمه مسئولیت ثالث، تضمین کیفیت و سایر مدارکی که جهت پیشبرد پروژه و تهیه شناسنامه فنی لازم و ضروری است.

#### ماده ۷- عدم همکاری یا تعلل در پرداخت:

در صورت عدم پرداخت هر قسمت از مبالغ قرارداد مدیر و یا عدم همکاری انجام کارها بدون اطلاع مدیر و عدم بکارگیری سرپرست کارگاه و همکاری با ایشان یا نمایندگان مدیر، ایشان می تواند کار را به حالت تعلیق در آورده و خسارت هزینه ها در طول مدت توقیف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مدیر و عوامل آن در کارگاه کاملاً به عهده صاحب کار می باشد و صاحب کار موظف به پرداخت کل مبلغ قرارداد مدیر مطابق درصد مورد توافق و ماده ۵ شرایط خصوصی مانند زمان تعلیق حتی در زمانهای تعطیلی می باشد و کارفرما حق شکایت به شورای انتظامی و دادگاه ها را از خود سلب می نماید.

#### ماده ۸ - هزینه بیمه:

کلیه هزینه های بیمه ای شامل بیمه تامین اجتماعی سرپرست کارگاه، کارکنان و کارگران، بیمه اشخاص ثالث و ساختمانهای مجاور، بیمه مسئولیت مهندسين و شرکت مجری و بیمه تضمین کیفیت و... به عهده صاحب کار است و در صورت بروز خسارت های مالی و جانی تمامی هزینه های آن به عهده صاحب کار می باشد.

تبصره ۱: هرگاه پوشش بیمه مسئولیت به گونه ای باشد که در اثر حوادث ناشی از کار در کارگاه نتواند همه خسارت به وجود آمده را بطور کامل پوشش دهد، صاحب کار مسئولیت جبران خسارت و زیان مالی و جانی را بعهده گرفته و باید کلیه خسارات وارده را بدون کم و کاست پرداخت نماید.

تبصره ۲: پرداخت هرگونه فرانشیز کلیه بیمه ها بطور کامل بعهده صاحب کار است.

تبصره ۳: هرگونه اقدام جهت شروع عملیات تخریب و نوسازی منوط به اخذ بیمه مسئولیت و شخص ثالث و تمام خطر پیمانکاران می باشد و در صورت عدم اقدام صاحب کار در این خصوص کلیه خسارات مادی و عواقب جانبی را بعهده گرفته و مدیر هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.

#### ماده ۹- تعیین داور حل اختلاف:

یک نفر از هیئت مدیره انجمن سازندگان شهر تهران با تایید انجمن به عنوان داور این قرارداد مورد تایید طرفین می باشد و رای او در تمامی موارد قابل اجرا برای طرفین می باشد. رای صادره در صورت رسید دستی از طرفین یا اظهار نامه از طریق دفاتر خدمات قضایی به ادرس پروژه و قرارداد حتی در صورت عدم حضور طرفین در حکم ابلاغ و قابل اجرا می باشد و طرفین حق هیچ گونه شکایت در مراجع قضایی و شورای انتظامی را ندارند. با توجه به این امر که مدیریت مالی، اداری و پیمانکاری و خرید مصالح پروژه، نگرانی از پروژه توسط صاحب کار می باشد، صاحبکار حق هیچ گونه ادعا و طلب خسارت از مدیر را در پروژه فوق در کلیه مراجع قضایی و شورای انتظامی و شهرداری و داور و حل اختلاف ندارد و تمام مسئولیتها به عهده ایشان می باشد.

#### ماده ۱۰- مراحل پرداخت حق الزحمه مدیر:

۱-۱۰ مبلغ قرارداد..... درصد از هزینه ساخت و اجرای پروژه مطابق درصدبندی زیر و باتوجه به پیشرفت کار که برای انجام مدیریت پیمان می باشد که به صورت زیر پرداخت می شود و چنانچه ظرف مدت دوماه از تاریخ عقد این قرارداد صاحب کار نتوانید پروانه ساختمان

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد و یا کار را در هر مرحله ای تعطیل نماید. قرارداد فسخ شده تلقی می شود و مبالغ توافق شده و خسارتها عینا باید پرداخت شود و پیش پرداختها نیز قابل استرداد نمی باشد و صاحب کار هیچگونه ادعایی نسبت به هزینه ها و مبالغ و اسناد پرداختی به مدیر نخواهد داشت و سهمیه مدیر نیز باید سریعاً آزاد شود .

مبلغ ..... ریال بابت پیش پرداخت از طرف صاحب کارپرداخت می گردد و صاحب کار متعهد می شود مابقی مبالغ را مطابق جداول زیر و پیشرفت کار پرداخت نماید در غیر این صورت مدیر می تواند پروژه را متوقف و از سهمیه خود خارج نماید و کلیه خسارتهای وارده بر عهده مالک می باشد.

روش حساب حق الزحمه ← پرداختی به مدیر = درصد مرحله پروژه طبق جدول ۲ \* هزینه ساخت طبق جدول ۱ \* درصد حق الزحمه ۱۰-۳- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد: در صورت افزایش هزینه ها، مبالغ جدول هزینه ساخت به نرخ روز محاسبه و مبنای درصد پیمان مدیریت قرار می گیرد.

(جدول ۱)

| هزینه ساخت و ساز هر متر مربع بنا در سال                     |                          |                           |                              |                               |                             |                             |                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| گروه ساختمان                                                | 1 و 2 طبقه<br>روی شالوده | 3 تا 5 طبقه<br>روی شالوده | 6 تا 7 طبقه<br>از روی شالوده | 8 تا 10 طبقه<br>از روی شالوده | 11 تا 12 طبقه<br>روی شالوده | 13 تا 15 طبقه<br>روی شالوده | 16 طبقه و بالاتر<br>روی شالوده |
| هزینه ساخت هر متر بنا (ریال) اعلامی سازمان نظام مهندسی      | ۱۵/۷۵۷/۵۰۰               | ۱۸/۳۸۳/۷۵۰                | ۲۰/۱۶۹/۶۰۰                   | ۲۲/۶۹۰/۸۰۰                    | ۲۴/۱۶۱/۵۰۰                  | ۲۶/۵۷۷/۶۵۰                  | ۲۸/۹۹۳/۸۰۰                     |
| هزینه ساخت هر متر مربع بر اساس توافق بین مالک و مجری (ریال) |                          |                           |                              |                               |                             |                             |                                |

۱۰-۲- درصد بندی و مراحل حق الزحمه مدیر:

(جدول ۲)

| درصد بندی پرداخت به مدیر طبق پیشرفت کار و نوع اسکلت |      |                           |      |
|-----------------------------------------------------|------|---------------------------|------|
| اسکلت بتنی                                          | درصد | اسکلت فلزی                | درصد |
| پیش پرداخت                                          | ۳۰   | پیش پرداخت                | ۳۰   |
| تخریب و گودبرداری                                   | ۱۰   | تخریب و گودبرداری         | ۱۰   |
| پی کنی و اجرای فونداسیون                            | ۵    | پی کنی و اجرای فونداسیون  | ۵    |
| اجرای سقف تا سقف چهارم                              | ۱۵   | اجرای اسکلت فلزی          | ۲۵   |
| اجرای سقف از سقف چهارم تا آخر                       | ۱۰   | پایان سفتکاری             | ۱۵   |
| پایان سفتکاری                                       | ۱۵   | پایان تاسیسات و نازک کاری | ۱۵   |
| پایان تاسیسات و نازک کاری                           | ۱۵   |                           |      |

ماده ۱۱- رسید وجوه مالی:

هرگاه مدیر متعهد به مدیریت مالی پروژه باشد ، در قبال اخذ کلیه وجوه مالی رسید کتبی به صاحب کارارایه می نماید.

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

**ماده ۱۲- نحوه پرداخت:**

الف) مبلغ ..... معادل ..... ریال بانک .....  
شماره چک ..... به تاریخ ..... به عنوان پیش پرداخت از طرف صاحب کار به مدیر پرداخت گردید.

ب) مبلغ ..... معادل ..... ریال بانک .....  
شماره چک ..... به تاریخ ..... به عنوان اجرای ..... از طرف صاحب کار به مدیر پرداخت گردید

ج) مبلغ ..... معادل ..... ریال بانک .....  
شماره چک ..... به تاریخ ..... به عنوان اجرای ..... از طرف صاحب کار به مدیر پرداخت گردید .

تبصره ۴: در صورت عدم پرداخت هر یک از مراحل و چکها در تاریخ های فوق کلیه خسارات وارده به عهده صاحب کار می باشد و مدیر می تواند پروژه را تعطیل و سهمیه ایشان نیز باید آزاد شود در ضمن صاحب کار متعهد میگردد نسبت به آزادسازی سهمیه مدیر همکاری نموده و خسارتهای وارده از طرف صاحب کار مطابق ماده ۴ باید پرداخت گردد.

تبصره ۵: در صورت عدم پرداخت مبالغ و چکهای فوق و عدم رعایت موارد قرارداد و شرایط خصوصی و عدم همکاری با مدیر و عدم بکار گیری سرپرست کارگاه قرارداد ثبت سازمان نمی گردد و پروژه متوقف بوده و صاحب کار حق هیچ گونه اعتراض و شکایتی تا رفع موارد فوق را ندارد.

تبصره ۶: در صورت فسخ قرارداد یا تعطیلی کار در هر مرحله از کار، کل دستمزد طبق ماده ۳ قرارداد و شرایط خصوصی عینا باید به مدیر پرداخت شود.

تبصره ۷: مالیات بر ارزش افزوده اضافه بر مبلغ حق الزحمه قرارداد در زمان مقرر توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد.  
تبصره ۸: پیش پرداخت فوق بابت سهمیه اجرا و ثبت قرارداد در سازمان و مشاوره اجرا میباشد و در صورت فسخ قرارداد یا عدم اجرای پروژه پیش پرداخت و مبالغ دریافتی غیرقابل برگشت میباشد و تا قبل از پرداخت کامل مبلغ پیش پرداخت قرارداد در سازمان ثبت نمی گردد.

تبصره ۹: با توجه به نداشتن رابطه مالی، استخدامی بین مدیر و کلیه کارکنان، پیمانکاران و کارگران این پروژه در صورت بروز هرگونه خسارت مالی و معنوی و جانی در پروژه، کلیه مسؤولیتهای و عواقب آن به عهده صاحب کار میباشد و تمامی هزینه های پرسنل و عوامل کارگاه و مصالح مورد نیاز در کارگاه بر عهده مالک می باشد.

**ماده ۱۳- سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است:**

۱۳-۱- در طول مدت اجرای قرارداد باید یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال مورد تأیید مدیر در محل پروژه به عنوان سرپرست کارگاه حضور داشته باشد که این شخص می تواند خود مدیر یا شخص معرفی شده از طرف شرکت مدیر باشد.

هزینه های بیمه تضمین کیفیت، صدور شناسنامه فنی، تهیه نقشه های ازیلیت، آزمایشگاههای تعیین کیفیت مصالح، نقشه بردار و..... جزو مبلغ فوق نمی باشد و جداگانه از طرف صاحب کار باید پرداخت گردد.

۱۳-۲- تعیین آزمایشگاه ذیصلاح جهت تست های لازم توسط مدیر و به هزینه صاحبکار می باشد.

۱۳-۳- اخذ کلیه مجوزات لازم از مراجع مربوطه و رضایت نامه ها بخصوص در صورت داشتن نلینگ بر عهده صاحب کار می باشد و هرگونه جبران خسارات احتمالی وارده به همسایگان و شهرداری و تاسیسات شهری و تخریبها و عوارضها و جرایم احتمالی مانند کمیسیون ماده ۵ و ۱۰۰ بر عهده صاحب کار می باشد.

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار(یا وکیل)

امضاء

۴-۱۳- صاحبکار موظف می باشد تجهیز کارگاه مناسبی شامل محل دفتر و تجهیزات کامل آن را برای مدیر و سرپرست کارگاه زیر نظر مدیر آماده نماید و کلیه هزینه های ناشی از آن را پرداخت نماید.

۵-۱۳- در صورت فروش یا انتقال مالکیت کلی یا جزعی ملک فوق به هر ترتیب (انتقال، وکالت، مشارکت) صاحب کار باید بصورت کتبی مدیر و خریدار جدید را در جریان کامل قرار دهد و ادامه کار ساخت منوط به توافق جدید فی مابین طرفین می باشد و کلیه هزینه های این قرار داد نیز باید از طرف صاحب کار پرداخت گردد در غیر این صورت مدیر می تواند از ادامه کار تا حصول توافق جلوگیری نماید و تمامی خسارتها مطابق ماده ۴ باید پرداخت گردد.

تبصره ۱۰: کلیه صورت جلسات و نامه ها و دستورکارها و مواردی که به صورت رسید و یا اظهارنامه قضایی به ادرس طرفین در ماده ۱۰ قرارداد ارسال می شود حتی در صورت عدم حضور، حکم ابلاغ را داشته و قابل اجرا می باشند.

تبصره ۱۱: مدیر حق دارد هر زمانیکه تشخیص دهد نسبت به تعویض نماینده خود (سرپرست کارگاه) در ساختمان اقدام نموده و حتی المقدور سعی خواهد نمود تا این تعویض اختلالی در اجرای ساختمان ایجاد ننماید.

ماده ۱۴- تعیین زمان های لازم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار: مدیر می تواند هر ماه یک صورت وضعیت را به مالک یا نماینده قانونی ارایه نماید، مالک یا نماینده قانونی ایشان موظف است ظرف ۱۵ روز نسبت به پرداخت آن اقدام نماید.

ماده ۱۵- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق:

در صورت تعلیق کارگاه در طول قرارداد هزینه نگهداری کارگاه، ماشین آلات و ادوات و ابزار آلات پیمانکاران و مدیر و حراست از کارگاه به عهده صاحب کارست.

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع:

در صورت اتمام کار زودتر از موعد مبلغ ..... ریال به عنوان پاداش به مدیر پرداخت خواهد گردید.

تبصره ۱۲: مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن بر عهده صاحب کار نیست:

تاخیر مازاد بر مدت قرارداد اگر بر اثر حوادث قهری از قبیل سیل و زلزله باشد بر صاحب کار حرجی نیست و تاخیر مذکور برای طرفین مجاز است و صاحب کار باید سریعاً وضعیت قرارداد و انجام پروژه را مشخص نماید.

ماده ۱۸- هزینه هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصدی غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است:

به غیر از هزینه های مربوط به اخذ پروانه به کلیه هزینه های مربوطه حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد.

تبصره ۱۳: اقدام برای اخذ انشعابات آب، برق، و گاز و غیره و همچنین انجام کلیه پیگیری های امور اداری پروژه به عهده صاحب کار است. (مگر در صورت توافق کتبی و قبول پرداخت هزینه ها از طرف صاحب کار)

ماده ۱۹- تحویل :

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی و به همراه نقشه های چون ساخت به ناظرین و صاحب کار اعلام می دارد. پس از تعیین روز تحویل، با حضور ناظرین، صاحب کار و مجری طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می گردد. در صورتی که پروژه بیش از ۵ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص (در موضوع نواقص کمتر از سه درصد ساختمان باید قابلیت بهره برداری داشته باشد) باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور به هزینه صاحبکار مذکور می شود، در صورتیکه میزان نواقص کمتر از ۵ درصد باشد شرط لازم، قابل بهره برداری بودن ساختمان است.

ماده ۲۰- رعایت قوانین کار:

صاحب کار موظف است در خصوص رعایت موارد ایمنی و اجرای قوانین کار، بویژه در خصوص عدم بکارگیری کارگران غیر قانونی خارجی و عوامل غیر متخصص، غیرفنی و بدون صلاحیت فنی و حرفه ای و کارت مهارت معتبر اقدام لازم انجام دهد و موارد فوق را به تایید کتبی مدیر

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار (یا وکیل)

امضاء

برساند. صاحب کار موظف است نسبت به کنترل مدارک پرسنل شاغل در کارگاه اقدام نماید. و همچنین در کلیه مواردیکه اقدام به عقد قرارداد با پیمانکاران جز نماید، یک نسخه از قرارداد را در اختیار مدیر قرار دهد و در صورت عدم اقدام صاحب کار در این خصوص کلیه خساراتهای مادی و عواقب جانبی را بعهده گرفته و مدیر هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت. در ضمن کلیه هزینه های مربوط به آموزش و تهیه تجهیزات ایمنی و حفاظت فردی به عهده صاحب کار میباشد .

تبصره ۱۴: صاحب کار موظف است از تردد کارکنان در خارج از ساعت کاری (که از ساعت ۸,۰۰ الی ۱۸,۰۰ میباشد) و افراد متفرقه بدون هماهنگی با مدیر خودداری نموده و در صورت بروز حادثه کلیه خسارات و عواقب جانبی به عهده صاحب کار میباشد.

#### ماده ۲۱- نگهداری و حفاظت از کارگاه:

هزینه حفاظت و نگهداری کارگاه و تامین امنیت و حراست محل پروژه در برابر سرقت بعهده صاحب کار میباشد .

#### ماده ۲۲- تحویل زمین:

صاحب کار موظف است تا پس از صدور پروانه ساختمانی مقدمات لازم را جهت تحویل محل پروژه و تنظیم صورتجلسه تحویل زمین با مدیر فراهم آورد. صورتجلسه تحویل زمین با امضا ناظر هماهنگ کننده و با تایید یکنفر مهندس نقشه بردار دارای پروانه اشتغال معتبر از سازمان نظام مهندسی، صاحب کار و امضا و حضور مدیر باید انجام شود. شرکت مجری هیچگونه مسئولیتی را در قبال عدم تطابق زمین تحویلی با پلاک ثبتی اظهار شده و یا وجود معارض در محل را نمیپذیرد. تامین هزینه نقشه بردار ذیصلاح بعهده صاحب کار بوده . مسئولیت تطبیق زمین و رقوم استخراجی بعهده نقشه بردار میباشد. در ضمن کلیه ابعاد و اندازه ها ایم از چهار گوشه زمین ، آکس ستونها ، ابعاد راه پله و چاهک آسانسور باید توسط نقشه بردار دارای پروانه اشتغال معتبر از سازمان نظام مهندسی به هزینه صاحب کار پیاده و کنترل شده و در طول مدت اجرای پروژه به صلاح دید مدیر از نقشه بردار ذیصلاح استفاده گردد. اخذ تاییدیه کتبی از نقشه بردار (انطباق نقشه های مصوب با اجرا ) الزامی است.

توضیحات:

نام و نام خانوادگی مدیر

امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار(یا وکیل)

امضاء