

قرارداد اجرای ساختمان-مدیریت فنی و اجرایی

شماره:

شماره سریال برگ مجری : 0

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی، اقرارنامه مالک، برنامه زمان بندی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین آقای به شماره کارت ملی که در این قرارداد کارفرما/نماینده کارفرما/مالک/وکیل قانونی مالک/متقاضی/صاحب کار/ذینفع که در این قرارداد به طور اختصار صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و 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 و موظف به اجرای مفاد آن می باشند :

ماده ۱ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت فنی و اجرایی عملیات اجرایی مطابق با شرایط خصوصی منضم به این قرارداد در ملک به شماره پلاک ثبتی صرفاً بر اساس نقشه ها و مدارک و مشخصات مصوب در سازمان نظام مهندسی ساختمان و پروانه ساختمانی که به رؤیت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و سازمان نظام مهندسی میشود.

ماده ۲ - محل اجرای کار

محل اجرا کار ملک به شماره پرونده شهرسازی و به نشانی است که به رؤیت مدیر رسیده و برای انجام هرگونه عملیاتی خارج از محیط کارگاه صاحب کار موظف به اخذ تأیید و اعلام کتبی مدیر می باشد.

ماده ۳ - حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن

۱-۳) مبلغ کل حق الزحمه بر اساس پیشنهاد مدیر که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات، برآورد شده است از قرار متر مربع زیربنا (به عدد) ریال و متراژ حدودی متر مربع جمعاً حدود (به عدد) ریال (به حروف) 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 میباشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ فوق اضافه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت میگردد، برعهده مدیر است.

۲-۳) بر اساس توافق و تراضی صورت گرفته فی مابین صاحب کار و مدیر مقرر گردید که علاوه بر مبلغ فوق ۵ درصد از کل مبلغ قرارداد تحت عنوان حق الزحمه بابت بررسی و ارزیابی صلاحیت پیمانکاران در نظر گرفته شود و توسط صاحب کار در قبال اخذ رسید کتبی به مدیر پرداخت گردد که پس از آن تأیید صلاحیت و عقد قرارداد پیمانکاران و عوامل اجرایی از سوی مدیر صورت خواهد پذیرفت، در غیر این صورت شرایط بند ۵-۳ حاکم و اعمال می گردد.

۳-۳) پرداختهای مربوط به بیمه و مالیات عملکرد و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق و اضافه میگردد به عهده مدیر می باشد.
۴-۳) مالیات بر ارزش افزوده به مبلغ حق الزحمه موضوع ماده ۳ اضافه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد.
۵-۴) نحوه پرداخت حق الزحمه به شرح ذیل می باشد :

الف : ریال طی یک فقره چک به تاریخ و به شماره

ماده ۴ - مدت قرار داد، برنامه زمان بندی

مدت قرار داد ماه و تا تاریخ می باشد واز زمان امضاء و مبادله این قرارداد آغاز میشود.
تبصره ۴-۱) با توجه به اینکه مدیریت مالی و اداری پروژه به عهده صاحب کار است، چنانچه عملیات موضوع قرارداد در مدت زمان فوق به پایان نرسد کل حق الزحمه مدیر مطابق قرارداد پرداخت و نسبت به تمدید قرار داد با توافق طرفین اقدام خواهد شد. در صورت عدم توافق قرارداد جهت تمدید، قرارداد منفسخ شده حساب میشود و سهمیه اجرای مدیر باید آزاد شود و تا زمان آزاد شدن سهمیه مدیر کلیه هزینه های وی باید طبق قرارداد و شرایط خصوصی پرداخت شود و صاحب کار تا زمان بستن قرارداد با مدیر جدید حق اجرای عملیات ساختمانی را ندارد.

ماده ۵ - وظایف و تعهدات مدیر

۱-۵) مدیر می تواند با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی مصوب، در صورت درخواست صاحب کار، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید.

۲-۵) مدیر در صورت تحویل زمین و تحویل کامل کارگاه از سوی صاحب کار، در مراحل اجرای ساختمان مشاوره های لازم را با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی (ذکر شده در ماده ۱) و مقررات ملی ساختمان ارائه می نماید.

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

۵-۳) ارزیابی و تایید صلاحیت پیمانکاران و کلیه عوامل اجرایی در صورت تحویل زمین و همچنین تحویل کامل کارگاه و تأمین بند ۳-۲ ماده ۳ قرارداد از سوی صاحب کار به عهده مدیر است. بدیهی است در صورتی که صاحب کار خود رأساً و شخصاً بدون تأیید کتبی مدیر نسبت به عقد قرارداد با پیمانکاران و سایر عوامل اجرایی اقدام نماید، کلیه مسئولیت های مترتب از اعمال و اقدامات صورت گرفته توسط آن پیمانکاران و عوامل اجرایی تحت نظر صاحب کار که منتج به وقوع حوادث و عواقب مالی و جانی ناشی از آن اعمال شود، شامل کلیه مسئولیتهای جانی، مالی، قضایی، جزائی، حقوقی، کیفری، فنی و انتظامی بر عهده صاحب کار می باشد.

۵-۴) مدیر حق واگذاری موضوع این قرارداد به شخص دیگر را ندارد.

تبصره ۵-۱) با توجه به آن که قرار داد حاضر به گونه ای است که هیچ گونه پرداختی از طرف مدیر و نماینده آن بابت دستمزد تأمین نیروی انسانی، تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم، وسائل کار و مصالح مصرفی صورت نمیگیرد و کلیه این پرداختها مستقیماً به عهده صاحب کار و یا نماینده مالی و اداری اوست مدیر هیچ گونه تعهد و تضمین مالی در برابر پیمانکاران و عوامل اجرایی و موارد اشاره شده و یا مشابه آن نخواهد داشت.

تبصره ۵-۲) هزینه های مستقیم و غیرمستقیم رئیس کارگاه به عهده صاحب کار می باشد.

ماده ۶ - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار

۶-۱) پرداخت تمامی هزینه های بابت دستمزد تأمین نیروی انسانی، تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار، کرایه حمل و مصالح مصرفی به شرح مندرج در این قرارداد و کل هزینه های پروژه به عهده صاحب کار است.

۶-۲) صاحب کار موظف است جهت انعقاد قرار داد با پیمانکاران و دیگر عوامل اجرایی و خرید مصالح، در صورت تحویل زمین و تحویل کامل کارگاه پس از کسب نظر کتبی از مدیر اقدام نماید.

۶-۳) صاحب کار موظف است یک نسخه از قرار دادهای منعقد شده با پیمانکاران و دیگر عوامل اجرایی را جهت بررسی و اعلام نظر تحویل مدیر نماید.

۶-۴) تمامی پرداختها به پیمانکاران و دیگر عوامل اجرایی توسط صاحب کار صورت می گیرد.

۶-۵) اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و تلفن و غیره به عهده و هزینه صاحب کار می باشد.

۶-۶) صاحب کار غیر از زمان های تعریف شده و ساعات اداری پیش بینی شده حق انجام هیچگونه عملیاتی در کارگاه بدون صورتجلسه و تایید کتبی مدیر ندارد و در غیر این صورت کلیه مسئولیتهای جانی، مالی، قضایی، جزائی، حقوقی، کیفری، فنی و انتظامی بر عهده صاحب کار می باشد.

۶-۷) مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان به عهده و هزینه صاحب کار می باشد.

۶-۸) صاحب کار موظف است قبل از شروع و اجرای هرگونه عملیات ساختمانی کلیه هماهنگی های لازم را به صورت کتبی با مدیر انجام نماید.

۶-۹) صاحب کار متعهد است بیمه مسئولیت مدیر و همچنین بیمه مسئولین پروژه شامل بیمه مسئولیت کارفرما در مقابل کارکنان و همچنین بیمه همجواری ها و اشخاص ثالث را برای صاحب کار، مالک، سازنده، مجری، پیمانکاران، ناظر و اشخاص ثالث به همراه کلیه کلوژها و سقف تعهدات لازم را انجام نماید. همچنین صاحب کار متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و اشخاص ثالث و بیمه مسئولیت کارفرما در مقابل کارکنان (بند مربوط به کلوژ مجری اجباری است) و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوطه پرداخت و مفاصا حساب و مدارک آنرا تحویل مدیر نماید.

تبصره ۶-۱) انجام بیمه تضمین کیفیت ساختمان و پرداخت هزینه آن بر عهده صاحب کار می باشد.

تبصره ۶-۲) صاحب کار اقرار می نماید در صورتی که بیمه موضوع بند ۶-۹ را انجام ننماید کلیه خسارت ها و مسئولیتهای جانی، مالی، قضایی، جزائی، حقوقی، کیفری، فنی و انتظامی و تمامی خساراتی که برای مدیر منتج است را بر عهده می گیرد.

۶-۱۰) صاحب کار مکلف است برای پروژه یک نفر مهندس یا کاردان صلاحیت دار را بر اساس شیوه نامه مصوب و مورد تأیید مدیر به عنوان رئیس کارگاه به صورت تمام وقت به مدیر معرفی نماید.

تبصره ۶-۳) مجدداً تأکید می گردد که هزینه های مستقیم و غیرمستقیم رئیس کارگاه به عهده صاحب کار می باشد.

ماده ۷ - مهندسان ناظر

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده

۱. ناظر هماهنگ کننده : به نشانی :

۲. ناظر: به نشانی :

۳. ناظر: به نشانی :

۴. ناظر : به نشانی :

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

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 تا معرفی ناظر جدید توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کلیه عملیات اجرایی را متوقف نماید.

ماده ۸ - شرایط - مسئولیتها - اختیارات - عموماً:

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

ماده ۹ - شرایط فسخ قرارداد

۹-۱) در صورت تقاضای فسخ قرارداد مبلغ معادل زمان سپری شده در صورت گذشت بیش از ۶ ماه از تاریخ عقد قرارداد از زمان ثبت قرارداد بعلاوه دو ماه به عنوان ضرر و زیان نسبت به کل زمان قرارداد همان سال به عنوان ضرر و زیان و در صورت درخواست قبل از ۶ ماه معادل ۵۰٪ کل مبلغ قرارداد به مدیر پرداخت خواهد شد و قرارداد با توافق مدیر منفسخ می گردد.

۹-۲) در صورت وجود هر یک از موارد ذیل (شروط فسخ) مدیر حق فسخ قرارداد را به صورت یکطرفه دارد و قرارداد منفسخ می گردد:

الف- عدم تأمین مفاد مندرج در ماده ۱ این قرارداد و تغییر در نقشه ها و مدارک مصوب از قبیل: تغییر در سطح اشغال ساختمان، تغییر در رقوم ارتفاعی، تغییر اسکلت و نقشه های سازه، نقشه های معماری، نقشه های تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی و ... بدون اطلاع و صورتجلسه کتبی با مدیر و پس از اخذ مجوز از شهرداری

ب- عدم تأمین مفاد بند ۶-۸ ماده ۶ مبنی بر اینکه صاحب کار موظف است قبل از شروع و اجرای هرگونه عملیات ساختمانی کلیه هماهنگی های لازم را به صورت کتبی با مدیر انجام نماید.

ج- عدم تأمین مفاد بند ۶-۹ ماده ۶ مبنی بر اینکه صاحب کار متعهد است بیمه مسئولیت مدیر و همچنین بیمه مسئولین پروژه شامل بیمه مسئولیت کارفرما در مقابل کارکنان و همچنین بیمه همجواری ها و اشخاص ثالث را برای صاحب کار، مالک، سازنده، مجری، پیمانکاران، ناظر و اشخاص ثالث به همراه کلیه کلوزها و سقف تعهدات لازم را انجام نماید. همچنین صاحب کار متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و اشخاص ثالث و بیمه مسئولیت کارفرما در مقابل کارکنان (بند مربوط به کلوز مجری اجباری است) و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوطه پرداخت و مفاصا حساب و مدارک آنرا تحویل مدیر نماید.

د- عدم تأمین مفاد بند ۵-۳ ماده ۵ مبنی بر اینکه ارزیابی و تایید صلاحیت پیمانکاران و کلیه عوامل اجرایی در صورت تحویل زمین و همچنین تحویل کامل کارگاه و تأمین بند ۳-۲ ماده ۳ قرارداد از سوی صاحب کار به عهده مدیر است. بدیهی است در صورتی که صاحب کار خود رأساً و شخصاً بدون تأیید کتبی مدیر نسبت به عقد قرارداد با پیمانکاران و سایر عوامل اجرایی اقدام نماید، کلیه مسئولیت های مترتب از اعمال و اقدامات صورت گرفته توسط آن پیمانکاران و عوامل اجرایی تحت نظر صاحب کار که منتج به وقوع حوادث و عواقب مالی و جانی ناشی از آن، شامل کلیه مسئولیتهای جانی، مالی، قضایی، جزائی، حقوقی، کیفری، فنی و انتظامی بر عهده صاحب کار می باشد.

چ- عدم تأمین و پرداخت موارد بند ۳-۱ و ۳-۲ ماده ۳ مبنی بر حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن بدیهی است در صورتی که هر یک از شروط فسخ مشروحه در فوق تأمین و قرارداد منفسخ گردد قرارداد مدیر خاتمه یافته تلقی می گردد و صاحب کار موظف به معرفی مجری جدید به سازمان نظام مهندسی و حذف پروژه از سهمیه این شرکت می باشد.

ماده ۱۰ - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، نقشه ها، پروانه ساختمانی، مشخصات فنی، اقرارنامه، برنامه زمان بندی، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، بیمه نامه های مندرج در بند ۶-۹ ماده ۶، صورت مجلس ها و توافق نامه هایی که در طول اجرای کار و پس از تحویل کارگاه تنظیم و به امضای طرفین می رسد می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۱ - نشانی طرفین قرارداد

نشانی و تلفن صاحب کار:

نشانی و تلفن مدیر:

این قرارداد در ۱۱ ماده و سه نسخه که هر کدام حکم واحد را دارد منعقد گردید و طرفین قرارداد (صاحب کار - مدیر) درصحت، سلامت و آگاهی کامل از مفاد آن و ضمن عقد به پذیرش کامل آن اقرار نموده اند.

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء