

قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)

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 که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد به طور اختصار مدیر (مجری) نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده (۱) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از فنی اجرایی مالی اداری

به منظور:

مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات 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 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 است 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 کار همان تاریخ پرداخت مبلغ تنخواه گردان است .
مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مدرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می- باشد.

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 تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

۲-۴) مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابط و صلاح صاحب کار را بنماید.

۳-۴) مسولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمت‌های ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.

۴-۴) تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.

۵-۴) اقدام برای اخذ انشعاب آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.

۶-۴) نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی‌های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۷-۴) تهیه صورت هزینه‌های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحب کار.

تبصره: صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء ۴ نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

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

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

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

۱۱-۴) مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی منطقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت و پس از خاتمه کار مفصاحساب بیمه و سایر پرداختی‌ها را به صاحب کار تحویل دهد.

۱۲-۴) 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 نباشد بندهای ۴-۴ و ۴-۷ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۵ از وظایف مدیر حذف می‌گردد.

ماده ۵) وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۱-۵) پرداخت تمامی هزینه‌های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می‌گردد.

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 ۱۰ روز تمامی صورت حساب‌هایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۴-۵) صاحب کار همکاری‌های 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 مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان‌بندی 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 هزینه‌ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر هماهنگ‌کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه‌هایی که به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد و یا درصدی دیگری تعلق می‌گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت، تمامی هزینه‌های 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 می‌شود.

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 خواهد شد.

د) پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می‌گیرد به عهده مدیر می‌باشد.

ماده ۷) تنخواه گردان:

صاحب کار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می‌دهد که پس از ارایه صورت هزینه‌ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر هماهنگ‌کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می‌شود.

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 می‌دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد می‌گردد.

ماده ۸) مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

۱- ناظر هماهنگ‌کننده: به نشانی

۲- به نشانی:

۳- به نشانی:

۴- به نشانی:

می‌باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده‌اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۹) شرایط، مسولیت‌ها، اختیارات و عموماً:

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسولیت‌های طرفین قرارداد و سایر عموماً قرارداد به شرح مواد الی شرایط عمومی منضم به این قرارداد می‌باشد.

ماده ۱۰) اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان‌بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها صورت‌مجلس‌ها و توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می‌رسد می‌باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۱) نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب‌کار:

نشانی مجری:

*** این قرارداد در ۱۱ ماده و ۲ نسخه که هر دو نسخه در حکم واحد است در تاریخ تنظیم و مهر و امضاء گردیده و لازم‌الاجرا است و بین طرفین مبادله گردید.

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب‌کار