باسمه تعالی

قرارداد اجرای ساختمان

 (پیمان مدیریت) (کار برگ ج)

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 **آقای**..................... که در این قرارداد صاحب کار نامیده میشود از یک طرف ، **............................** که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود. از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید :

ماده 1 – موضوع قرارداد :

موضوع قرارداد عبارتست از : مدیریت 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 بخشهای ......................................................................................................................................................

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 2 – محل اجرای کار :

ماده 3 – مدت قرارداد :

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

ماده 4 – وظایف و تعهدات مدیر :

4-1 مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی ، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تاًیید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند .

4-2 مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.

4-3 مسئولیت تمامی عملیات اجرایی ساختمان ، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است .

4-4 تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار .

4-5 اقدام برای خریدمصالح و به هزینه صاحب کار.

4-6 نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان .

4-7 تهیه صورت هزینه های انجام شده حداکثر هر **15** روز یکبار و ارائه آن به صاحب کاروتاییدصاحب کار .

تبصره : صورت هزینه های انجام شده (درصورت لازم) 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 منعقده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد .

4-9 تمامی پرداختها 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 تاًیید 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 دیگر ندارد .

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

ماده 5 – 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 میگردد.

5-2 صاحب کار متعهد است ظرف 2 روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد .

5-3 صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف 2 روز تمامی صورت حساب هایی را که توسط مدیر تهیه شده بررسی و پرداخت کند .

5-4 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 6 – حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن :

الف – حق الزحمه مدیر**10** درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان انجام شده وصاحب کار آن را تاًیید 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 این صورت ، تمامی هزینه های انجام شده مبنا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت . قراردادمدیریت پیمان ساختمان ازمرحله صفرتا اتمام است واگر مرحله ساختمان کمتر شود درصد مدیریت 15 درصد می باشد.

ماده 7 – 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 .

ماده 8– مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

1-ناظر هماهنگ کننده : ......................................................... به نشانی : ..........................................................................................................

2- .................................................................... به نشانی : ..................................................................................................................................

3- .................................................................... به نشانی : ..................................................................................................................................

4- ................................................................... به نشانی : ..................................................................................................................................

 می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند ، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف 15 روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید .

ماده 9- شرایط – مسئولیتها – اختیارات – عمومات :

شرایط ، تعهدات ، اختیارات ، و مسئولیتهای طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ........................... الی ............................

شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد .

ماده 10 – اسناد و 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 توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین میرسد میباشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

توضیحات: قراردادمدیریت پیمان ساختمان ازمرحله صفرتا اتمام است واگر مرحله ساختمان کمتر شود درصد مدیریت 15 درصد می باشد.

ماده 11 – نشانی طرفین قرارداد :

نشانی صاحب کار :

نشانی مجری :

 امضای صاحب کار امضای مجری / مدیر