

شماره ثبت : .....

تاریخ : ...../...../.....

پیوست : .....

## بسمه تعالی

### قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) ویرایش ۱۴۰۵

#### ماده یک - طرفین قرارداد:

قرارداد حاضر به همراه دیگر اسناد و مدارک منضم از جمله مصوبات راجع به مجریان ذیصلاح به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... (تاریخ به حروف:.....) بین آقای/خانم/شرکت/موسسه ..... متولد/تاریخ ثبت ..... ، کد ملی/شناسه ملی ..... ، مالک/وکیل - قانونی ملک به شماره وکالت نامه/روزنامه رسمی مورخ/ دارای صاحبین حق امضاء به نام های ..... نشانی: ..... و شماره تلفن ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود به عنوان طرف اول و آقای/خانم/شرکت ..... ، فرزند/په مدیریت.....، متولد/تاریخ ثبت شرکت ..... ، کد ملی/شماره ثبت ..... نشانی: ..... و شماره تلفن ..... به عنوان مجری ذیصلاح که در این قرارداد به اختصار مدیر(یا مجری) نامیده می شود به عنوان طرف دوم بر اساس مقررات سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم که به اختصار سازمان نامیده می شود، طبق شرایط زیر منعقد می گردد. ضمناً هر یک از طرفین خود را ملزم به رعایت ضوابط روز مصوب سازمان نظام مهندسی می دانند. چنانچه نشانی یا شماره همراه هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، بایستی در اسرع وقت با ارسال پیامک یا به صورت مکتوب به طرف دیگر اطلاع دهد. هرگونه ارسال پیامک یا استفاده از سایر روش های الکترونیکی مطمئن به شماره معرفی شده، ابلاغ تلقی می گردد.

#### ماده دو - موضوع قرارداد:

۱-۲ موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت فنی و اجرایی پروژه مطابق نقشه ها، مدارک و مشخصات ابلاغ شده به مدیر که با توجه به ضوابط جاری سازمان و مشخصات پروژه شامل :

□ ۱-۲الف تجهیز کارگاه، انجام تخریب و گودبرداری، اجرای سازه نگهدارنده، اسکلت، دیوار چینی پیرامونی و داخلی همراه با وال پست و مهار مربوطه می باشد.

□ ۱-۲ب تجهیز کارگاه، انجام تخریب، گودبرداری، اجرای سازه نگهدارنده، اجرای کامل ساختمان شامل اسکلت، دیوار چینی پیرامونی و داخلی همراه با وال پست و مهار مربوطه ، تأسیسات برق و مکانیک و نازک کاری می باشد.

تبصره ۱: مدیر نماینده فنی صاحب کار است. در صورتی که مدیریت مالی و اداری پروژه موضوع این قرارداد با توافق طرفین بر عهده مدیر قرار گیرد، حق الزحمه خدمات اضافه مربوطه با توافق طرفین و به شرح مندرج در بند ۳-۷ این قرارداد می باشد.

تبصره ۲: کلیه نقشه ها، مدارک و مستندات به امضای طرفین قرارداد رسیده است. امضای صاحب کار به منزله ابلاغ و امضای مدیر به منزله استحضار و دریافت می باشد.

#### ماده سه - محل اجرای موضوع قرارداد:

محل اجرای کار واقع در استان قم - ..... : پلاک ثبتی ..... ، کد نوسازی ..... و شماره پروانه ..... است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

#### ماده چهار - مدت قرارداد:

مدت قرارداد، مدت اولیه قرارداد به علاوه افزایش مدت های پیش بینی شده در این قرارداد می باشد.

۱-۴ مدت اولیه قرارداد (به عدد)..... ماه (به حروف) ..... ماه شمسی است و تاریخ شروع آن از تاریخ ثبت پروژه در ظرفیت مدیر است.

تبصره ۳: حداقل مدت اولیه قرارداد اجرای پروژه بعد از تخریب، گودبرداری و سازه نگهدارنده بر اساس جداول بند ۴ مصوبه ضوابط مجریان ذیصلاح مندرج در سایت سازمان است.

تبصره ۴: در صورت لزوم تخریب، گودبرداری و اجرای سازه نگهدارنده یا اجرای سازه به روش بالا به پایین مدت زمان لازم جهت اجرای عملیات مذکور به میزان توافق شده و متناسب به مدت زمان مذکور در تبصره سه اضافه و در محاسبه مدت اولیه قرارداد لحاظ میگردد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

۲-۴ در صورتی که به هر علت، اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مدیر موظف است یک ماه قبل از انتمام مهلت قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مدیر و صاحب کار تمدید و به سازمان و مراجع ذیصلاح اعلام میگردد.

### ماده پنج - وظایف و تعهدات مدیر:

۱-۵ مدیر باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه‌ها را بررسی نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصل‌های مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین‌آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازارکار، آگاهی کامل داشته و با توجه به این اطلاعات در زمینه موضوع قرارداد و حق الزحمه خود، تعهدات زیر را بپذیرد.

۲-۵ مدیر در محدوده این قرارداد نماینده صاحب کار بوده و در تمام مراحل اجرای ساختمان رعایت ضوابط و صلاح صاحب کار را می‌نماید.

۳-۵ مدیر به عنوان نماینده فنی صاحب کار نسبت به خرید مصالح و تهیه ابزارآلات و عقد قرارداد با عوامل اجرایی اقدام نموده و این اقدامات مورد تأیید صاحب کار است. بدیهی است پرداخت کلیه هزینه‌ها به عهده صاحب کار بوده و همچنین انتخاب عوامل اجرایی و انتخاب نوع مصالح از سوی مدیر و به نمایندگی از صاحب کار صورت می‌گیرد. مدیر موظف است در انتخاب مصالح و عوامل ضمن رعایت ضوابط فنی و قانونی، صرفه و صلاح مالی صاحب کار را در نظر بگیرد. کلیه قراردادهای امضای طرف اول به عنوان صاحب کار و تامین کننده مالی پروژه میرسد.

۴-۵ ایجاد هماهنگی‌های لازم بین ارکان و عوامل اجرایی جهت اجرای فنی مطابق برنامه زمانی مالی پروژه از وظایف مدیر می باشد.

۵-۵ تهیه صورت هزینه‌های انجام شده به صورت مجزا و شفاف، متناسب با تنخواه و ارائه آن به صاحب کار. (در روش محاسبه حق الزحمه طبق بند ۷-۱ الف و در صورتی که طی این قرارداد، مدیریت مالی به مدیر محول شده باشد)

تبصره ۵: صاحب کار با هماهنگی مدیر می‌تواند اقدام به خرید مصالح، اجاره لوازم و ماشین‌آلات مورد نیاز پروژه نماید.

۶-۵ مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با عوامل اجرایی و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

۷-۵ مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

۸-۵ کنترل متعارف نسبت به ورود مصالح و تأیید مقادیر احجام اجناس خریداری شده بر عهده مدیر است.

۹-۵ مدیر موظف به تهیه برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی پروژه می باشد. تاریخ‌ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است.

۱۰-۵ مدیر موظف است که به هزینه صاحب کار در مراحل اجرایی کار و طبق نظر ناظرین مربوطه و از طریق آزمایشگاه‌های مورد تأیید سازمان، آزمایش‌های کنترل کیفی را به انجام رساند و اسناد آن را تا زمان تحویل پروژه به صاحب کار، نگهداری نموده و یک نسخه از آنها را در اختیار صاحب کار بگذارد.

۱۱-۵ تکمیل شناسنامه فنی ملکی و تهیه و امضای نقشه‌های چون ساخت با هزینه صاحب کار، به عهده مدیر است.

۱۲-۵ مدیر موظف است در صورت ملاحظه مغایرت یا ایراد در نقشه‌ها بلافاصله موضوع را به صورت کتبی به مهندس طراح، ناظر و صاحب کار اعلام نماید.

۱۳-۵ مدیر موظف است مقررات کار، مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه‌های عمومی اجرای ساختمان بویژه مقررات مربوط به ایمنی کارگاه و ساختمان-های مجاور و مسائل بهداشتی و زیست محیطی مرتبط با کارگاه را رعایت کند. بدیهی است انجام این وظیفه منوط به پرداخت کلیه هزینه‌های لازم یا تأمین کلیه ملزومات آن توسط صاحب کار است.

۱۴-۵ تجهیز و برچیدن کارگاه ساختمانی توسط مدیر یا زیر نظر او انجام پذیرد. (کلیه هزینه‌های تجهیز و برچیدن کارگاه بر عهده صاحب کار می باشد)

۱۵-۵ مدیر موظف است عملیات موضوع قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد و در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

۱۶-۵ مدیر موظف است نظرات کتبی ناظر یا صاحب کار را بر اساس نقشه‌های موجود، به شرط تأیید کتبی طراح در چارچوب مفاد قرارداد پذیرفته و اجرا نماید.

۱۷-۵ مدیر موظف است تمامی مراحل اجرای ساختمان موضوع قرارداد را مطابق نقشه‌های ارائه شده از سوی صاحبکار که به تأیید سازمان رسیده است تحت نظارت ناظران انجام دهد و تأییدات لازم را از ایشان اخذ نماید.

۱۸-۵ ابلاغ دستور کارها از جانب ناظر به مدیر به منزله ابلاغ به صاحب کار است و مدیر ملزم به اجرای آن با هزینه صاحب کار می باشد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

## ماده شش - وظایف، تعهدات و اختیارات صاحب کار:

- ۱-۶ صاحب کار موظف است پرداخت هزینه های مندرج در این قرارداد و همچنین تعهدات و پیگیری هایی که به عهده وی گذاشته شده را به موقع تامین و انجام دهد. هزینه های مربوطه شامل کلیه هزینه های مستقیم و غیرمستقیم مترتب بر ساخت از قبیل موارد ذیل می باشد:
- کلیه هزینه های مربوط به تهیه نقشه ها، تصویب و تایید آنها
  - کلیه هزینه های مربوط به حق الزحمه ناظرین
  - کلیه هزینه های مربوط جهت اخذ مجوزات لازم و صدور پروانه ساخت
  - کلیه هزینه های مربوط به صدور بیمه نامه های ضروری مسئولیت مدنی در قبال کارکنان ساختمان و بیمه نامه اشخاص ثالث
  - کلیه هزینه های مربوط به تجهیز و برچیدن کارگاه
  - کلیه هزینه های لازم مترتب ساخت از قبیل تهیه مصالح، لوازم، ابزار، اجاره ماشین آلات مورد نیاز، حق الزحمه عوامل اجرایی، کنترل کیفی و آزمایشات و غیره
  - کلیه هزینه های لازم جهت صدور گواهی عدم خلاف و پایانکار
  - کلیه دیون مربوط به مدیر از قبیل حق الزحمه، تعدیل حق الزحمه، تعلیق، تمدید
- ۲-۶ صاحب کار موظف است کلیه هزینه های مربوط به رعایت و برقراری ایمنی، بهداشت کار و حفاظت محیط زیست از جمله حق الزحمه سرپرست ایمنی و هزینه فهرست اقلام موردنیاز ارائه شده توسط مدیر را پرداخت و یا مستقیم نسبت به تأمین و تهیه آنها اقدام نماید.
- ۳-۶ صاحب کار موظف به پرداخت کلیه هزینه های بیمه تامین اجتماعی و همچنین تهیه بیمه کامل مسئولیت مدنی و شخص ثالث پروژه موضوع قرارداد مطابق با نظر مدیر می باشد.
- ۴-۶ صاحب کار موظف است کلیه نقشه های لازم، را در اختیار مدیر بگذارد.
- ۵-۶ صاحب کار بایستی ترتیبی اتخاذ نماید تا ناظرین همکاری لازم را با مدیر داشته باشند و وی را به عنوان نماینده صاحب کار به رسمیت بشناسند.
- ۶-۶ صاحب کار موظف به تامین آب، برق و برقراری شرایط لازم جهت فعالیت مدیر می باشد و همچنین حل و فصل مشکلات با شهرداری، همسایگان و مجاورین پروژه، استانداری، کمیسیون ماده ۱۰۰، مراجع قانونی و ادارات دیگر در حین اجرای پروژه بر عهده صاحب کار می باشد و مدیر در این موارد وظیفه ای بر عهده ندارد، مگر آن که مطابق مواد ۲ و ۷ این قرارداد حق الزحمه خدمات مربوطه توسط صاحب کار به مدیر پرداخت گردد.
- ۷-۶ صاحب کار مکلف است تأییدیه های تمامی کمیسیون ها و مراجع قانونی در خصوص نقشه های ارائه شده را اخذ نماید.
- ۸-۶ صاحب کار موظف است پرداخت حق الزحمه عوامل اجرایی کارگاه را منوط به تأیید مدیر نماید و متعهد میگردد تا زمان اخذ تأیید مدیر مبنی بر رعایت ضوابط فنی عوامل اجرایی، حق الزحمه ایشان را به صورت کامل پرداخت ننماید.
- ۹-۶ صاحب کار با انعقاد این قرارداد اقرار می نماید مدیر، مسئول فنی کلیه عملیات اجرایی موضوع این قرارداد و نماینده فنی وی در کلیه روابط ارکان پروژه می باشد و صاحب کار حق هرگونه مداخله در امور فنی پروژه را نخواهد داشت.
- ۱۰-۶ در صورتی که صاحب کار قصد انجام افزایش بنا را داشته باشد، اخذ مجوزات قانونی از مراجع ذیربط، انجام کلیه تشریفات اداری و مالی رفع موانع قانونی درخصوص مقررات شهرسازی بر عهده صاحب کار می باشد.
- ۱۱-۶ صاحب کار موظف به تامین هزینه مصالح استاندارد موردنیاز و مورد تأیید مراجع ذیصلاح و همچنین به کارگیری عوامل اجرایی دارای صلاحیت که توسط مدیر و با رعایت صرفه و صلاح صاحب کار پیشنهاد شده است، می باشد. در صورتی که صاحب کار علیرغم اعلام مدیر، اقدام به تامین مصالح غیراستاندارد (یا مصالحی که تأیید مراجع ذیصلاح را ندارند) و بکارگیری عوامل اجرایی که دارای صلاحیت های لازم نمی باشند نماید، کلیه عواقب ناشی از آن بر عهده ایشان خواهد بود.
- ۱۲-۶ صاحب کار موظف است جهت شروع عملیات ساختمانی، زمین (بر و در صورت لزوم کف) را به صورت رسمی و مطابق صورتجلسه اخذ شده از شهرداری و میخ کوبی از طریق نقشه بردار معرفی شده توسط سازمان به مدیر تحویل نماید.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

## ماده هفت - دستمزد مدیر و نحوه پرداخت آن:

۷-۱-۱ حق الزحمه خدمات مدیر به صورت روش الف □ به صورت روش ب □ به شرح ذیل می باشد:

۷-۱-۱-الف روش محاسبه حق الزحمه به صورت درصدی از هزینه های ساخت:

۷-۱-۱-الف-۱ بنا بر توافق طرفین حق الزحمه خالص خدمات مدیر (به عدد) ..... (به حروف) ..... درصد از تمام صورت هزینه های انجام شده مربوط به اجرای پروژه است.

۷-۱-۱-الف-۲ مبلغ مالیات بر ارزش افزوده، مزاد بر حق الزحمه خالص است که به مبلغ خالص حق الزحمه مدیر اضافه میگردد.

۷-۱-۱-الف-۳ حق الزحمه مدیر شامل هزینه های شهرداری و نظام مهندسی اعم از صدور پروانه، اخذ گواهی عدم خلاف و پایانکار، حق الزحمه طراحان، ناظران، سرپرست ایمنی و خرید و نصب انشعابات نمیگردد. در صورت انجام خدمات مذکور حق الزحمه آن به صورت توافقی در نظر گرفته خواهد شد.

۷-۱-۱-الف-۴ تمامی هزینه های انجام شده جهت انجام عملیات اجرایی موضوع قرارداد در محاسبه حق الزحمه مدیر منظور میگردد. پرداخت هزینه ها به صورت مستقیم توسط صاحب کار و یا با واسطه مدیر، تغییری در محاسبه حق الزحمه مدیر نخواهد داشت.

۷-۱-۱-ب روش محاسبه حق الزحمه به صورت زیربنایی:

۷-۱-۱-ب-۱ بنا بر توافق طرفین حق الزحمه خالص مدیر برای خدمات مربوط به احداث ساختمان برابر با (به عدد) ..... ریال (به حروف) ..... ریال به ازای هر مترمربع زیربنای پروژه می باشد.

۷-۱-۱-ب-۲ بنا بر توافق طرفین حق الزحمه خالص مدیر برای خدمات مربوط به تخریب ساختمان قدیمی برابر با (به عدد) ..... ریال (به حروف) ..... ریال به ازای هر مترمربع زیربنای ساختمان قدیمی می باشد.

۷-۱-۱-ب-۳ بنا بر توافق طرفین حق الزحمه خالص مدیر برای خدمات مربوط به اجرای سازه نگهدارنده (به عدد) ..... ریال (به حروف) ..... ریال به ازای هر مترمربع سطح دیواره سازه نگهدارنده می باشد.

۷-۱-۱-ب-۴ بنا بر توافق طرفین حق الزحمه خالص مدیر برای خدمات مربوط به گودبرداری زیرزمین (ها) برابر با (به عدد) ..... ریال (به حروف) ..... ریال به ازای هر مترمربع زیربنای زیرزمین (ها) می باشد.

۷-۱-۱-ب-۵ با توجه به زیربنای کامل پروژه ..... مترمربع و حق الزحمه های فوق الذکر، حق الزحمه خالص کل برابر با ..... ریال می باشد.

۷-۱-۱-ب-۶ مبلغ مالیات بر ارزش افزوده مزاد بر حق الزحمه خالص است که به مبلغ خالص قرارداد اضافه میگردد.

۷-۱-۱-ب-۷ مبلغ کل این قرارداد با احتساب مالیات بر ارزش افزوده بر اساس ضوابط جاری مربوطه برابر با ..... ریال می باشد.

۷-۱-۱-ب-۸ تعدیل حق الزحمه مدیر مطابق شرایط مندرج در ماده ۱۵ این قرارداد محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت میگردد.

۷-۱-۱-ب-۹ حق الزحمه خدمات سرپرست ایمنی پروژه به مبلغ ماهیانه ..... ریال است که توسط صاحب کار پرداخت میگردد، که مدیر می بایست نسبت به بکارگیری شخص واجد شرایط سرپرست ایمنی مطابق ضوابط سازمان اقدام نماید.

تبصره ۶: در صورتی که مدیر مطابق ضوابط سازمان بتواند خود را به عنوان سرپرست ایمنی معرفی نماید، حق الزحمه بابت خدمات سرپرست ایمنی جداگانه به مدیر پرداخت می شود. در این حالت وظایف قانونی سرپرست ایمنی به وظایف مدیر اضافه می شود.

۷-۱-۳ در صورت توافق طرفین بر انجام خدمات مدیریت مالی و اداری پروژه توسط مدیر، حق الزحمه خدمات اضافه مربوطه به شرح ذیل می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد:

حق الزحمه انجام خدمات مدیریت مالی: .....

.....

.....

حق الزحمه انجام خدمات مدیریت اداری: .....

.....

۷-۱-۴ در صورت تحقق شرایط قانونی جهت لزوم پرداخت کسورات قانونی به سازمان تامین اجتماعی، مبلغ کسورات مربوطه براساس ضوابط جاری مربوط، به دستمزد فوق الذکر اضافه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت میگردد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

۷-۵ از هر حق الزحمه مدیر (۵٪) - (پنج درصد) به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می‌گردد و به عنوان امانت نزد صاحب کار خواهد بود که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به مدیر پرداخت خواهد شد. در صورت ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت توسط مدیر، حسن انجام کار از حق الزحمه مدیر کسر نمی‌گردد.

۷-۶ مالیات بر عملکرد حق الزحمه مدیر در قرارداد حاضر بر عهده مدیر می‌باشد.

۷-۷ در صورت انعقاد قرارداد با روش پرداخت حق الزحمه ی زیربنایی، صاحب کار موظف به پرداخت حق الزحمه مدیر مطابق ساختار شکست منضم به قرارداد می‌باشد.

۷-۸ در صورت افزایش یا کاهش بخش‌هایی به/از موضوع قرارداد و نقشه‌های مبادله شده، به همان نسبت به/از زمان و مبلغ قرارداد افزوده یا کاسته خواهد شد.

### ماده هشت - صورت وضعیت حق الزحمه:

۸-۱ مدیر موظف است صورت وضعیت حق الزحمه خود را همراه با اسناد و مدارک مثبت، تأییدیه ناظرین در مورد مطابقت کارهای اجرایی با نقشه های ابلاغی صاحب کار و دستورکارهای ابلاغی طراح و ناظر در زمان های مقرر تهیه و جهت پرداخت به صاحب کار تحویل نماید.

۸-۲ صاحب کار موظف است ظرف مدت حداکثر ۱۰ روز کاری نسبت به بررسی و پرداخت حق الزحمه مدیر اقدام نماید.

۸-۳ عدم اعلام نقص یا ایراد در مورد صورت وضعیت ها توسط صاحب کار در موعده مقرر ۱۰ روزه، به منزله تایید توسط ایشان می‌باشد.

۸-۴ در صورت وجود نقص یا ایراد در صورت وضعیت های مرحله ای یا مستندات لازم آن، صاحب کار موظف است ۷۰ درصد صورت وضعیت حق الزحمه مدیر را تا زمان اصلاح یا تکمیل صورت وضعیت و مستندات توسط مدیر، پرداخت نماید. در این صورت مدیر موظف است نسبت به اصلاح ایرادات صورت وضعیت یا تکمیل مستندات لازم مطابق مفاد قرارداد حداکثر تا زمان ارایه صورت وضعیت مرحله بعد اقدام نماید.

۸-۵ در صورت عدم پرداخت کل یا بخشی از صورت وضعیت مطابق مفاد این قرارداد توسط صاحب کار، مدیر می‌تواند نسبت به تعلیق ارایه خدمات خود تا زمان تسویه حق الزحمه مطابق مفاد مندرج در ماده ۱۳ قرارداد اقدام نماید. در این صورت و از آنجایی که مدیر مسئول فنی پروژه و نماینده فنی صاحب کار در پروژه است، صاحب کار اجازه دخالت در امور اجرایی و ادامه عملیات اجرایی را بدون اخذ اجازه کتبی مدیر نخواهد داشت.

۸-۶ صورت وضعیت های حق الزحمه (و تعدیل) در پایان هر یک از مراحل انجام کار مطابق ساختار شکست پیوست، توسط مدیر تهیه و به صاحب کار ارائه میگردد.

تبصره ۷: تعیین تکلیف اختلافات احتمالی مدیر و ناظرین توسط سازمان انجام می‌پذیرد.

### ماده نه - تنخواه گردان:

۹-۱ در صورت توافق طرفین مبنی بر محول شدن مدیریت مالی کل یا بخشی از هزینه های مصالح، ملزومات یا حق الزحمه های مربوط به پروژه توسط مدیر مطابق بند ۷-۲، صاحب کار مبلغ ..... ریال به حروف (.....) ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می‌دهد که پس از ارائه صورت هزینه‌ها و فاکتورهای مربوطه به صاحب کار، تنخواه بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می‌شود.

۹-۲ مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه، معادل مبلغ دریافتی، تضمین مورد قبول صاحب کار ( که می‌تواند چک ضمانت یا سفته) به عنوان امانت در اختیار صاحب کار قرار می‌دهد که پس از صورت وضعیت نهایی و اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد می‌گردد.

### ماده ده - مهندسان ناظر:

۱۰-۱ نظارت بر حسن اجرای ساختمان موضوع این قرارداد به عهده ناظرین مندرج در ذیل می‌باشد:

- ناظر هماهنگ کننده: آقای/خانم مهندس ..... به شماره عضویت .....
- ناظر سازه: آقای/خانم مهندس ..... به شماره عضویت .....
- ناظر معماری: آقای/خانم مهندس ..... به شماره عضویت .....
- ناظر مکانیک: آقای/خانم مهندس ..... به شماره عضویت .....
- ناظر برق: آقای/خانم مهندس ..... به شماره عضویت .....
- ناظر نقشه برداری: آقای/خانم مهندس ..... به شماره عضویت .....

می‌باشد که مطابق معرفی نامه سازمان، از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده‌اند.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

۱۰-۲ چنانچه بعد از انعقاد قرارداد به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر نمایند، صاحب کار موظف است بلافاصله مهندس ناظر جدید را همراه با معرفی نامه سازمان، به صورت رسمی به مدیر معرفی کند.

۱۰-۳ مسئولیت کلیه هماهنگی های لازم جهت اجرای پروژه مطابق نقشه ها و ضوابط فنی، دستورکارها، تحویل کار به ناظرین و اخذ تاییدات لازم از ایشان بر عهده مدیر می باشد و صاحب کار حق هیچ گونه دخالت در امور مربوطه را نخواهد داشت.

۱۰-۴ تایید ناظرین در مورد عملیات اجرایی به منزله تایید خدمات فنی مدیر می باشد.

### ماده یازده - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

۱۱-۱ اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، نقشه های تایید شده ی ابلاغی توسط صاحب کار، شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی کلی، پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، صورت جلسات و توافق نامه هایی که در راستای اجرای همین قرارداد و در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

۱۱-۲ شرایط خصوصی صرفا جهت شرایط خاص پروژه و در راستای تکمیل این قرارداد می تواند باشد. تنظیم هرگونه شرایط و توافق خصوصی که به هر نحو ناقص مفاد این قرارداد باشد، باطل و فاقد وجاهت قانونی است.

### ماده دوازده - وجه التزام:

۱۲-۱ در صورت تاخیر بدون عذر موجه مدیر در انجام وظایف مطابق مفاد این قرارداد، مبلغ ..... ریال به ازای هر روز تاخیر غیرموجه، به عنوان وجه التزام ناشی از تاخیر محاسبه میگردد و صاحب کار می تواند این مبلغ را از حق الزحمه، تضامین و یا حسن انجام کار مدیر کسر نماید.

۱۲-۲ در صورتی که پرداخت هریک از دیون صاحب کار به مدیر، از موعد تعیین شده در قرارداد توسط صاحب کار به تأخیر افتد، روزانه ..... درصد مبلغ دین به عنوان وجه التزام به مبلغ مطالبات مدیر اضافه می گردد که این مبلغ باید توسط صاحب کار به مدیر پرداخت گردد.

تبصره ۸: درصد جریمه تعیین شده حداکثر برابر با ۰,۲ (دو دهم) درصد بوده و توافق صرفا کمتر از مقدار مذکور میسر خواهد بود.

۱۲-۳ مرجع حل اختلافات در محاسبه تاخیرات غیرمجاز و جرایم، داوری سازمان می باشد.

### ماده سیزده - تعلیق:

۱۳-۱ صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار تا سقف ۱۵٪ مدت قرارداد، اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق، ۱۵ (پانزده) روز قبل از آن به مدیر اطلاع دهد.

تبصره ۹: حداکثر میزان تعلیق در قراردادهای تا پایان سفت کاری ۲ ماه و در قراردادهای صفر تا صد برابر با ۳ ماه می باشد.

۱۳-۲ پرداخت کلیه هزینه های مترتب دوران تعلیق از قبیل اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند، هزینه نگهداری، حفاظت و حراست از کارگاه و مصالح پای کار و نصب شده به عهده صاحب کار می باشد.

۱۳-۳ تعلیق مدت بیش از مهلت مجاز مندرج در بند ۱۳-۱ و تبصره مربوطه و بیشتر از یک بار، فقط با توافق طرفین امکان پذیر است.

۱۳-۴ صاحب کار نمی تواند در شرایطی که توقف عملیات اجرایی می تواند منجر به خسارات جانی یا مالی در کارگاه یا به اشخاص ثالث گردد، درخواست تعلیق پروژه را بنماید. در این موارد مدیر موظف است کار را تا مرحله ای که توقف آن ایجاد مخاطرات جانی یا مالی یا فنی نداشته باشد پیش ببرد. صاحب کار نمی تواند به بهانه ابلاغ تعلیق از پرداخت دستمزد مدیر برای این موارد امتناع ورزد. بدیهی است هزینه پیشرفت کار تا رفع مخاطرات باید توسط صاحب کار پرداخت شود.

۱۳-۵ در صورت ایجاد موانع قانونی از قبیل پایان مدت اعتبار پروانه ساختمان و یا ابلاغ از سوی مراجع ذیصلاح، مدیر موظف است نسبت به تعلیق اجرای عملیات اقدام نماید. این مدت زمان جزء مصادیق تعلیق از سوی صاحب کار محاسبه می گردد.

۱۳-۶ در صورت عدم پرداخت هزینه های فوق الذکر توسط صاحب کار، مدیر می تواند از ارائه خدمات خود پس از اعلام رفع تعلیق توسط صاحب کار خودداری نماید. در این صورت مسئولیت ادامه تعلیق بر عهده صاحب کار می باشد و مدت زمان یاد شده، با رعایت تبصره ۹ جزء زمان تعلیق محسوب می گردد.

۱۳-۷ در صورتی که به دلیل تعلیق کار، مدت اولیه قرارداد جهت اتمام عملیات موضوع قرارداد کفایت نکند، مدت اولیه قرارداد تمدید شده و مفاد تمدید مترتب بر آن خواهد شد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

## ماده چهارده - تمدید:

۱-۱۴ در صورتی که انجام عملیات موضوع این قرارداد نیاز به مدت زمان بیشتری نسبت به مدت اولیه قرارداد داشته باشد، طرفین نسبت به تمدید مطابق با توافق صورت گرفته و اعلام آن به مراجع ذیصلاح اقدام می نمایند.

۲-۱۴ مطابق توافق طرفین، صاحب کار موظف است هزینه های بالاسری مدیر در مدت تمدیدشده مازاد بر مدت اولیه قرارداد را به مبلغ ..... ریال (شامل حقوق سرپرستی اجرا و هزینه های دفتری مدیر) به ازای هر یک ماه به ایشان بپردازد.

در صورت کسر یا اضافه دوران تمدید نسبت به ماه، مبالغ مندرج به نسبت مدت زمان سپری شده به یک ماه محاسبه خواهد شد.

هزینه های بالاسری مدیر در دوره تمدید، مازاد بر حق الزحمه و تعدیل آن و به شرح ذیل می باشد:

- حقوق سرپرستی اجرای پروژه به ازای هر ماه تمدید ..... ریال

- هزینه های دفتری مدیر به ازای هر ماه تمدید ..... ریال

تبصره ۱۰: در صورتی که لزوم افزایش مدت اولیه قرارداد ناشی از قصور مدیر باشد، به آن بخش از زمان اضافه شده، هزینه های بالاسری تعلق نگرفته و مدت آن نیز به مدت اولیه قرارداد اضافه می شود. بدیهی است این مدت زمان نیاز به توافق طرفین جهت افزایش مدت اولیه ندارد.

۳-۱۴ در صورت عدم توافق طرفین بر تمدید مدت اولیه قرارداد، موارد زیر لازم الاجرا می باشد:

۱-۳-۱۴ مدیر موظف است مراتب خاتمه قرارداد را به اطلاع سازمان و مرجع صدور پروانه برساند.

۲-۳-۱۴ صاحب کار موظف است نسبت به تعطیلی کامل عملیات اجرایی پروژه تا زمان معرفی مجری ذیصلاح (مدیر) جدید به سازمان و مرجع صدور پروانه مطابق ضوابط و مقررات روز اقدام نماید.

۳-۳-۱۴ در صورت عدم معرفی مجری ذیصلاح جدید توسط صاحب کار، و از آنجایی که مسئولیت فنی کلیه عملیات اجرایی با مدیر می باشد، و مدیر مسئول تحویل کارهای مربوطه به ناظرین است، لذا کلیه عواقب ناشی از عدم تحویل یا عدم تایید کار توسط ناظرین بدلیل انجام عملیات اجرایی بدون حضور مجری ذیصلاح در پروژه، بر عهده صاحب کار می باشد.

۴-۱۴ در صورت عدم تمدید قرارداد توسط صاحب کار، مبلغ زیر به عنوان خسارت، به مدیر پرداخت می گردد:

مبلغ اولیه قرارداد  $\times X =$  مبلغ خسارت

(درصد پیشرفت پروژه در پایان قرارداد - مدت اولیه قرارداد / مدت زمان فعال بودن پروژه)  $\times 0.65 +$  (مدت اولیه قرارداد / مدت زمان نگهداشت پروژه در ظرفیت مجری)  $\times 0.25 = X$

## ماده پانزده: تعدیل:

۱-۱۵ قراردادهای منعقد بر اساس روش پرداخت حق الزحمه زیربنایی، بر اساس مفاد این ماده مشمول تعدیل میگردند.

۲-۱۵ حق الزحمه مدیر برای بخش هایی از پروژه که بعد از گذشت ۳۶۵ روز پس از زمان انعقاد قرارداد، اجرا می گردد، بر اساس رابطه زیر مشمول تعدیل قرارداد می شود:

مبلغ اولیه قرارداد  $\times$  درصد کار انجام شده در دوره  $\times (1 -)$  (تعرفه اجرا در زمان انعقاد قرارداد / تعرفه اجرا در دوره مورد نظر) = مبلغ تعدیل دوره

تبصره ۱۱: در صورت اتمام مدت اولیه قرارداد قبل از ۳۶۵ روز پس از انعقاد قرارداد و تمدید قرارداد، تعدیل به همه موارد ماده ۱۴ اعمال می گردد.

۳-۱۵ بدیهی است در صورتی که اعلام تعرفه جدید در حین دوره انجام کار صورت پذیرد، صورت وضعیت آن دوره به دو قسمت قبل و بعد از زمان اعلام تعرفه جدید تقسیم می گردد.

۴-۱۵ مبنای محاسبه درصد کار انجام شده، ساختار شکست پیوست قرارداد (متناسب با نوع قرارداد اعم از صفر تا صد و تا پایان سفت کاری) می باشد.

## ماده شانزده - تحویل کار:

۱-۱۶ پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل موقت شد، مدیر مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحب کار اعلام می دارد. پس از تعیین روز تحویل موقت، با حضور ناظر هماهنگ کننده، صاحب کار و مدیر، در صورت عدم وجود نواقص اجرایی منتسب به مدیر، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود.

۲-۱۶ هزینه رفع ایرادات و نواقص ناشی از قصور مدیر بر عهده وی می باشد، در غیر اینصورت مدیر موظف به رفع نواقص موجود به هزینه صاحب کار است. مدت زمان لازم جهت رفع نواقص با هماهنگی مدیر، صاحبکار و ناظر هماهنگ کننده تعیین می گردد.

تبصره ۱۲: در صورت عدم تأمین هزینه های لازم ظرف مدت معین توسط مالک، مسئولیت رفع نواقص از عهده مدیر خارج بوده و با تأیید ناظر هماهنگ کننده یا سازمان خاتمه قرارداد توسط مدیر صورت می پذیرد.

۳-۱۶ مسئولیت حفظ و حراست از موارد اجرا شده، پس از تحویل و رفع نقص بر عهده صاحب کار می باشد و مدیر تعهدی در این زمینه ندارد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

## ماده هفده - تجهیز و برچیدن کارگاه:

۱۷-۱ قبل از شروع عملیات اجرایی و با توجه به شرایط پروژه و موقعیت ملک، تجهیز کارگاه توسط مدیر و یا زیر نظر ایشان انجام می پذیرد.  
۱۷-۲ هزینه های تجهیز اولیه کارگاه از قبیل تأمین آب و برق (با رعایت اصول فنی)، محصور کردن کارگاه، محل استقرار موقت مدیر (مجهز به سیستم سرمایش/گرمایش، میز و صندلی و ملزومات اولیه) و دیگر ملزومات موردنیاز جهت شروع عملیات ساختمانی باید توسط صاحب کار تأمین شود.  
۱۷-۳ در صورتی که با توجه به شرایط و موقعیت ملک، انجام محل استقرار و تجهیز مدیر در شروع کار مقدور نباشد، در اسرع وقت توسط صاحب کار باید انجام پذیرد.

۱۷-۴ در صورت عدم تأمین هزینه های لازم جهت تجهیز کارگاه توسط صاحب کار، مدیر می بایست نسبت به الزام صاحب کار، اقدامات قانونی و قضائی لازم را انجام داده و می تواند تا حصول نتیجه، ارائه خدمات خود را تا زمان تجهیز، تعلیق نماید.  
۱۷-۵ پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل موقت، در صورت درخواست صاحب کار، تجهیز کارگاه ساختمان باید حداکثر ظرف دو هفته زیر نظر مدیر برچیده شود.

## ماده هجده - فسخ:

۱۸-۱ در صورت تخلف هر یک از طرفین از مفاد قرارداد و یا مقررات و درخواست طرف مقابل جهت فسخ قرارداد، به شرط تایید فسخ توسط داور یا داوران منتخب سازمان، کلیه کارها و صورت وضعیت امور انجام شده و نیز اطلاعات لازم در مورد پروژه، ظرف مدت یک ماه مبادله خواهد شد تا پروژه کمترین آسیب را ببیند. تا پیش از تایید فسخ قرارداد، تعهدات طرفین قرارداد کماکان پابرجا می باشد.  
۱۸-۲ پرداخت خسارت فسخ احتمالی مطابق رای صادره دآوری می باشد.  
۱۸-۳ فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مدیر در مورد آن قسمت از کار که توسط وی انجام شده است، نمی گردد.

## ماده نوزده - حوادث قهری، فورس ماژور:

۱۹-۱ جنگ، حوادث پیش بینی نشده، اعتصاب های عمومی، شیوع بیماری های واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزی های دامنه دار و مهارنشدنی، 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 تأخیر مجاز به شمار آمده و هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تأخیر و تعطیلی کار به طرف مقابل نمی باشد. و  
۱۹-۲ هرگاه به علل فوق الذکر و سایر عللی که خارج از حیطه اختیار و قصور هریک از طرفین قرارداد است، صاحب کار و مدیر نتوانند تعهدات خود را طبق قرارداد انجام دهند، عدم انجام تعهدات نقض قرارداد تلقی نخواهد شد و طرفین قرارداد در این خصوص هیچ گونه ادعایی نخواهد داشت. مدت زمان مذکور به مدت اولیه قرارداد افزوده می شود لیکن دستمزد مدیر بر اساس مبلغ اولیه محاسبه می شود.  
۱۹-۳ در صورت تغییر در آیین نامه ها و تحمیل تغییرات به اجرای موضوع قرارداد، مدیر موظف به اجرای ضوابط روز خواهد بود و صاحب کار موظف به پرداخت هزینه ها می باشد.

## ماده بیست - شورای داوری:

۲۰-۱ 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 هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود موضوع به شورای داوری ارجاع می شود، داور یا شورای داوری و یا نحوه تعیین داوران توسط سازمان نظام مهندسی مشخص می شود. هر کدام از طرفین می توانند داور اختصاصی خود را از فهرست داوران سازمان موردپیشنهاد قرارداد دهند و سازمان در اسرع وقت نسبت به تعیین شخص یاد شده یا شخص یا اشخاص حقیقی دیگر اقدام نماید.  
۲۰-۲ دستمزد داور سوم بر عهده طرفی است که رای علیه او صادر شده و لیکن در ابتدای دآوری توسط متقاضی پرداخت می شود و در صورت رأی به نفع وی هزینه داوران در رأی لحاظ می شود.  
تبصره ۱۳: داوران اختصاصی نیز باید از میان فهرست داوران سازمان و یا مؤسساتی که به منظور دآوری تعیین شده و دارای مجوز قانونی دآوری هستند، انتخاب گردند.

۲۰-۳ مرجع رسیدگی و بررسی کلیه ابهامات یا اختلاف نظرات فیما بین صاحب کار و مدیر در رابطه با این قرارداد، داور یا هیأت دآوری معرفی شده از طرف سازمان می باشد. طرفین رفع اختلاف خود را به این شورا واگذار می نمایند و اظهار نظر و یا رأی در هر مورد مانع صلاحیت دآوری در امور دیگر نمی باشد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

۲۰-۴ پس از مراجعه متقاضی به سازمان و پیشنهاد داور اختصاصی خود، سازمان نامه معرفی داور اختصاصی یا تعیینی متقاضی را برای طرف مقابل او ارسال و به شماره تلفن همراه او پیامک می کند. در صورتیکه ظرف طی حداکثر ده روز داور اختصاصی خود را پیشنهاد نمایند سازمان علاوه بر سر داور، داور اختصاصی را از اشخاص فهرست داوران تعیین می کند.

۲۰-۵ رأی داوران از طریق ارسال پستی به نشانی معرفی شده صورت می گیرد و زمان تحویل به پست زمان تسلیم رأی محسوب می شود.

### ماده بیست و یک: دوره تضمین:

۲۱-۱ دوره تضمین خدمات مدیر با توجه به عملیات موضوع قرارداد و مرحله پیشرفت فیزیکی در پایان قرارداد، حداکثر مقادیر زیر می باشد:

- دوره تضمین قراردادهای تا پایان سفتکاری: یک ماه پس از آخرین عملیات اجرایی و کسب نتایج مثبت آزمایشات مرتبط با آن و اخذ تاییدیه ناظرین
- دوره تضمین قراردادهای صفر تا صد: یک سال پس از تحویل موقت

۲۱-۲ مدیر موظف است در صورت بروز هرگونه ایراد یا ایراداتی که ناشی از قصور ایشان است و در دوره تضمین حادث می شود نسبت به رفع ایرادات مربوطه، با هزینه خود اقدام و مراتب اصلاح را اعلام و صورتجلسه رفع نقص را تنظیم نماید. (در صورت اختلاف در خصوص قصور مدیر یا مالک، مرجع تشخیص این موضوع شورای داورى سازمان خواهد بود)

۲۱-۳ صاحب کار موظف است در صورت بروز ایرادات در دوره تضمین، مراتب را بلافاصله به مدیر اعلام نماید.

۲۱-۴ در صورت عدم اقدام و اصلاح ایرادات اعلام شده توسط مدیر ظرف مدت ۱۵ روز، صاحب کار مراتب را به سازمان نظام مهندسی به عنوان مقام ناصب داور اعلام و پس از تایید ایشان، می تواند نسبت به اصلاح اقدام کند و هزینه های مربوطه را با توجه به رأی داور از مدیر مطالبه نماید.

### ماده بیست و دو: نسخه های قرارداد:

این قرارداد در بیست و دو ماده و ۱۳ تبصره و در چهار نسخه که دارای ارزش و اعتبار یکسان هستند در کمال صحت و سلامت و آگاهی کامل از مفاد آن تنظیم گردیده و هر نسخه حکم واحد را دارد.

توزیع نسخ قرارداد عبارتند از نسخه صاحب کار، نسخه مدیر، نسخه مرجع صدور پروانه و نسخه سازمان .

امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء شاهد اول:

امضاء شاهد دوم (ناظر هماهنگ کننده):

امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء شاهد ۱:

امضاء شاهد ۲: