



سازمان نظام مهندسی ساختمان استان هرمزگان

قراردادهای همسان اجرای ساختمان

قرارداد نوع ج - قرارداد اجرای ساختمان پیمان مدیریت

ابلاغیه شماره ص/۴۴۹۴/۱۴۰۴ تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۶



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان هرمزگان

قرارداد اجرای ساختمان

پیمان مدیریت

(قرارداد همسان نوع ج)

صاحب کار :

مجری :

محل اجرای کار :

شماره پرونده نظام مهندسی :

کدنوسازی شهرداری :

زیر بنا :

تعداد طبقات :

شماره قرارداد :

تاریخ قرارداد :

مهر و امضا
مجری

مهر و امضا
صاحب کار / وکیل قانونی

موافقتنامه

این موافقتنامه به همراه شرایط عمومی قراردادهای اجرای ساختمان، شرایط خصوصی، دیگر مدارک و اسناد الحاقی آن که یک مجموعه غیر قابل تفکیک است و قرارداد نامیده می شود در تاریخ/...../..... بین آقا/خانم/شرکت به شماره ملی/شناسه ملی که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و آقا/خانم/شرکت به شماره ملی/شناسه ملی و شماره پروانه اشتغال بکار که در این قرارداد مجری نامیده می شود از طرف دیگر، بر اساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین نامه های اجرایی، شیوه نامه ها، دستورالعمل ها و اصلاحیه های بعدی آن طبق شرایطی که در اسناد و مدارک این قرارداد درج شده است منعقد می گردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد شامل یکی از دو گزینه زیر است :

پیمان مدیریت شامل : ☐ مدیریت فنی ☐ مدیریت اجرایی ☐ مدیریت مالی ☐ مدیریت اداری

مدیریت فنی و اجرایی شامل : ☐ مدیریت فنی ☐ مدیریت اجرایی

☐ تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی)، محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل ساختمان.

☐ بخش یا بخش هایی از عملیات ساختمانی شامل :

۱ -

۲ -

۳ -

۴ -

۵ -

به استثنای :

۱ -

۲ -

۳ -

مهر و امضا
مجری

مهر و امضا
صاحب کار / وکیل قانونی

..... ۴ -

..... ۵ -

مطابق با نقشه‌های مصوب، مدارک، اسناد و مشخصات فنی که به رویت و امضای طرفین رسیده است.

ماده ۲- محل اجرای کار

محل اجرای کار واقع در استان، شهر، منطقه، پلاک ثبتی، خیابان

.....، کوچه، پلاک ثبتی،

شماره پرونده شهرداری، کد نوسازی، شماره پرونده نظام مهندسی

..... و کدپستی می‌باشد که به رویت مجری رسیده، از موقعیت و وضعیت آن

آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد

مبلغ قرارداد با توجه به ماده ۱ قرارداد (پیمان مدیریت/ مدیریت فنی و اجرایی) و بر اساس برآورد صورت گرفته به یکی از روش

های زیر محاسبه می‌گردد.

۳-۱- در صورتی که مدیریت مالی و اداری پروژه در تعهد مجری نباشد (مدیریت فنی و اجرایی)، به ازای هر مترمربع زیربنا (به

عدد) ریال و (به حروف)

ریال است که با احتساب زیربنای کل به میزان مترمربع، جمعاً (به عدد)

ریال و (به حروف) ریال

می‌باشد. مبلغ قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح درج شده در شرایط عمومی و خصوصی

این قرارداد می‌باشد.

پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ قرارداد تعلق می‌گیرد به عهده مجری می‌باشد.

۳-۲- در صورتی که مدیریت مالی و اداری پروژه نیز در تعهد مجری باشد (پیمان مدیریت)، معادل درصد از هر صورت

هزینه‌ای که مجری در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه که عملیات ساختمانی آن توسط ناظر مربوط و ناظر

هماهنگ‌کننده تایید کیفی گردیده است، می‌باشد. آن دسته از هزینه‌هایی که به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد و یا درصدی دیگر

تعلق می‌گیرد باید در شرایط خصوصی قرارداد مشخص شود در غیر این صورت تمامی هزینه‌های انجام شده، مبنا برای محاسبه

مبلغ قرارداد خواهد بود.

مهر و امضا

مجری

مهر و امضا

صاحب کار / وکیل قانونی

پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ قرارداد تعلق می‌گیرد به عهده مجری می‌باشد.

ماه ۴- نحوه پرداخت

نحوه پرداخت با توجه به ماده ۱ قرارداد (پیمان مدیریت/ مدیریت فنی و اجرایی) به شرح زیر می‌باشد.

۴-۱- در صورتی که مدیریت مالی و اداری پروژه در تعهد مجری نباشد (مدیریت فنی و اجرایی)، مبلغ (به عدد) ریال و (به حروف)

ریال معادل درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت پس از امضا و مبادله‌ی قرارداد به مجری پرداخت می‌گردد. موعده پرداخت باقیمانده مبلغ قرارداد در مراحل مختلف کار که عملیات ساختمانی آن توسط ناظر مربوط و ناظر هماهنگ‌کننده تایید کیفی گردیده است به شرح درج شده در شرایط خصوصی قرارداد می‌باشد

۴-۲- در صورتی که مدیریت مالی و اداری پروژه نیز در تعهد مجری باشد (پیمان مدیریت)، مبلغ (به عدد) ریال و (به حروف)

ریال به عنوان پیش‌پرداخت پس از امضا و مبادله‌ی قرارداد به مجری پرداخت می‌گردد. باقیمانده مبلغ قرارداد نیز پس از ارایه صورت هزینه‌ها و فاکتورهایی که عملیات ساختمانی آن توسط ناظر مربوط و ناظر هماهنگ‌کننده تایید کیفی گردیده است، توسط صاحب‌کار پرداخت خواهد شد.

ماه ۵- تنخواه گردان:

صاحب‌کار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مجری قرار می‌دهد که پس از ارایه صورت هزینه‌ها و فاکتورهایی که عملیات ساختمانی آن توسط ناظر مربوط و ناظر هماهنگ‌کننده تایید کیفی گردیده است، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب‌کار به مجری پرداخت می‌شود.

تبصره - این ماده صرفاً برای قراردادهای پیمان مدیریت حاکم است.

ماده ۶- مدت قرارداد

مدت قرارداد بر اساس برنامه زمانبندی موضوع ماده ۱۱ شرایط عمومی قرارداد اجرائی ساختمان، برابر با ماه شمسی است و تاریخ تنفیذ قرارداد برابر با تاریخ ثبت آن در سازمان استان می‌باشد.

مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح درج شده در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می‌باشد.

مدت قرارداد با توافق طرفین قابل تمدید خواهد بود.

مهر و امضا
مجری

مهر و امضا
صاحب کار / وکیل قانونی

تبصره - در صورتی که قرارداد صرفاً از نوع مدیریت فنی و اجرایی بوده و مدیریت مالی و اداری پروژه بر عهده صاحب کار باشد، چنانچه عملیات موضوع قرارداد در مدت زمان فوق به پایان نرسد، کل مبلغ قرارداد مطابق با ماده ۴ پرداخت و در صورت توافق طرفین، نسبت به تمدید قرارداد اقدام خواهد شد.

ماده ۷- وظایف و تعهدات مجری

۷-۱- مجری موظف است با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه‌های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی نماید. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

۷-۲- مجری موظف است با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی، در صورت درخواست صاحب کار، هزینه‌های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید. (صرفاً قرارداد از نوع مدیریت فنی و اجرایی)

۷-۳- مجری امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان، رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.

۷-۴- مسوولیت تمامی عملیات اجرایی ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها بر عهده مجری است. (در صورتیکه قرارداد صرفاً از نوع مدیریت فنی و اجرایی باشد، فقط ارزیابی و تایید صلاحیت پیمانکاران جزء و همچنین تایید عملیات انجام شده از وظایف مجری می باشد.)

۷-۵- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار. (در صورتیکه قرارداد صرفاً از نوع مدیریت فنی و اجرایی باشد، فقط پیگیری، کنترل و نظارت بر آن از وظایف مجری می باشد.)

۷-۶- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار. (در صورتیکه قرارداد صرفاً از نوع مدیریت فنی و اجرایی باشد، فقط پیگیری آن از وظایف مجری می باشد.)

۷-۷- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۷-۸- تهیه صورت هزینه‌های انجام شده که عملیات ساختمانی آن توسط ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده تایید کیفی گردیده است حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحب کار. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

تبصره یک - صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صوری پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۷-۹- مجری موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

مهر و امضا
مجری

مهر و امضا
صاحب کار / وکیل قانونی

۷-۱۰- تمامی پرداخت‌ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

۷-۱۱- مجری از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

۷-۱۲- مجری موظف است پرداخت بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و به هزینه صاحب کار انجام دهد و پس از خاتمه کار مفاسد حساب‌ها و سایر پرداختی‌ها را به صاحب کار تحویل دهد. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

۷-۱۳- مجری تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

ماده ۸- وظایف و تعهدات صاحب کار

- ۸-۱- پرداخت کلیه حقوق دولتی متعلقه به قراردادهای پیمانکاران و یا پیمانکاران جزء.
- ۸-۲- پرداخت تمامی هزینه‌های درج شده در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی قرارداد معین گردد.
- ۸-۳- در انعقاد و اجرای قرارداد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء ، پس از کسب نظر از مجری اقدام نماید. (صرفاً قرارداد از نوع مدیریت فنی و اجرایی)
- ۸-۴- صاحب کار موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران یا پیمانکاران جزء را تحویل مجری نماید. (صرفاً قرارداد از نوع مدیریت فنی و اجرایی)
- ۸-۵- مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان به عهده و هزینه صاحب کار است. (صرفاً قرارداد از نوع مدیریت فنی و اجرایی)
- ۸-۶- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف مدت ۷ روز از تاریخ امضای قرارداد، مبلغ تنخواه گردان را به مجری بپردازد.. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)
- ۸-۷- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف مدت ۷ روز تمامی صورت حساب‌هایی را که توسط مجری تهیه شده که عملیات ساختمانی آن توسط ناظر مربوط و ناظر هماهنگ‌کننده تایید کیفی گردیده است، بررسی و پرداخت کند.. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

مهر و امضا
مجری

مهر و امضا
صاحب کار / وکیل قانونی

۸-۸- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مجری به منظور اخذ انشعابات آب، برق، گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمانبندی و حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ درخواست مجری به عمل آورد. (صرفاً قرارداد از نوع پیمان مدیریت)

ماده ۹- مهندسان ناظر

صاحب کار موظف است پس از تعیین مهندسان ناظر توسط سازمان استان، نسبت به معرفی آنان به مجری اقدام نماید. در صورتی که به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، صاحب کار می بایست حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ تغییر توسط سازمان استان، مهندس ناظر جدید را به مجری معرفی نماید.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : موافقتنامه حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی، نقشه های مصوب، کروکی پیش ساخت، پروانه ساختمانی، مشخصات فنی، صورت جلسات و توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد.

ماده ۱۱- شرایط، مسوولیت ها و اختیارات

مسئولیت عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد به شرح درج شده در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد می باشد که طرفین آن را امضا نموده اند و برای آنها لازم اجرا می باشد.

ماده ۱۲- نشانی طرفین قرارداد

نشانی صاحب کار

استان شهر منطقه شهرداری، خیابان
کوچه ساختمان طبقه کدپستی
پلاک شماره تماس آدرس الکترونیک

نشانی مجری

استان شهر منطقه شهرداری، خیابان
کوچه ساختمان طبقه کدپستی
پلاک شماره تماس آدرس الکترونیک

مهر و امضا
مجری

مهر و امضا
صاحب کار / وکیل قانونی