## به نام خدا

موافقتنامه حاضر در تاریخ ... جهت ساخت/بازسازی پروژه ساختمانی صاحب کار محترم بین طرف های زیر منعقد می شود:

## طرفین قرارداد

### الف. صاحب کار

جناب آقای ... به شماره ملی ....

نشانی:

تلفن: .... همراه: ...

### ب. مدیر پیمان

آقای مهندس "سیدمحمدامین داروئی" به شماره ملی 0060826509 به عنوان "ناظر عالیه معماری" به شماره همراه 09122350455

آقای مهندس"حسین صباغیان" به شماره ملی 1263500821 به عنوان "مدیر اجرا" به شماره همراه 09133648125

نشانی 1: تهران، خیابان پاسداران، خیابان نگارستان هشتم، خیابان مسجدجامع غدیر، کوچه هشتم، شماره 3، واحد2، تلفن:22877895-22877926

نشانی 2: کاشان، میدان عامریه، ساختمان سیلک، طبقه2، واحد 2 تلفن: 03155343139

## موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از انجام مدیریت فنی و اجرایی پروژه ساختمانی در زمین موضوع ماده 3 این قرارداد که مدیرپیمان متعهد است طبق قرارداد حاضر، آن را آماده و تحویل نماید.

## مشخصات و محل اجرای پروژه

صاحب کار محترم مالک قطعه زمین دارای سند مالکیت به مشخصات زیر می باشد که به رویت مدیر پیمان رسیده و از آن آگاهی دارد:

|  |  |
| --- | --- |
| نشانی زمین | ... |
| مساحت عرصه  | مترمربع | زیربنا: | مترمربع |
| برنامه ساختمان مورد نظر | مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی)، محوطه سازي، حصارکشی، راه اندازي و تحویل ساختمان دارای ... سقف |

تبصره: صاحب کار با رضایت کتبی مدیر پیمان می تواند مقدار کار و عملیات موضوع قرارداد را نسبت به طرح و برنامه اولیه پروژه، افزایش دهد. در این صورت مقدار زمان مربوطه، به مدت زمان انجام پروژه افزوده می شود.

## اسناد و مدارک قرارداد

* قرارداد حاضر و دستورکارها و صورت جلسات و مدارکی که در حین اجرای قرارداد بین دو طرف کتبا مبادله می شود.
* نقشه های طرح که به تایید و امضای طرفین قرارداد رسیده و به عنوان مرجع اجرای کار به مدیرپیمان ابلاغ می شود.

طرفین کلیه اعلانها، درخواستها، تأییدیه ها و مکاتبات مربوط به اجرای موضوع قرارداد را به صورت کتبی (متن، پیامک یا پیام در پیامرسان) رد و بدل می نمایند و بیان شفاهی موضوعیت ندارد. طرفین حداکثر ظرف مدت 48 ساعت کاری، به مکاتبات و اعلانهای رسمی طرف دیگر پاسخ می دهند.

## مدت زمان

مدت زمان اجرای طرح تا زمان بهره برداری (تحویل موقت) از زمان صدور مجوزهای لازم، ابلاغ نقشه های مبنای ساخت از سوی صاحب کار محترم، شارژ و تحویل کارت تنخواه و تحویل بدون معارضِ محل اجرای کار به مدیرپیمان 24 ماه برآورد می گردد.

## تامین هزینه های پروژه (تنخواه)

* صاحب کار محترم جهت هزینه های پروژه یک کارت بانکی به نام خود جهت "تنخواه" در اختیار مدیرپیمان قرار می دهد تا وی هزینه های جاری پروژه را از حساب این کارت تنخواه، هزینه نماید. مبلغ تنخواه با پیش بینی هزینه ها از سوی مدیر پیمان محاسبه و اعلام می گردد ولی همواره حداقل مبلغ 100 میلیون تومان به عنوان "حداقل تنخواه" در حساب مربوطه وجود دارد.
* اطلاعات هزینه ها و خریدهایی که به صورت مستقیم از سوی صاحب کار محترم پرداخت می شود -تا انتهای هر ماه- به مدیر پیمان ارائه می گردد تا در صورت هزینه های ماهانه مربوطه لحاظ شود.
* صورت هزینه های انجام شده و حق الزحمه اجرای مدیر پیمان به صورت ماهانه مستندسازی و تا دهمِ ماه بعد به صورت کتبی اعلام می گردد.

## حق الزحمه مدیرپیمان و نحوه پرداخت آن

### الف. میزان حق الزحمه

* خالص حق الزحمه مجموع "مدیریت اجرا + نظارت عالیه معماری" برای کارهای بازسازی 20 تا 25درصد کلیه هزینه های ساخت و برای کارهای نوسازی 15 درصد کل هزینه های ساخت است.
* "هزینه های ساخت" شامل تمامی هزینه هایی است که از ابتدا تا انتها و زمان بهره برداری کامل پروژه -به طور مستقیم یا غیر مستقیم- انجام می گیرد.
* با توجه به متراژ و وضعیت طرح، مبلغ تمام شده پروژه در زمان عقد قرارداد حدود ... میلیارد تومان برآورد می گردد که حق الزحمه مدیر پیمان به ارزش زمان امضای قرارداد حدود ... میلیارد تومان خواهد بود که با توجه به مدت اجرای طرح متوسط حق الزحمه مدیر پیمان ماهانه معادل ... میلیون تومان می باشد.

### ب. نحوه پرداخت

* صاحب کار به صورت علی الحساب -در اول هر ماه- نسبت به پرداخت 50 میلیون تومان به مدیر پیمان اقدام می نماید. این مبلغ در ابتدای هر سال با توجه به تورم و طبق توافق طرفین تعیین می گردد.
* در روز 15 هر ماه مابقی حق الزحمه مدیر پیمان تا 90% نقدا پرداخت می شود و 10% حق الزحمه هر ماه به عنوان "حسن انجام کار" 3 ماه بعد پرداخت می گردد.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| انتهای هر ماه:تحویل فاکتورهای خرید مستقیم صاحب کاربه مدیر پیمان | یکم ماه بعد:پرداخت علی الحساب حق الزحمه مدیر پیمان | دهم ماه بعد: تدقیق صورتوضعیتو تعیین درصدمدیرپیمان | پانزدهم ماه:پرداخت تا 90% حق الزحمه ماه قبل +10% حسن انجام کار 3ماه پیش |

* کلیه هزینه های مربوط به اجرای موضوع قرارداد، به طور مستقیم و غیر مستقیم از سوی صاحب کار هزینه می شود و مدیر پیمان مسئولیتی در پرداخت هزینه های مربوط به اجرای موضوع قرارداد ندارد؛ خریدِ مستقیمِ اجناس یا پرداختهای پیمانکاران از سوی صاحبکار تاثیری در حق الزحمه مدیر پیمان ندارد.
* درصد مدیریت پیمان برای اقلامی که صاحب کار از قبل خرید نموده یا بیش از 6 ماه از تاریخ خرید آنها گذشته باشد با توجه به قیمت روز، محاسبه می گردد.
* در صورتیکه پرداخت مبلغ علی الحساب یا تسویه ماهانه مدیر پیمان بیش از 10 روز به تاخیر افتد، مدیر پیمان می تواند نسبت به توقف ادامه اجرا اقدام نماید.

## تعهدات قرارداد

### الف- مدیرپیمان

* مدیرپیمان "نماینده امین" صاحب کار محترم بوده و متعهد است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی و به تشخیص خود، در تمامی مراحل اجرای کار رعایت مسایل فنی و صلاحِ صاحب کار محترم را بنماید.
* مدیر اجرا تمامی عملیات اجرایی را بر اساس "نقشه های مبنای ساخت" و طبق نظر طراح اجرا می نماید و متناسب با بودجه صاحب کار و به تشخیص خود، از مناسبترین نیروهای ممکن جهت انجام موضوع قرارداد استفاده می کند.
* مدیر اجرا با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی- هزینه های اجرایی پروژه را برآورد و برنامه زمانبندی اجرایی و مالی پروژه را تهیه می نماید.
* مدیر اجرا متعهد است صورت مصالح مورد نیاز و با درخواست صاحب کار محترم نمونه آن را قبل از موعد مصرف در اختیار صاحب کار محترم قرار دهد.
* مدیر اجرا عهده دار مدیریت فنی و اجرایی عملیات ساختمانی ملک مورد نظر در حوزه های ابنیه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی است و وی مسئولیت کامل اداره امور کارگاه را به عهده دارد؛ نیز تعیین روش‌های اجرایی پروژه، تعیین پیمانکاران و انتخاب و استخدام نیروها و گروه های اجرایی مناسب و متناسب با نیاز و بودجه صاحب کار و تنظیم قرارداد آنها، کلیه هماهنگی های لازم کارگاهی و بین پیمانکاران، برنامه ریزی ها و تعیین تقدم و تأخر منطقی بین اقلام کار، نظارت بر درستی و انطباق اجرا با اصول، بررسی کیفیت کارهای اجرا شده و تحویل گرفتن کارها از پیمانکاران، انتخاب و خرید مصالح بر مبنای طرح با ارجاع صاحب کار محترم و مدیریت ابزار و لوازم مورد نیاز به عهده مدیر اجراست.

### ب-صاحب کار

* صاحب کار تا تاریخ ... محل اجرای موضوع قرارداد را بطور کامل تخلیه و به مدیر پیمان تحویل می نماید.
* اخذ مجوز و موافقت رسمی و برطرف نمودن موانع و حل و فصل مسائل با مراجع، ارگانها، سازمانها و افراد ذیربط، ذیصلاح و ذینفع اعم از شهرداریها، سازمان نظام مهندسی، اداره گاز، همسایگان، مالکین و ... به عهده صاحب کار محترم یا کارپردازان وی می باشد.
* کارفرمای محترم متعهد به تامین هزینه های لازم جهت انجام پروژه در چارچوب زمانی پروژه می باشد.
* پرداخت تمامی هزینه های ساخت و دستمزد پیمانکاران، کارگران و سرکارگران، نگهبان و انباردار، اجاره و خرید مصالح و تجهیزات، ادوات و کارشناسان ایمنیHSE و لباس کارگران، تامین و هزینه آب و برق و گاز، شارژ ساختمان و کلیه هزینه های مربوط به محل اجرای موضوع قرارداد، برعهده صاحب کار محترم است که تمام مبالغ طبق تعهدات و توافقات و قراردادهای مربوطه با هریک از گروه های کاری پرداخت می شود؛ صاحب کار محترم ضامن پرداخت تمام مبالغ خرید اجناس و دستمزدها بوده و در صورت ارجاع قراردادهای مربوطه از سوی مدیرپیمان، آنها را بررسی و امضا می نمایند.
* صاحب کار محترم قبل از شروع عملیات اجرایی نسبت به تامین و در حین اجرا نسبت به تمدید بیمه های لازم با پوشش کامل و مورد تایید مدیر پیمان اقدام می نماید به گونه ای که درصورت بروز خسارت یا حادثه مالی و یا جانی، تمام هزینه این خسارات و عواقب آن از سوی بیمه گر پرداخت شود. (بیمه ساختمان و وسایل موجود، تجهیزات و ماشین آلات، وسایل، عوامل انسانی و...).
* صاحب کار اختیار دارد به‌طور مستمر و دائم به نحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه مواردی لازم به تذکر بود مراتب را حسب مورد به مجری اعلام نماید.

## تحویل موقت، دوره تضمین و تحویل قطعی

* مدیر پیمان می بایست تا تاریخ مشخص شده در ماده 5 (به علاوه زمانهای تأخیرات قانونی، زمانهای اجرای بخشهای اضافه شده یا تغییر داده شده نسبت به موضوع قرارداد و...) موضوع قرارداد را بطور رسمی به صاحب کار تحویل موقت نماید.
* در انتها چنانچه صاحب کار محترم عیب و نقص خاصی در کار مشاهده ننماید با اعلام مدیر پیمان "تحویل موقت" انجام می شود و پس از آن مدیرپیمان نیز موظف است تمام وسایل و ابزار و ماشین آلات و ... را از محل پروژه تخلیه نماید. زمان "تحویل موقت" همزمان با انجام 95% کار و با اعلام مدیرپیمان است.
* "دوره تضمین" فاصله بین تحویل موقت تا تحویل قطعی است. دوره تضمین قرارداد حاضر 60 روز است؛ در طی این مدت چنانچه مشکلی در ساختمان بود موضوع به مدیریت مدیرپیمان و با هزینه صاحب کار محترم رفع می گردد.
* پس از رفع نواقص و بعد از آنکه عملیات موضوع قرارداد کاملا تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری نهایی شد، مدیرپیمان مراتب را به صاحب کار محترم اعلام می دارد. مدیرپیمان در روز تحویل قطعی طی "صورتمجلس تحویل قطعی" کار را تحویل صاحب کار محترم می نماید و تسویه حساب نهایی انجام می شود و مبلغ 10% حسن انجام کار 3 ماه انتهایی نیز پرداخت می گردد.

## حل اختلاف

حَکم قرارداد جناب آقای ... به شماره تماس ... می باشند و کلیه اختلافات احتمالی راجع به این قرارداد توسط ایشان رسیدگی می شود. در صورت اعتراض هر یک از طرفین، دعوی به کارشناس دادگستری مرضی الطرفین ارجاع و هزینه های مربوطه بر عهده محکوم علیه خواهد بود.

## تعلیق و فسخ قرارداد

* حوادث طبیعی و... شرایط خاص (شورش، جنگ و..) و همچنین ممانعت یا تعلیق کارگاه از سوی سازمان ها و ارگانهایی از قبیل شهرداری، نیروهای انتظامی و... به هر دلیل و یا تغییراتی در طرح (خارج از چارچوب نقشه های اولیه) عدم انجام تعهدات از سوی صاحب کار محترم و یا عدم انجام تعهدات طرف ثالث و به طور کلی پیش آمد هر موضوعی که خارج از کنترل مدیرپیمان و برنامه اولیه طرح باشد بر مدت قرارداد تاثیرگذار است و جزو تاخیرهای مجاز پروژه منظور می گردد.
* هر زمان امکان ادامه همکاری برای هر یک از طرفین میسر نبود یا طرفین قصدی بر هر نوع تغییر همکاری داشتند-با اطلاع و تایید حکم قرارداد- یک ماه زودتر موضوع را به طرف مقابل اطلاع داده و نسبت به اتمام کار اقدام می نمایند؛ صاحب کار محترم موظف است نهایتا تا یک ماه بعد از تحویل کارگاه از سوی مدیر پیمان، نسبت به تسویه صورت وضعیت نهایی مدیرپیمان اقدام نماید و مدیر پیمان نیز تمام همکاریهای لازم جهت ادامه فعالیت توسط تیم جدید اجرایی را خواهد داشت.
* در صورت تعطیلی یا توقف کارگاه بنا به هر دلیل، تامین هزینه های جاری کارگاه از قبیل نگهبان، بیمه، اکیپ اجرایی در حال کار و... به عهده صاحب کار محترم خواهد بود.
* در صورتیکه مدیرپیمان مرتکب تاخیر غیرمجاز گردد و به دلیل اهمال مدیر پیمان درانجام وظایف وی، قرارداد حاضر با تاخیر مواجه شود -با نظر حکم قرارداد- هر ماه مبلغی معادل 2 درصد کل حق الزحمه مدیر پیمان به عنوان جریمه در نظر گرفته می شود.

تاخیر پیمانکارانِ جزء مانند سازنده اسکلت و... یا تاخیر به دلیل مسایلی که خارج از اراده مدیر پیمان باشد -مانند عدم وجود مصالح و سیمان و بتن یا قطعی مکرر برق، عدم تامین تنخواه یا عدم خرید به موقع مصالح مورد نیاز و...- جزو تاخیر های مجاز مدیر پیمان محسوب می گردد.

* چنانچه به دلایل مرتبط با کارفرما مجموع روزهای تعطیلی اجرای کار بیش از 30 روز باشد، یا صاحب کار در اجرای تعهدات دیگر خود در این قرارداد کوتاهی کند یا بعد از 80% پیشرفت پروژه و در مرحله نصبیات (کابینت و کارهای چوبی و چیلر و...) کارفرما تصمیم به اتمام قرارداد نماید، مدیر پیمان می تواند این قرارداد را فسخ نماید و در این صورت درصد حق الزحمه مدیر پیمان نسبت به کل هزینه های ساخت 2% بیشتر محاسبه می گردد (به طور مثال 15% معادل 17% منظور می گردد.)

## نمایندگان طرفین

از سوی صاحب کار افراد زیر به عنوان نماینده و ناظر پروژه با حدود وظایف معرفی می گردند:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **موضوع** | **نام** | **حدود وظایف** |
| 1 | مالی | شخص صاحب کار | بررسی صورتوضعیتها/ بررسی و تایید دستور خرید. |
| 2 | فنی | شخص صاحب کار | پاسخگویی به استعلامات فنی مدیر پیمان |

چنانچه نمایندگان طرفین تغییر کند، نماینده جدید ظرف مدت 3 روز به طور کتبی به طرف مقابل معرفی می شود.

## شرایط خصوصی پیمان

خدمات مشاوره طراحی معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، طراحی داخلی یا مبلمان کردن (فرنیش) و برگه های طراحی، هزینه های مهندس ناظر و مجری ذیصلاح نظام مهندسی و ... خارج از این قرارداد است.

## تعداد نسخه های قرارداد

 این قرارداد در 5 صفحه در قالب 14 بند در 3 نسخه تنظیم شده و به امضای طرفین رسیده و همه نسخه های آن اعتبار یکسان دارد.