

## بسمه تعالی

### قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... که در این قرارداد صاحبکار نامیده می شود از یک طرف و ..... که در این قرارداد اختصاراً مدیر نامیده می شود از طرف دیگر؛ به شرح زیر منعقد گردید.

#### ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از:

مدیریت فنی اجرائی مالی اداری به منظور:

مدیریت اجرای کامل کلیه عملیات ساختمانی (ابنیه و تاسیسات برقی و مکانیکی)؛ محوطه سازی؛ حصارکشی؛ راه اندازی و تحویل.

مدیریت اجرای بخش یا بخشهای .....

شامل .....

به استثنای .....

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رؤیت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دونسخه دیگر تحویل صاحبکار و ناظر شده است.

#### ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار در ..... است که به رؤیت 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 مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج 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 اجرائی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحبکار شروع به عملیات اجرا کند.

۴-۲- مدیر امین صاحبکار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت غبطه و صلاح صاحبکار را بنماید.

۴-۳- مسئولیت کلیه عملیات اجرای ساختمان؛ تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمت های 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 صاحبکار.  
۴-۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه از طرف صاحبکار .  
۴-۶- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.  
۴-۷- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحبکار.

تبصره: صورت هزینه های انجام شده 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.

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

۴-۹- کلیه پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.  
۴-۱۰- مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحبکار؛ مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحبکار به عهده دارد.  
۴-۱۱- مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و کلیه عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحبکار پرداخت و پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحبکار تحویل دهد.

۴-۱۲- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.  
تبصره: در صورتیکه 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 مدیریت حذف می گردد.

## ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحبکار:

۵-۱- پرداخت کلیه هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحبکار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

۵-۲- صاحبکار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۵-۳- صاحبکار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز کلیه صورت حسابهای را که توسط مدیر تهیه شده و به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴- صاحبکار همکاریهای لازم از قبیل دادن وکالتنامه؛ 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 ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن :

الف- حق الزحمه مدیر ..... درصد از هر صورت هزینه ای است که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و مهندس ناظر آن را تایید کرده است.

آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصد دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت؛ کلیه هزینه های انجام شده مبنا برای محاسبه حق - الزحمه قرار خواهد گرفت.

ب- پس از جمع هر صورت حساب؛ مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس ..... درصد آن به عنوان کارمزد مدیر همزمان با پرداخت مبلغ آن صورتحساب به مدیر پرداخت می شود.

ج- از هر کارمزد مدیر.....درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت می شود.

د- پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

## ماده ۷- تنخواه گردان :

صاحبکار مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار میدهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحبکار به مدیر پرداخت می شود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان .....(تضمین مورد قبول صاحبکار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحبکار قرار می دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل به مدیر مسترد می گردد.

## ماده ۸- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده ..... به نشانی..... می باشد که از طرف صاحبکار به مدیر معرفی شده است. چنانچه بعدا به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند؛ صاحبکار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا معرفی نماید. حق الزحمه ناظر از بابت وظایف اضافه بر نظارت که به موجب این قرارداد به عهده وی محول شده است توسط صاحبکار طبق قرارداد جداگانه توافق و پرداخت می شود.

## ماده ۹- شرایط - مسئولیت ها - اختیارات - عموماً :

شرایط؛ تعهدات؛ اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد و سایر عموماً قرارداد به شرح مواد.....الی  
..... شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

## ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن :

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از:

قرارداد حاضر؛ شرایط عمومی؛ شرایط خصوصی؛ برنامه زمان بندی کلی؛ نقشه ها و پروانه ساختمانی؛ همچنین مشخصات فنی؛ نقشه ها؛ صورت مجلس ها و توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب میشود.

## ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد :

نشانی صاحبکار:.....

نشانی مجری:.....

امضای مجری / مدیر

امضای صاحبکار