بسمه تعالی

این قرارداد در تاریخ بین آقای به شماره شناسنامه صادره به شماره ملی به نشانی تلفن موبایل به نمایندگی از طرف کلیه مالکین و قبول کلیه مسئولیتهای آنان ، به عنوان صاحبکار و شرکت (سهامی خاص) به شماره ثبت به مدیریت عاملی آقای و دارای پروانه حقوقی مجری پایه یک به شماره از وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی استان تهران بعنوان شرکت مجری بشرح موارد ذیل منعقد می گردد :

ماده ۱: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از : مدیریت اجرای ساختمان در محل تهران پلاک ثبتی به شماره پرونده پروانه ساختمانی در شهرداری منطقه تهران به استثنای انبارداری ، نگهبانی ، حراست ، امور اداری و مالی ، تامین مالی و سایر موارد استثنا شده در متن قرارداد مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات تهیه شده توسط مهندسین مشاور به شماره پروانه حقوقی شماره از وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی استان تهران .

ماده ۲ – محل اجرای کار :

محل اجرای کار واقع در می باشد .

ماده ۳- مدت قرارداد :

مدت قرارداد 12 ماه است و تاریخ شروع آن از زمان امضای قرارداد می باشد .

ماده ۴- وظایف و تعهدات مجری :

www.dornamikarinetha.ir

۴-۱) مجری امین صاحبکار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحبکار را بنماید.

۴-۲) مسئولیت کنترل عملیات نیروهای اجرایی ساختمان به عهده مجری است .

۴-۳) نظارت دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع ساختمان .

۴-۴) مجری تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد به شخص دیگر را ندارد .

۴-۵) مجری موظف است حداکثر پس از یک هفته از اخذ جواز و تنظیم صورتجلسه تحویل زمین ، یک نفر مهندس عمران دارای پروانه اشتغال را بعنوان رئیس کارگاه به صاحبکار و سازمان نظام مهندسی معرفی نماید .

۴-۶) مجری موظف به پرداخت حقوق رئیس کارگاه میباشد .

۴-۷) مجری موظف به پرداخت هزینه بیمه رئیس کارگاه به صاحبکار میباشد .

۴-۸) مجری موظف به تهیه برنامه زمانبندی و ارائه آن به صاحبکار میباشد .

۴-۹) تهیه تجهیزات دفتری محل استقرار نماینده مجری به عهده مجری است .

۴-۱۰) مجری فقط مسئولیت اجرا مطابق پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب را دارد و با توجه به طی مراحل اداری و قانونی لازم جهت اخذ پروانه ساختمانی ، در صورت هرگونه مشکلی که حاصل از اشتباه در سند ، عدم کنترل یا اشتباه در هر یک از مراحل اخذ پروانه و هر مسئله حاصل از روند اشتباه در پروانه ساختمانی و طراحی کنترل یا اشتباه در هر یک از مراحل اخذ پروانه و هر مسئله حاصل لز روند اشتباه در پروانه ساختمانی و طراحی ، محاسبات و نقشه ها باشد به عهده مجری نمیباشد .

ماده ۴- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحبکار:

۵-۱) پرداخت تمامی هزینه های اجرا اعم از نیروی انسانی و مصالح و ماشین آلات به عهده صاحبکار است .

www.dorbamikafmetra.ir

۵-۲) صاحبکار موظف است به رعایت کلیه دستورات فنی ، اجرایی و ایمنی مجری یا نماینده معرفی شده وی میباشد .

۵-۳) تأمین مالی و خرید مصالح مصرفی بعهده صاحبکار بوده و مرغوبیت این مصالح باید حداقل در حد استاندارد های اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران باشد .

۵-۴) صاحبکار موظف است پس از اخذ پروانه ساختمانی یک نسخه از آن را تحویل مجری نماید.

۵-۵) صاحبکار موظف است از هرگونه اقدام اجرایی بدون اطلاع و حضور رسمی نماینده مجری و پیش از تنظیم صورتجلسه و تحویل رسمی زمین به مجری خودداری کند و در غیر این صورت عواقب و مسئولیتهای آنرا میپذیرد .

۵-۶) صاحبکار موظف است به رعایت کلیه دستورات مجری و نماینده معرفی شده وی میباشد .

۵-۷) صاحبکار موظف به تامین محل مناسب جهت استقرار نماینده مجری است .

۵-۸) صاحبکار حق واگذاری کلی یا جزئی ملک مورد احداث به غیر را بدون اطلاع مجری و بدون انتقال قرارداد حاضر ، نداشته و کلیه مسئولیتهای حقوقی و قانونی حاصل از عدم رعایت این بند را پذیرفته و راسا جوابگوی هر شخص معترض خواهد بود .

۵-۹) صاحبکار حق دستور به پیمانکاران به اجرای خلاف پروانه ساختمانی و عدم رعایت ایمنی و یا هرگونه عملیات اجرائی خلاف مقررات و قوانین را ندارد .

۵-۱۰) صاحبکار موظف به ارائه یک سری کامل از نقشه های تأئید شده به مجری می باشد .

ماده ۶- حق الزحمه مجری و نحوه پرداخت آن :

۶-۱) حق الزحمه مجری بصورت **خالص** ریال به ازاء هر متر مربع زیر بنا کلی مندرج در پروانه ساختمانی (متر مربع) بوده و کل حق الزحمه قرارداد معادل ریال برای مدت ۱۲ ماه از تاریخ عقد قرارداد تعیین می گردد .

۶-۳) ۲۵٪ از مبلغ قرارداد معادل ریال در زمان مبادله قرارداد به صورت چک روز به مجری پرداخت می گردد و مجری پس از ارائه خود اظهاری ظرفیت به سازمان نظام مهندسی حق وصول آنرا دارد .

www.dorhamikafinetha.ir

۶-۴) ۲۵٪ از مبلغ قرارداد معـادل ریـال در زمان مبادله قرارداد به صـــورت چک روز به مجری پرداخت می گردد. مجری پس از اخذ استعلام از شهرداری خیابان ایرانشهر حق وصول آنرا دارد .

۶-۵) مابقی مبلغ قرارداد بصورت چک در ۴ ماه تسویه میگردد .

هرگاه پس از گذشـت یک هفته از وصول استعلام تعیین ظرفیت مجری از شهرداری خیابان ایرانشهر ، صاحب کار اقدام عملی در خصوص انجام تعهدات مالی را انجام ندهد ، قرارداد فسخ و از درجه اعتبار ساقط می گردد و کلیه دریافتها بعنوان خسارت مجری تعیین و غیر قابل برگشت خواهد بود .

ماده ۷- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای سـاختمان به عهده مشاور حقوقی به شماره پروانه میباشد و چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسـان ناظر تغییر کنند ، صـاحبکار مو.ظف اسـت حداکثر ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید .

ماده ۸ – اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن :

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، نقشه ها و پروانه ساختمانی .

ماده ۹- شرایط تغییر مقادیر کار :

در صورت افزایش مقادیر کار (متراژ زیر بنا) ، میزان افزایش حق الزحمه مجری با توافق طرفین تعیین و پس از تهیه توافق نامه بلافاصله تأیید و پرداخت می گردد .

ماده ۱۰- تمدید مدت قرارداد :

طرفین موظفند تا دو ماه قبل از اتمام زمان قرارداد نسـبت به تمدید آن با شـرایط جدید اقدام و مراتب را به سازمان نظام مهندسی استان منعکس نمایند . بدیهی است در صورت عدم کسب توافق و عدم تمدید ، بلافاصله قرارداد در تاریخ اتمام آن فسخ و کلیه مسئولیتهای مجری از ساختمان موضوع قرارداد سلب می گردد و شرکت مجری حق دارد تا اقدامات لازم را جهت تحویل پروژه و آزادسازی ظرفیت اجرایی خود انجام داده بگونه ای که

www.dorhamikafinetha.ir

بلافاصله پس از تاریخ فسخ قرارداد امکان استفاده از ظرفیت شرکت مجری مهیا باشد . بدیهی است پس از فسخ قرارداد فقط مسئولیت کارهایی که بوسیله شرکت مجری انجام شده بعهده او خواهد بود و در قبال عملیات اجرایی آینده ، تهیه نقشه های ازبیلت و سایر مسائل اداری مسئولیتی نداشته و صاحب کار با عدم توافق در تمدید قرارداد کلیه مسئولیتها را بعهده میگیرد .

ماده ۱۱- تعدیل مبلغ قرارداد :

به این قرارداد تعدیل تعلق نمی گیرد .

ماده ۱۲- تضمین وجوه مالی :

با توجه به آنکه قرارداد مجری و صاحبکار به گونه ایست که هیچ پرداختی از طرف شرکت مجری و نماینده آن بابت دستمزد تأمین . نیروی انسانی ، تهیه ماشین آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار و مصالح مصرفی صورت نمی گیرد و کلیه این پرداختها مستقیماً بعهده صاحبکار و یا نماینده مالی و اداری اوست ، مجری هیچگونه تعهد و تضمینی در قبال موارد صدرالاشاره و یا مشابه آن نخواهد داشت .

ماده ۱۳- استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصد های آن :

با توجه به آنکه مبلغ قرارداد بصورت قطعی تعیین گردیده است در صورت عدم تمایل صاحبکار جهت ادامه کار با مجری ، حق الزحمه و چکهای پرداختی به مجری غیر قابل برگشت می باشد .

ماده ۱۴- زمانبندی ارائه صورت وضعیت یا صورت هزینه :

با توجه به آنکه پرداخت کلیه هزینه ها بعهده صاحبکار می باشد ، مجری وظیفه ای در قبال ارائه صورت وضعیت ، صورت هزینه ها و تهیه اسناد هزینه و مدارک مثبت آن نخواهد داشت .

ماده ۱۵- مدت تضمین بعد از تحویل موقت :

مجری هیچ تضمین مالی پس از اجرای پروژه و خاتمه قرارداد در قبال صاحبکار نخواهد داشت .

ماده ۱۶- جریمه عدم انجام تعهدات طرفین :

www.dorhamikafineha.ir

۱۶-۱) هرگاه روند اجرای کار به گونه ای باشد که صاحبکار از اختیارات و امکانات خود در جهت کاهش کیفیت اجرا یا اجرای خلاف پروانه یا اجرا بدون رعایت ایمنی یا هرگونه عملیات اجرایی بر خلاف قوانین استفاده نماید ، کار متوقف و مراتب به مراجع ذیصلاح اعلام می گردد و پرداختهای کارفرما غیر قابل برگشت میباشد .

۱۶-۲) هرگاه نماینده مجری در عملیات اجرا به گونه ای از مسئولیتهای محوله تخطی و یا کم کاری کند شرکت مجری حق دارد بلافاصله نسبت به تعویض و جایگزینی او اقدام نماید .

۱۶-۳) در صورتیکه صاحبکار پس از عقد قرارداد و قبل یا پس از صدور پروانه ساختمانی و یا قبل یا پس از شروع عملیات ساختمانی ، از ادامه کار ساختمانی و یا ادامه کار با مجری صرفنظر نماید ، هیچیک از پرداختها به مجری قابل برگشت نمیباشد .

ماده ۱۷ – جریمه تأخیر غیر مجاز :

مجری هیچگونه مسئولیتی در قبال تاخیرات ایجاد شده یا مورد ادعای صاحبکار ندارد .

ماده ۱۸- شرایط عدم پرداخت مطالبات حقه مجری :

هرگاه کارفرما در پرداخت تعهدات مالی که در این قرارداد پذیرفته است اهمال نماید مجری حق دارد تا حصول نتیجه مثبته از ادامه کار خودداری نماید و به هر روش مقتضی نسبت به احقاق حقوق خود اقدام نماید .

ماده ۱۹- تعلیق :

هرگاه شرایط کار به گونه ای باشد که به دلیل عدم توان مالی و اجرایی کارفرما در تأمین مصالح ، پرداخت دستمزدها و یا هر دلیل دیگری که موجب تعطیل کارگاه گردد ، زمان مذکور مشمول تعلیق قرارداد نخواهد شد و زمان خاتمه قرارداد کماکان همان تاریخ ذکر شده در متن قرارداد می باشد .

ماده ۲۰- تعطیلی مکرر کارگاه :

هرگاه زمان تعطیلی کارگاه به قدری باشد که در طول مدت تعطیلی کارگاه ، قرارداد فی مابین به تاریخ خاتمه برسد و صاحبکار پیش از آن اقدامی در جهت تمدید قرارداد ننماید ، قرارداد فسخ و تعهدات طرفین نسبت به هم مختومه می گردد .

ماده ۲۱- تسریع در کار :

www.dorhamikafinetha.ir دورهمی کافی نت ها

در صـورتیکه پروژه در مدتی زودترز از موعد خاتمه قرارداد به اتمام برسـد صـاحبکار ادعایی نسبت به برگشت تمام یا قسمتی از حق الزحمه مجری نخواهد داشت .

ماده ۲۲- هزینه بیمه :

الف – بیمـه تـأمین اجتمـاعی : مراحـل اداری و تأمین مالی کلیه هزینه های بیمه تأمین اجتماعی کارگران ، کارکنان ، سرپرست و معاون کارگاه و سایر عوامل فنی و اداری مشغول درکارگاه بعهده صاحبکار می باشد .

ب- بیمه مسئولیت : هزینه تأمین مالی بیمه مسئولیت مطابق با درخواست مجری ، به طوری که حوادث داخل و مجاز کارگاه را به طور کامل از نظر جانی و مالی پوشش دهد ، بعهده صاحبکار می باشد .

تبصره ۱: پرداخت فرانشیز بیمه بطور کامل بعهده صاحب کار است و هرگونه اقدام جهت شروع عملیات تخریب و نوسازی منوط به اخذ بیمه مسئولیت می باشد .

تبصره ۲ : هرگاه پوشش بیمه مسئولیت به گونه ای باشد که در اثر حوادث ناشی درکارگاه نتواند همه خسارت بوجود آمده را به طور کامل پوشـش دهد ، صـاحبکار مسـئولیت کامل جبران خسـارات مالی و جانی را بعهده گرفته و این مسئولیت از مجری سلب می شود .

ج- بیمه تضـمین کیفیت : باتوجه به لزوم اخذ بیمه نامه تضـمین کیفیت سـاختمان در شناسنامه ساختمان ، تأمین بیمه تضـمین کیفیت اجرای سـاختمان به نام و مسـئولیت مجری و در تعهد مالی صاحبکار می باشد و صاحبکار موظف به تهیه بیمه نامه قبل از شروع عملیات ساختمانی می باشد و مجری می تواند در صورت عدم تهیه بیمه نامه مذکور از امضـا نقشه و پروانه یا هر یک از تعهدات خودداری نماید . مدت بیمه تضمین کیفیت اجرای سـاختمان از ابتدای شـروع بهره برداری و پس از تحویل سـاختمان توسط مجری به شرح ذیل در بیمه نامه لحاظ می گردد .

- سازه های ساختمان شامل پی ، اسکلت ، سقف و سفتکاری ، حداقل ده سال ،
- نمای ساختمان ، حداقل پنج سال
- عایق های رطوبتی ساختمان ، حداقل پنج سال
- تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ، آسانسورها ، حداقل سه سال .

www.dorhamikafinotha.ir

پیگیری و انجام کلیه موارد بالا بعهده شرکت مجری می باشد و صاحبکار متعهد به تأمین مالی موارد (ب) و (ج) بوده و در صورتیکه به هر دلیلی در تأمین مالی موارد فوق الذکر کوتاهی کند مجری حق دارد تا حصول نتیجه از ادامه کار خودداری نماید .

تبصره ۲ : پرداخت فرانشیز بیمه بطور کامل بعهده صاحبکار است .

تبصره ۳ : هر گونه اقدام جهت شروع عملیات تخریب و نوسازی منوط به اخذ بیمه مسئولیت می باشد .

ماده ۲۳- تعیین هیئت حل اختلاف :

هرگاه بین مجری و صاحبکار در اجرای مفاد این قرارداد و توافقنامه ها و یا مواردیکه در این قرارداد لحاظ نشده است ، اختلافی بوجود آید ، مراتب به سازمان نظام مهندسی استان تهران گزارش و حکم این سازمان برای طرفین لازم الاجرا است .

ماده ۲۴- ابلاغ ها :

در این قرارداد کلیه ابلاغها و مکاتبات به یکدیگر باید به صورت کتبی باشد و طرفین قرارداد در این خصوص توافق کامل دارند و باید نامه های تحویلی یکدیگر را توسط نمایندگان رسمی معرفی شده خود رسید نمایند .

ماده ۲۵-تعویض نماینده مجری :

مجری حق دارد هر زمانیکه تشخیص دهد نسبت به تعویض نماینده خود در ساختمان اقدام نموده و حدالمقدور سعی خواهد نمود تا این تعویض اختلالی در اجرای ساختمان ایجاد ننماید .

ماده ۲۶- حقوق و عوارض قانونی :

تأمین مالی و پرداخت کلیه حقوق و عوارض شهرداری ، مالیات ، بیمه کیفیت ، بیمه مسئولیت و هرگونه عوارض دیگر بعهده صاحبکار بوده و در صورت عدم پرداخت ، لیه مسئولیتهای ناشی از آن مستقیماً و تنها به عهده صاحبکار می باشد .

ماده ۲۷- رعایت قوانین کار :

www.dorhamikafinetha.ir

صاحبکار موظف است کلیه قوانین ایمنی و کار و بالاخص در خصو عدم بکارگیری کارگران غیر قانونی خارجی و عوامل غیر متخصص و غیر فنی را رعایت کرده و کلیه مسئولیتها و عواقب عدم رعایت به آنها را میپذیرد .

ماده ۲۸- غیبت نماینده مجری :

هرگاه به هر دلیلی هیچ یک از نمایندگان مجری در محل کار حضـور نیابند ، شرکت مجری موظف به استقرار شخص دیگر در اسرع وقت جهت ادامه عملیات اجرایی می باشد .

ماده ۲۹- تهیه ابزار وسایل فتی مورد نیاز نماینده مجری :

مجری موظف است کلیه ابزار و وسایل فنی سخت افزاری و نرم افزاری لازم جهت کار خود را تامین نماید .

ماده ۳۰- اطلاع رسانی به ادارات :

صـاحب کار موظف است تا اقدامات لازم را در خصوص اطلاع رسانی به شرکتهای آب و فاضلاب ، گاز ، برق ، آتش نشـانی و ... مبنی بر عملیات تخریب و نوسـازی را در پلاک مربوطه انجام و مدارک مربوطه را در اختیار شـرکت مجری قرار دهد و در صـورت هرگونه اقدام مغایر با قوانین تخریب ، مسـئولیت مسـتقیم آن به عهده صاحبکار میباشد .

ماده ۳۱- تجهیزکارگاه :

صـاحب کار موظف اسـت تا اقدامات لازم را در خصـوص تأمین محل مناسب با تاسیسات بهداشتی لازم و یک خط تلفن جهت استقرار نماینده مجری را فراهم نماید .

ماده ۳۲- نگهداری و حفاظت از کارگاه :

مسئولیت و هزینه حفاظت و نگهداری کارگاه و تأمین امنیت محل در برابر سرقت بعهده صاحب کار می باشد .

ماده ۳۳ – تحویل زمین :

صـاحب کار موظف اسـت تا پس از صدور پروانه ساختمانی مقدمات لازم را جهت تحویل محل پروژه و تنظیم صـورتجلسه تحویل زمین به مجری فراهم آورد . صورتجلسه تحویل زمین با حضور و امضاء نمایندگان دستگاه نظارت و با تأیید یکنفر مهندس نقشـه بردار عضـو سازمان نظام مهندسی ، صاحب کار و یا وکیل قانونی وی و نماینده مجری رسـمیت می یابد . شـرکت مجری هیچگونه مسـئولیتی را در قبال عدم تطابق زمبن تحویلی با پلاک ثبتی اظهار شـده و یا وجود معارض در محل را نمی پذیرد . انتخاب و تأمین هزینه نقشـه بردار ذیصلاح

www.dorhamikafinetha.ir

بعهده صاحب کار بوده و مسئولیت تطبق ابعاد زمین و رقوم استخراجی بعهده نقشه بردار میباشد . بدیهی است در صورت عدم تطبیق ابعاد زمین با نقشه های تهیه شده ، مشاور پروژه مسئول تصحیح آن بوده و مراتب پس از گزارش به سازمان نظام مهندسی و تأیید نقشه های جدید به اطلاع مجری رسیده و سپس عملیات اجرایی آغاز خواهد گردید .

ماده ۳۴- آزمایشات مکانیک خاک و مصالح :

هرگاه مجری یا مشاور لازم بدانند که در طول زمان عملیات اجرایی پروژه اقدام به آزمایش بر روی خاک و یا مصالح مصرفی نمایند ، صاحب کار موظف است به تأمین هزینه ، ابزار مورد نیاز و آزمایشگاه ذیصلاح میباشد .

ماده ۳۵- مدیریت مالی و اداری :

این قرارداد شامل مدیریت مالی و اداری نمی باشد و صاحب کار یا وکیل قانونی وی موظفند تا مسئولیت تامین مالی و پیگیریهای مربوطه را بعهده بگیرند و بدیهی است که شرکت مجری مسئولیتی در قبال اختلالات و تاخیرات حاصل از پیگیری های اداری و مالی ایجاد شده نخواهد داشت .

ماده ۳۶- شرایط فسخ قرارداد :

در موارد ذیل قرارداد فسخ و مجری بدون طی مراحل قانونی و بدون برگرداندن وجوه دریافتی ، حق فسخ یکطرفه قرارداد و خارج کردن آن پروانه از ظرفیت اشتغال خود را داشته و مسئولیت را در اجرا نپذیرفته و پس از آن عواقب مالی و جانی و مسئولیتهای آن به عهده کارفرماست.

۳۶-۱) در صورتیکه هر یک از چکهای صاحبکار ، مهر برگشت از بانک اخذ نماید .

۳۶-۲) در صورتیکه دو ماه قبل از اتمام زمان قرارداد ، صاحبکار نسبت به تمدید و پرداخت مبالغ مربوطه اقدام ننماید .

۳۶-۳) در صورتیکه صاحبکار اصرار به استفاده از کارگران غیر مجاز ، مشتاح نامرغوب ، اجرای خودسرانه پروژه بر خلاف نظر مجری ، اجرای پروژه بر خلاف پروانه ساختمانی ، عدم رعایت موارد ایمنی یا هرگونه عمل خلاف قوانین کشوری و یا خلاف نظر مجری یا نماینده قانونی وی داشته باشد .

www.dorhamikafinefha.ir

ماده ۳۷ نسخ قرارداد :

این قرارداد در سی و هفت ماده و در سه نسخه تنظم و به امضاء طرفین رسیده و هر یک ارزش واحد دارند .

دورهمی کافی نت ها
www.dorhamikafinetha.ir