

به نام معمار هستی  
قرارداد مدیریت ساخت (مجری ساختمان)

تاریخ:  
شماره قرارداد:

این قرارداد فیما بین ..... به عنوان مالک/سرمایه گذار به شماره ملی ..... و آدرس قانونی (آدرس جواز)..... از یک طرف و آقا/خانم مهندس ..... به شماره ملی ..... و آدرس (آدرس پشت پروانه)..... از طرف دیگر به عنوان مجری صاحب صلاحیت مندرج در پروانه.

ماده ۱: موضوع قرارداد

عبارتست از مدیریت بر اجرای پروژه ساختمانی به شماره پرونده شهرداری ..... و پلاک ثبتی ..... و آدرس (آدرس جواز)..... که توسط مجری ذیصلاح انجام خواهد گرفت.

تبصره: مالک می تواند قرارداد با پیمانکاران جزء را شخصاً امضاء نموده و مصالح مصرفی را نیز شخصاً خریداری نماید ولی موظف است تهیه مصالح و انتخاب پیمانکاران جزء را به تایید کتبی مجری صاحب صلاحیت برساند.

ماده ۲: مدت قرارداد

از تاریخ ..... لغایت ..... به مدت یکسال شمسی می باشد که پس از پایان این مدت، قرارداد خاتمه یافته تلقی می شود و می بایستی صورتجلسه خاتمه قرارداد امضاء گردد و یا در صورت توافق طرفین، قرارداد تمدید گردد.

ماده ۳: مبلغ قرارداد

مبلغ قرارداد برای مدت درج شده در ماده ۲ برابر مبلغ مقطوع ..... ریال می باشد که همزمان با امضای قرارداد طی ..... به مجری صاحب صلاحیت از طرف مالک پرداخت می گردد.

ماده ۴: شرایط فسخ قرارداد:

چنانچه هریک از شرایط زیر برقرارداد حاکم شود هر یک از طرفین قرارداد می تواند با ذکر موجبات فسخ قرارداد به طور کتبی به طرف دیگر، فسخ قرارداد را ابلاغ نماید.

۱، چنانچه مالک/سرمایه گذار از پیمانکاران فاقد صلاحیت جهت اجرای عملیات اجرایی پروژه استفاده نماید و صلاحیت پیمانکاران مورد تایید مجری صاحب صلاحیت نباشد.

محل امضا:

امضاء مجری

امضاء کارفرما

۲، مالک/سرمایه گذار مصالح فاقد استاندارد و بی کیفیت را جهت اجرای ساختمان خریداری نماید.  
۳، پیمانکاران جزء برخلاف مدیریت و اعلامات کتبی مجری صاحب صلاحیت عملیات اجرایی را مطابق با مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی و مشخصات فنی و اجرایی و نقشه های مصوب اجرا نماید.

ماده ۵: تعهدات مجری:

- ۱- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان ، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن . در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب کار نیز اعلام شود.
- ۲- ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب کار و ناظر هماهنگ کننده و فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ کننده و سایر ناظران.
- ۳- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه . صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان ، رعایت مقررات ملی ساختمان ، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی ، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب.
- ۴- اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار ، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار و اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار و طراح مربوط و مسؤول دفتر طراحی در هرگونه تغییراتی در نقشه ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجرا.
- ۵- استفاده از مهندسان و کاردانهای فنی رشته های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی و امضا « شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم شیوه نامه » که جزو لاینفک قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.

محل امضا :

امضاء مجری

امضاء کارفرما

۶- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی.

۷- جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت

۸- رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار.

۹- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۰- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، که مراحل مختلف آن مورد تأیید ناظران ذی ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تاییدیه های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی ربط.

۱۱- تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه های لازم از ناظران ذی ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم شیوه نامه و تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب کار پس از انجام مراحل فوق.

۱۲- بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسوولیت مجری ساخته می شود، از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارایه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب کار یا صاحب کاران.

۱۳- مجریانی که ساختمانهای در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تأیید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق ارایه ضمانتنامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تأیید قرار می گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب کاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

محل امضا:

امضاء مجری

امضاء کارفرما

ماده ۶: شرایط پس از فسخ قرارداد: چنانچه مجری صاحب صلاحیت حق الزحمه یک سال خود را به طور یکجا در ابتدای قرارداد اخذ نموده باشد و سپس بر اساس ماده ۴ موجبات فسخ قرارداد حاکم شود و به تقاضای مجری ذیصلاح فسخ قرارداد اعلام گردد مجری موظف است مانده حق الزحمه خود را به تناسب مدت زمان سپری شده از قرارداد محاسبه نموده و اضافه مبلغ دریافتی را به مالک مسترد نماید. مالک نیز موظف است همزمان با دریافت مبلغ فوق صورجلسه خاتمه قرارداد را امضاء نماید.

تبصره: چنانچه مجری ذیصلاح پس از اعلام فسخ قرارداد، از استرداد حق الزحمه باقی مانده قرارداد استنکاف نمود مالک حق دارد با مراجعه به داور مبلغ فوق را برای باقی مانده مدت قرارداد دریافت نماید که عدم استرداد وجه باقی مانده تاثیری بر فسخ قرارداد نخواهد داشت.

#### ۱۸. مرجع حل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف بین طرفین این قرارداد اعم از تفسیر، اجرا، تأییدیه فسخ، ابطال، بطلان، اقاله، مطالبه خسارت و... هر دو طرف مدیر عامل موسسه حقوقی و داورى بهارستان با شماره ثبت ۴۲۲۱ را به عنوان مقام ناصب داور تعیین نموده، مدیرعامل موسسه اجازه تعیین خود یا شخص دیگر خارج از موسسه را به عنوان داور دارند، داور تعیین شده از سوی موسسه ولو خود ایشان ظرف مدت ۵ ماه باید رای داورى را صادر نمایند. رای صادره قطعی و لازم الاجرا می باشد حق الزحمه داورى ۵ درصد بهای خواسته می باشد که بر عهده محکوم علیه خواهد بود. رای از طریق اظهارنامه به طرفین ابلاغ می شود و تعیین محل داورى بر عهده داور خواهد بود. شرط داورى فوق الذکر مستقل از این قرارداد می باشد و تحت هر شرایط حتی بطلان قرارداد پابرجا و مورد تأیید طرفین می مدیرعامل موسسه حقوقی و داورى بهارستان سیدفضل اله صمیمی به کد ملی: ۰۹۴۶۸۴۵۹۰۵ باشد.

محل امضا:

امضاء مجری

امضاء کارفرما