



این قرارداد نمونه‌ای از «شرایط خصوصی قرارداد پیمان مدیریت» بوده و صرفاً جهت اطلاع و راهنمایی اعضا و مخاطبان ارائه می‌گردد. بدیهی است با توجه به ماهیت و شرایط هر پروژه، برخی بندها و مفاد قرارداد ممکن است تغییر یافته یا به صورت اختصاصی تنظیم گردد. لذا این متن تنها جنبه آموزشی و اطلاع‌رسانی داشته و مبنای الزام‌آور حقوقی نخواهد بود.

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به مفادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از:

ماده ۱: مشخصات مصالح مصرفی ساختمان:

- ۱-۱- کلیه مصالح مصرفی (که مشمول مقررات استاندارد اجباری می‌باشند) در ساختمان باید دارای نشان استاندارد باشند.
 - ۱-۲- امکان استفاده از مصالح جدید به تأیید مهندس طراح مربوطه رسیده باشد.
 - ۱-۳- مرغوبیت و تناسب مشخصات مصالح مورد استفاده با نوع کار در دست اجرا به تأیید مدیر رسیده باشد (مدیر موظف است تاریخ ورود مصالح را در دفترچه کارگاه ثبت و پس از بررسی‌های الزم نسبت به تأیید یا عدم تأیید مصالح مورد نظر در قسمت دستور کار دفترچه اقدام نماید، ضمناً مدیر مکلف به رعایت مفاد مبحث پنجم مقررات ملی در این خصوص می‌باشد).
 - ۱-۴- در صورت اعلام نیاز مدیر به آزمایش مصالح، هزینه انجام آزمایشهای مربوطه به عهده صاحبکار خواهد بود.
 - ۱-۵- نحوه انبار کردن، جابجایی و استفاده مصالح موجود در کارگاه ساختمانی باید به تأیید مدیر ساختمان برسد.
- تبصره: بند ۱-۴ در مورد مصالحی که خارج از لیست مقررات اجباری استاندارد بوده و همچنین نشان استاندارد ندارند قابل اجرا خواهد بود.

ماده ۲: برنامه زمانبندی تفصیلی کار

طبق مدت زمان گروه بندی ساختمان ماه می‌باشد، برنامه زمانبندی در سه نسخه تهیه شده است و هنگام امضای قرارداد به امضای هر دو طرف قرارداد می‌رسد و پیوست قرارداد مذکور می‌باشد. در صورت تخطی هر یک از طرفین قرارداد از برنامه مورد نظر و گزارش تخلف ناظر هماهنگ کننده در این خصوص مطابق ردیف ۴ بند "ب" ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان عمل خواهد شد.

ماده ۳: تعیین مراحل مختلف پرداختهای موضوع قرارداد:

با توجه به عقد قرارداد بصورت پیمان مدیریت ، صاحبکار موظف است در زمان..... تا نسبت به تسویه حساب کامل با مدیر اقدام نماید. در صورت توافق مدیر به اخذ مبالغ حق الزحمه بصورت اقساط در صورت تخطی صاحبکار از پرداخت مبالغ حق الزحمه در سر رسیدهای مقرر مطابق ردیف ۳ بند " ب " ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان عمل خواهد شد.

ماده ۴: تعیین شرایط تغییر مقادیر کار

در صورت درخواست کتبی صاحبکار مبنی بر تغییر در ابعاد ، اندازه ها یا مشخصات مندرج در نقشه های مصوب شهرداری مدیر موظف است نسبت به ارسال گزارش تعطیلی کارگاه اقدام نموده و تا اصلاح پروانه ساختمانی از سوی مرجع صدور پروانه از هرگونه عملیات ساختمانی جلوگیری نماید ، ضمناً مدت این تعطیلی مطابق ماده ۲۰ شرایط عمومی پیمان نمی تواند بیش از سه ماه باشد.

در صورت تخطی صاحبکار وعدم توجه وی به دستورات کتبی مدیر جهت تعطیلی کارگاه ، عمل صاحبکار نقض قرارداد ، شرایط عمومی پیمان (مفاد ردیف ۸ ماده ۱۳) و این شرایط خصوصی تلقی گردیده و مدیر ضمن ارائه گزارش تخلف به سازمان نظام مهندسی و مرجع صدور پروانه می تواند از سازمان نظام مهندسی درخواست لغو قرارداد مذکور را بنماید و سازمان نظام مهندسی نیز ظرف مدت ۱۰ روز از گزارش مدیر موضوع را بررسی کرده و در صورت اثبات موضوع رأی به فسخ قرارداد خواهد داد که پیرو آن مطابق مفاد بند ۱۰-۲ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد . تبصره : با توجه به اینکه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مرجع قانونی تعطیلی کار می باشد در صورت ارائه گزارش تخلف مدیر ، از تاریخ ارائه گزارش کلیه مسئولیت ها و خسارات وارده به پروژه بعهدہ صاحبکار بوده و مدیر در این خصوص مسئولیتی نخواهد داشت.

در صورت تغییر مقادیر کار (پس از اخذ مجوزهای الزم از مرجع صدور پروانه)، حداکثر تا ۲۰ درصد مقادیر اولیه ، مدیر ملزم به ادامه کار مطابق بند ۲ ماده ۱۴ شرایط عمومی پیمان بوده و مدت پیمان نیز به تناسب مقادیر کار افزایش یافته تغییر خواهد نمود تبصره ۱: در صورت شروع عملیات سفت کاری همزمان با اجرای اسکلت، صاحب کار موظف به افزایش دستمزد مدیر می باشد و مسئولیت اجرای سفت کاری بر عهده مدیر خواهد بود.

تبصره ۲: در مورد بند فوق ارائه گزارش نهایی معماری توسط ناظر معماری پروژه بر مبنای مدت اولیه پیمان تعیین و اعلام خواهد شد.

در صورت افزایش مقادیر کار حداکثر تا ۲۰ درصد مقادیر اولیه ، صاحبکار موظف است هزینه های حق الزحمه ، ناشی از افزایش مقادیر قرارداد را به مدیر پرداخت نماید.

در صورت افزایش مقادیر کار بیش از ۲۰ درصد مقادیر اولیه و توافق مدیر به ادامه کار صاحبکار موظف به پرداخت حق الزحمه مدیر مطابق با تعرفه روز خواهد بود.

در صورت تغییر در سیستم سازه ای ، تعداد طبقات یا کاربری ساختمان (پس از تأیید مراجع ذیصلاح)، ادامه این قرارداد منوط به توافق مدیر می باشد . تبصره : مرتبط با بندهای فوق در صورت عدم تمایل مدیر به ادامه کار ، قرارداد خاتمه یافته تلقی گردیده و صاحبکار موظف است نسبت به معرفی مدیر ذیصلاح جدید به مرجع صدور پروانه اقدام نماید.

ماده ۵: تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد:

در صورت تحقق دوشروط زیر ، مدت پیمان بعد از اتمام مدت اولیه که در قرارداد مذکور است ، قابل تمدید خواهد بود:
اجازه سازمان نظام مهندسی یا دفتر نمایندگی مبنی بر اخذ کار جدید توسط مدیر و خارج نمودن کار مورد نظر از سهمیه تعداد کارهای مدیر.

درصد مدیریت پیمان در بازه زمانی تمدید و معرفی سرپرست کارگاه در زمان تغییر شرایط مدت قرارداد بین ۳ تا ۵ درصد قیمت ساخت اعلامی در نوسان است و بر همین مبنا قرارداد تمدید خواهد شد.

توجه : تاریخ شروع پیمان همان تاریخ امضاء قرارداد (در دبیرخانه سازمان) می باشد که پیرو آن صاحبکار موظف است حداکثر ۳ ماه از تاریخ امضاء قرارداد نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام نماید که در غیر اینصورت مطابق مفاد ردیف ۱ بند ب ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان قرارداد خاتمه یافته یا به صورت تعلیقی تلقی گردیده و صاحبکار موظف به پرداخت خسارت های وارده به مدیر مطابق مفاد ردیف ۱۰-۲-۱ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی خواهد بود.

ماده ۶: تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد:

با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت حق الزحمه مدیر در طول مدت قرارداد مشمول تعدیل نخواهد بود .

ماده ۷: تضمین مورد قبول صاحبکار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار و تنخواه گردان:

چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را متقبل شده باشد جهت تضمین مبلغ تنخواه گردان، موظف به ارائه ضمانت، معادل ۱/۲۰ برابر مبلغ تنخواه گردان به صورت مورد توافق طرفین می باشد.

ماده ۸: نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصد های آن:

با توجه به نوع قرارداد که پیمان مدیریت است و تمام مدیریت مالی و اداری با کارفرما (مالک) می باشد، به پیوست قرارداد برنامه زمانبندی ارائه شده از جانب مدیر به کارفرما (مالک) تحویل داده شده است و کارفرما (مالک) موظف است طبق برنامه عملیات اجرایی ساختمان را پیش ببرد، بنابر این تمامی تضمین انجام تعهدات جهت فراهم آوری و آماده سازی عملیات اجرای ساختمان با کارفرما (مالک) است و قصور حاصله در این امر به کارفرما (مالک) برمی گردد.

ماده ۹: تعیین زمانهای الزم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک

مثبت به صاحبکار:

چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد، مدیریت مالی و اداری صاحبکار را متقبل شده باشد، ظرف مدت سه روز از درخواست صاحبکار یا اتمام مبلغ تنخواه گردان، موظف به ارائه صورت هزینه ها تا تاریخ مورد نظر بوده و در مورد نحوه پرداخت به پیمانکاران مطابق مفاد بند ۱۷-۱ ماده ۱۷ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد.

ماده ۱۰: تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت:

مطابق ماده ۸ شرایط خصوص عمل شود.

ماده ۱۱: تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هریک از طرفین:

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

در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار مطابق بند الف ماده ۲۶ شرایط عمومی پیمان به شرح ذیل عمل خواهد شد:

در صورتیکه پروژه شروع نشده باشد (با تأیید مهندس ناظر هماهنگ کننده) مبلغ ۱۵ درصد از کل حق الزحمه مدیر پرداخت و قرارداد وی فسخ میگردد.

در صورتیکه پروژه مورد نظر دارای پیشرفت فیزیکی باشد، درصد پیشرفت فیزیکی پروژه با نظر مهندس ناظر هماهنگ کننده یا در صورت نیاز مهندس معرفی شده از سوی سازمان نظام مهندسی تعیین و مبلغی معادل درصد پیشرفت فیزیکی از کل مبلغ قرارداد به مدیر پرداخت و قرارداد وی فسخ میگردد.

در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مدیر مطابق بند ب ماده ۲۶ شرایط عمومی پیمان به شرح ذیل عمل خواهد شد.

در صورتیکه پروژه شروع نشده باشد یا پیشرفت فیزیکی کمتر از ۵ درصد داشته باشد، مدیر می تواند مبلغی معادل

۴۵ درصد کل حق الزحمه را بعنوان خسارت عدم انجام تعهدات از سوی صاحبکار دریافت و قرارداد را فسخ نماید.

در صورتیکه پیشرفت فیزیکی پروژه بین ۵ تا ۵۰ درصد داشته باشد یا صاحب کار قبل از دریافت پروانه ساختمانی عملیات اجرایی را آغاز نماید، مدیر می تواند مبلغی معادل ۴۵ تا ۱۰۰ درصد کل حق الزحمه را به تناسب پیشرفت فیزیکی پروژه دریافت و قرارداد را فسخ نماید.

در صورتیکه پروژه دارای پیشرفت فیزیکی ریالی ۵۰ درصد باشد مدیر می تواند نسبت به اخذ کل حق الزحمه و فسخ قرارداد اقدام نماید.

ماده ۱۲: تعیین درصد جریمه تأخیر غیر مجاز:

چنانچه صاحبکار مطابق ردیف ۱ بند "ب" ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان پس از گذشت مدت ۳ ماه از تاریخ امضای قرارداد یا تاریخ اخطار مدیر از طریق سازمان نظام مهندسی استان موفق به اخذ پروانه ساختمانی و شروع عملیات اجرایی پروژه نگردد قرارداد از سوی مدیر فسخ و جهت جبران خسارات وارده به مدیر مطابق ردیف ۱-۲-۱۰ ماده ۱۰ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد.

ماده ۱۳: تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت

مطالبات حقه مجری:

خسارتی برای هزینه های کارگاه در صورت عدم پرداخت به موقع مطالبات مجری پرداخت نخواهد شد. اما تأخیر در مطالبات مجری در صورت تأیید توسط طرفین، شامل خسارت روزشمار بر مبنای ۲۵ درصد سود سالیانه نسبت به مبلغ دچار تأخیر خواهد بود در مواقع عدم حصول توافق بین طرفین، تصمیم مراجع ذیصلاح یا هیئت حل اختلاف قرارداد ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۴: تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق:

تعلیق قرارداد میبایست پس از ابلاغ توسط صاحبکار به مجری، با تنظیم صورتجلسه مابین صاحبکار، مجری و ناظر هماهنگ کننده پروژه، به سازمان نظام مهندسی ساختمان اطلاع داده شود، بابت هزینه های مجری در دوران تعلیق به ازای هر ماه، سی درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه به مجری پرداخت میگردد این مبلغ علاوه بر مبلغ حق الزحمه مجری برای اجرای قرارداد است.



ماده ۱۵: شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یکبار:

چنانچه مطابق برنامه زمانبندی تفصیلی پیوست قرارداد تعلیق موضوع پیمان به صالحید مدیر خللی در روند اتمام پروژه وارد ننماید ، مدیر موافقت دارد که قرارداد ادامه یابد . ولی در صورت افزایش مدت پیمان مطابق مفاد ماده ۵ این شرایط خصوصی عمل خواهد شد.

در زمان تعلیق اول طبق ماده ۲۰ شرایط عمومی پیمان مالک موظف به پرداخت حق الزحمه مدیر به ازاء هر ماه ادامه پروژه مطابق با توافق اولیه ودرج شده در همین بند خواهد بود.

ماده ۱۶: تعیین درصد جایزه تسریع:

چنانچه مدیر مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بر عهده داشته باشد از بابت تسریع در اجرای پروژه مبلغی به مدیر یا صاحبکار پرداخت نخواهد شد.

چنانچه عملیات اجرائی پروژه قبل از اتمام قرارداد مطابق ماده ۳ قرارداد اجرای ساختمان به اتمام رسیده باشد صاحبکار موظف است کل مبلغ قرارداد را بصورت مقطوع پرداخت نماید.

توجه : در هر حال مفاد این بند ناقض ماده ۳ این شرایط خصوصی نمی باشد.

ماده ۱۷: تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه:

صاحبکار متعهد به پرداخت هزینه های ذیل میباشد:

بیمه کیفیت اجرای ساختمان (کیفیت وعیوب پنهان ساختمان)مطابق بند ۷-۱-۱۵-۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان باشد.

بیمه مسئولیت ساختمان مشتمل بر حداقل مشخصات زیر که شرکت بیمه کننده و مفاد آن باید مورد تأیید مدیر باشد:

الف- بیمه نمودن حداقل سه نفر کارکنان برای مدت قرارداد بصورت بی نام.

ب- حداقل سقف خسارات جانی معادل ديه کامل در ماه حرام برای سه نفر بیمه شده بصورت همزمان

ج- حداقل سقف خسارات مالی معادل.....ریال

حداقل سقف پرداخت هزینه های پزشکی معادلریال

الحاق کلوز پرداخت خسارت بدون رأی دادگاه و-الحاق کلوز بیمه مسئولیت مهندسین ناظر ساختمان ز-الحاق کلوز بیمه مسئولیت مدیر

ساختمان)مجریان ذیصلاح (ح-الحاق کلوز فرانشیز صفر درصد

الحاق کلوز پرداخت خسارات مربوط به مطالبات تأمین اجتماعی

الحاق کلوز مربوط به حوادث غیر مترقبه اعم از آتش سوزی ، سیل ، زلزله ، سرقت و

ک- الحاق کلوز پرداخت خسارت وارده به اشخاص ثالث

ل- الحاق کلوز پرداخت دیه دوم م- الحاق کلوز مسئولیت پیمانکاران فرعی

ن- الحاق کلوز پرداخت خسارات ثالث مالی

در هر حال صاحبکار موظف به پرداخت حق بیمه تأمین اجتماعی مربوط به نگهبان ، افراد با قرارداد مدت دائم یا مدت معین و یا روزمزد مشغول به کار در کارگاه می باشد و در صورت عدم تأمین بیمه مسئولیت در صورت بروز هرگونه حادثه مسئولیت ها بعهده صاحبکار خواهد بود.

تبصره : افرادی که جهت انجام عملیات ساختمانی بصورت پیمانکار در پروژه با صاحبکار یا مدیر قرارداد داشته باشند از موضوع بند فوق استثناء خواهند بود.

صاحبکار موظف است در بیمه نامه مسئولیت در ردیف سایر بیمه گزاران نام و نام خانوادگی و کد ملی مدیر را اضافه نماید.

ماده ۱۸ : تعیین افراد هیأت حل اختلاف:

به طور کلی مدیر و صاحبکار توافق دارند در صورت بروز اختلاف نظر مطابق ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان عمل نموده و موضوع به هیأت حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحبکار ، یک نفر نماینده مدیر و یک نفر مهندس معرفی شده به سازمان نظام مهندسی ارجاع و در صورت تقاضای هر یک از طرفین ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور یافته و تصمیمات هیأت حل اختلاف با اکثریت دو رأی برای طرفین معتبر است.

ماده ۱۹ : تعیین مواردی که ابلاغ ها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد:

هر گونه ابلاغ یا دستور کار باید در دفترچه کارگاه موجود در کارگاه ثبت و در پایان کار روزانه به امضای مدیر و صاحبکار برسد.
در موارد خاص مانند تخلف ساختمانی صاحبکار در نحوه ساخت و ساز و یا موارد منجر به خسارات مالی یا جانی باید رونوشتی از ابلاغ ها یا تذکرات توسط مدیر جهت اطلاع به سازمان نظام مهندسی استان ، مرجع صدور پروانه ، اداره کار و امور اجتماعی و سایر مراجع ذیصلاح ارسال گردد.

هر گونه ابلاغ یا دستور کار بصورت شفاهی مورد قبول خواهد بود

تبصره: مدیر می تواند جهت تسهیل در امور کارگاه دستور کارهای الزم را از طریق پست الکترونیک یا پیامک و یا شفاهی به سرپرست کارگاه خود ارجاع نماید.

ماده ۲۰: مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست:

با توجه به اینکه مدیریت مالی و تامین منابع مالی پروژه با صاحبکار (مالک) می باشد، تمامی هزینه ها بر عهده کارفرما (مالک) می باشد.

ماده ۲۱: هزینه هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

هزینه های مربوط به اخذ مجوزها، عوارض پروانه، انشعابات و امتیازات منصوبه در ساختمان جزء هزینه های اجرایی محسوب نمی باشد.

ماده ۲۲: سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد اجرای ساختمان و شرایط عمومی موردنظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است .

مالک متعهد میگردد تجهیز کارگاه را متناسب با حجم عملیات اجرایی شامل تامین محل کار از طریق احداث ساختمان موقت یا تامین

کانکس در مساحت متعارف، به همراه ملزومات و امکانات رفاهی مربوطه را حداکثر دو هفته پس از شروع عملیات اجرایی فراهم نماید.

این قرارداد در ۲۲ ماده و در چهار نسخه تنظیم گردیده، که هر چهار نسخه حکم واحد را داشته و قابل استناد می باشد.

هرگونه خط خوردگی در این قرارداد دخل و تصرف تلقی می گردد و فاقد اعتبار قانونی است .

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان لرستان