

نمونه قرارداد پیمان مدیریت

این قرارداد برابر ماده ده قانون مدنی و تحت حاکمیت اصول آزادی و لزوم بین اشخاص به شرح مندرج در ماده نخست که اقرار و اعتراف دارند در سلامت عقل و صحت جسم بوده و من دون الکره هستند؛ منعقد می گردد.

ماده ۱: طرفین قرارداد

طرف اول: آقا/خانم/شرکت به شماره شناسنامه/شماره ثبت و شماره ملی/شناسه ملی متولد/ثبت شده در با وکالت/نمایندهگی که از این پس طرف اول یا کارفرما خوانده می شوند. اقامتگاه ایشان عبارتست از: شهر: خیابان اصلی: خیابان فرعی: کوچه: پلاک کدپستی: شماره تلفن: دارای شماره حساب عهده بانک ایمیل قراردادی می باشد. تلفن همراه پیام رسان

طرف دوم: آقا/خانم/شرکت به شماره شناسنامه/شماره ثبت و شماره ملی/شناسه ملی متولد/ثبت شده در با وکالت/نمایندهگی که از این پس طرف دوم یا پیمانکار خوانده می شوند. اقامتگاه ایشان عبارتست از: شهر: خیابان اصلی: خیابان فرعی: کوچه: پلاک کدپستی: شماره تلفن: دارای شماره حساب عهده بانک ایمیل قراردادی می باشد. تلفن همراه پیام رسان

تبصره ۱) طرفین اعلام می نمایند کلیه مکاتبات صرفاً در نشانی اعلامی در این قرارداد رسمی خواهد بود و هرگونه ابلاغی می بایست به همین نشانی ها انجام پذیرد. بدیهی است مکاتبه و ارسال مدارک در غیر نشانی اعلامی برای طرف مقابل مسئولیتی را ایجاد نخواهد نمود و موجد حقی برای ارسال کننده نمی باشد. نشانی های فوق الذکر اقامتگاه قراردادی طرفین محسوب می گردد. ضمناً ارسال تصویر به پیام رسان به شماره اعلامی فوق الذکر به همراه ارسال ایمیل به منزله ابلاغ رسمی می باشد. **تبصره ۲)** فوت کارفرما موجب انحلال قرارداد نبوده و چنانچه وراثت ظرف سی روز به صورت مکتوب و با امضا همگی آنها تقاضای تداوم آنرا داشته باشند کماکان معتبر خواهد بود در این صورت و نیز چنانچه طرفین بیشتر از یک نفر باشند الحاقیه ای تنظیم و نام اشخاص و سمت ایشان (پیمانکار یا کارفرما) درج خواهد شد، شایان ذکر است در صورت اجتماع اشخاص، ایشان استقلال رای نداشته و نظر جمیع آنها مورد نظر است.

ماده ۲: موضوع قرارداد

عبارتست از مشارکت طرفین در ساخت مجتمع مسکونی/ تجاری/ اداری به مشخصات ذیل و برابر شروطی که در این قرارداد آمده است.

- محل پروژه:
- کاربری پروژه:

- تعداد طبقات و واحدها..... :
- تعداد پارکینگ و انباری..... :
- نوع سازه..... :
- زیربنای کلی و مفید..... :
- سایر مشخصات پروژه اعم از مصالح، تجهیزات، نقشه اولیه پیوست قرارداد می باشد.

ماده ۳ : مدت قرارداد

این قرارداد از تاریخ اجرایی شدن بمدت ماه معتبر می باشد که در صورت تمایل طرفین این مدت کتباً و با امضای ذیل قرارداد و یا در قالب تهیه الحاقیه برابر ماده مربوطه قابل تمدید می باشد.

- پایان یافتن مدت قرارداد به منزله خاتمه قرارداد بوده و چنانچه طرفین به هر نحو نسبت به انجام تعهدات قراردادی خود مباردت ورزند چیزی بر عهده طرف مقابل نخواهد بود و استحقاقی بر اجرت المثل نیز ندارد.
- هرگونه تعلیق کار و یا تاخیر که منتسب به کارفرما باشد به مدت اولیه قرارداد افزوده خواهد شد.
- پیمانکار جدول زمانی پیشرفت امور اجرایی (ساختار شکست) را ظرف سه روز از تاریخ اجرایی شدن قرارداد تهیه و تسلیم کارفرما می نماید که تا میزان درصد می تواند از مواعد مندرج در آن تسریع یا تاخیر نماید، در هر حال تاخیر کلی پروژه نمی تواند بیش از ... درصد برنامه زمانی باشد.
- در صورت تسریع در پروژه به میزان بیش از درصد برنامه اولیه پیمانکار مستحق ... درصد صورت وضعت های جمعی به عنوان پاداش می باشد.
- در صورت تاخیر بیش از سه مورد از مواعد ساختار شکست کارفرما حق فسخ خواهد داشت.
- در هر حال تاخیر پیمانکار بیش از ... درصد برنامه زمانی موجب جریمه قراردادی می باشد که این جریمه منصرف از تکلیف پیمانکار به تکمیل پروژه بوده و مانع الزام ایشان نمی باشد. شایان ذکر است مبدا زمانی شروع جریمه پایان مدت قرارداد بعلاوه مهلت تاخیر های مجاز اشاره شده در بند ۳-۳ و تاخیر های منتسب به کارفرما می باشد.

ماده ۴ : حق الزحمه

- به ازای هر صورت وضعیت تصویب شده برابر.....درصد مبلغ مندرج در آن به عنوان حق الزحمه پیمانکار منظور می شود کلی قرارداد منعقد تعیین می شود که پرداخت آن پس از کسر حسن انجام کار در وجه پیمانکار خواهد بود.
- حجم ریالی پیش بینی شده برای قرارداد دوم بین ریال الی ..ریال می باشد بدیهی است این میزان برابر شرایط طبیعی و متداول تا ده درصد قابل افزایش خواهد داشت.

- چنانچه در هر مرحله از پروژه هزینه های انجام شده از ارزیابی اولیه بیشتر گردد به تقاضای کارفرما کار تعطیل شده و قرارداد خاتمه یافته تلقی خواهد شد مگر آنکه طرفین بر بقای آن ضمن تعدیل حق الزحمه تراضی نمایند. این افزایش غیر از افزایش ناشی از نواسانات نامتعارف بازار می باشد. در غیر اینصورت پیمانکار کماکان به کار خود برابر شرایط این قرارداد ادامه خواهد داد.
- در صورت نواسان بازار مصالح یا خدمات که هزینه پروژه را بیش از ۴۰ درصد برآورد اولیه نماید مندرجات بند فوق قابل در هر حال قابل اجرا می باشد.
- مبلغ حسن انجام کار در این قرارداد درصد خالص دریافتی پیمانکار تعیین می شود که پس از تحویل قطعی به ایشان پرداخت خواهد گردید.
- پیمانکار صورت وضعیت تهیه اقلام و یا اجرای پروژه و یا پرداختی به پیمانکاران جز را به صورت ۱۵ روز یکبار (اول و پانزدهم هر ماه) تسلیم کارفرما می نماید و در صورت تایید کارفرما ظرف سه روز کاری هزینه مربوطه پس از کسر حسن انجام کار را پرداخت خواهد نمود. چنانچه صورت وضعیت مورد اعتراض کارفرما باشد ضمن پرداخت علی الحساب جهت جلوگیری از روند اجرایی پروژه مراتب را با داوری ارجاع می دهد.
- مبلغ تنخواه گردان ریال مورد توافق قرار گرفت و کارفرما متعهد گردید صرف نظر از اعتراض به صورت وضعیت ها تنخواه پیمانکار هرگز از درصد مبلغ فوق کم تر نشود.

تبصره ۱) هزینه های لازم جهت انجام موضوع قرارداد قابلیت مطالبه جداگانه ندارد و کلیه هزینه ها صرفاً در قالب صورت وضعیت ارایه می شود.

تبصره ۲) میزان درصد حق الزحمه با در نظر گرفتن کلیه جوانب امر بوده و تغییرات بازار تاثیری بر آن ندارد.

تبصره ۳) چنانچه در راستای پروژه ضرورت اقتضا نماید تا اجرتی به فردی پرداخت شود در صورت اقدام توسط شخص پیمانکار ایشان مستحق اجرت عرفی آن عمل است مگر آن که به نحو مکتوب توسط کارفرما منع شده باشد. این تبصره منصرف از امور اداری بوده منظور امور اجرایی است، در خصوص امور اداری در هر حال کلیه هزینه ها به جز فیش های صادره اعم از شهرداری، آب و فاضلاب و نظایر آن بر عهده پیمانکار است.

ماده ۵: تاییدات طرفین

- کارفرما مالک عرصه موضوع قرارداد است و یا به نحو قانونی حق امضای قرارداد و احداث موضوع را دارا می باشد.
- عرصه موضوع قرارداد دارای معارض نبوده و در کل مدت اعتبار قرارداد از هرگونه معارض که مانع از پیشرفت پروژه گردد مصون می باشد.
- برابر علام کارفرما به لحاظ مقررات جاری اعم از شهری و طرح های تفصیلی یا هادی در محل پروژه ساختمان با تعداد طبقات مندرج در موضوع به صورت مجاز قابل احداث می باشد.

- پیمانکار صراحتاً اعلام می دارد موضوع قرارداد به به غیر واگذار نخواهد نمود و شخصاً مسئول تعهدات مندرج در قرارداد می باشد.
- کارفرما متعهد است از هرگونه اقدامی که مانع پیشرفت پروژه گردد ممانعت به عمل می آورد و شخصاً یا توسط غیر در روند پروژه خللی ایجاد نخواهد نمود و مضافاً در مدت اعتبار قرارداد حق واگذاری عرصه به غیر را از خود سلب و ساقط نموده است لذا جز با رضایت پیمانکار ، مالکیت عرصه و نیز حقوق و تکالیف مندرج در این قرارداد قابل انتقال به غیر نخواهد بود.
- پیمانکار متعهد است برابر نقشه مصوب مرجع ذی صلاح اقدام ننماید لذا هرگونه جریمه از این حیث متوجه ایشان است مگر آنکه تغییر نقشه به درخواست کتبی کارفرما و موافقت پیمانکار در قالب صورتجلسه الحاقیه صورت گیرد که در این صورت عواقب تخلف متوجه کارفرما می باشد و ضرورتاً در صورتجلسه مورد اشاره مدت اضافی تعیین خواهد شد و الا پیمانکار نمی تواند به عذر تغییر نقشه تقاضای افزایش مدت داشته باشد.
- پیمانکار اظهار می دارد نقشه معماری اولیه ارایه شده توسط ایشان به لحاظ اشراف به اصول ساخت و ساز بوده و با تغییرات حداقلی تصویب خواهد شد.
- پیمانکار اظهار می دارد دارای تجارب مکفی و صلاحیت فنی لازم می باشد و چنانچه درخصوص هر یک از امور فنی پروژه ضرورت قانونی استفاده از پیمانکاران دارای صلاحیت را اقتضا نماید ایشان صرفاً از اشخاص دارای صلاحیت استفاده خواهد نمود.
- پیمانکار اظهار می دارد به مقررات فنی ساخت و ساز اشراف داشته و در هر حال مسئولیت تطابق پروژه از کلیه جوانب با مقررات را بر عهده می گیرد.
- پیمانکار به استفاده از کارگران و نیروی انسانی مجاز متعهد است و در هر حال شخصاً پاسخگوی مراجع قانونی خواهد بود.
- پیمانکار مکلف به بیمه نمودن کارگران و کارگاه از حیث مسئولیت مدنی می باشد.
- در هر حال مسئولیت حوادث حین کار و یا اقدامات پیمانکار در کارگاه ساختمانی متوجه ایشان می باشد و چنانچه به هر دلیلی کارفرما در هر مرجعی پاسخگوی اقدامات ایشان باشد، کلیه هزینه ها، خسارات و حق الزحمه های پرداختی از سوی کارفرما بر عهده پیمانکار است و کارفرما حق رجوع به ایشان را دارد.
- پیمانکار مسئولیت پاسخگویی نسبت به کارگاه را بر عهده دارد.
- پیمانکار با شرایط جوی، محیطی و نیز جبهه کاری آشنایی داشته لذا حق طرح هرگونه ادعایی در خصوص مشکلات اجرایی به دلایل مذکور را نخواهد داشت.
- در طول اعتبار قرارداد پیمانکار به مناسبت در کارگاه حاضر بوده و شخصاً امور را مدیریت می نماید.
- کارفرما متعهد است پس از تحویل کارگاه صرفاً با اطلاع پیمانکار و بنا بر ضرورت در کارگاه حاضر شود.

- طرفین مکلف و متعهد به حسن همکاری بوده و در هر زمان که ضرورت به حضور ایشان در مراجع باشد با یکدیگر بر اساس مودت کمال همکاری را خواهند داشت.
- کارفرما اظهار می دارد دارای توان مالی لازم جهت پیشبرد پروژه بوده و جز با هماهنگی کارفرما اقدام به پیش فروش نخواهد نمود. در هر حال مسئولیت های قراردادی مندرج در قرارداد پیش فروش بر عهده کارفرما خواهد بود.

ماده ۶: شروط قراردادی

- شرح وظایف پیمانکار عبارتست از اقدام در راستای کلیه امور مرتبط با ساخت پروژه اعم از امور اداری و اخذ مجوزها، تهیه مصالح و نیروی کار، انعقاد قرارداد با پیمانکاران جز و اجرای پروژه و در نهایت اخذ پایانکار و صورت مجلس تفکیکی.
- به منظور مراجعه طرف دوم به اداره ها و مراجع قانونی مرتبط مقرر است طرف اول نسبت به اعطای وکالت جامع کاری بدون حق نقل و انتقال به طرف دوم اقدام نماید، اصل وکالت نامه و مدارک لازم من جمله سند ملک و غیره که در راستای موضوع قرارداد است در زمان تحویل بدون معارض عرصه پروژه به طرف دوم تسلیم می شود که مراتب ضمن صورتجلسه ای تنظیم می گردد لذا از تاریخ مندرج در صورتجلسه قرارداد حاضر اجرایی محسوب خواهد شد، در صورت عدم تنظیم صورت جلسه مذکور تاریخ مندرج در وکالت نامه در صورت تسلیم مدارک، مبدا زمانی محسوب می شود.
- هزینه های لازم برای موضوع قرارداد به دو شکل کلی می باشد: نرخ ثابت و مظنه بازای که اولی ناظر است به هزینه های دفتری مانند فیش های صادره از کراجه شهرداری و مالیاتی و در خصوص آنها صرف تسلیم مدارک پرداخت به ضمیمه صورت وضعیت کفایت خواهد نمود. اما در مورد هزینه های مظنه ای در مورد تهیه مصالح پیمانکار مکلف است ۵ روز قبل از موعد ضرورت خرید حداقل دو پیش فاکتور تهیه و به کارفرما تسلیم نماید، کارفرما می تواند ظرف سه روز ضمن اعلام مخالفت با همه پیش فاکتورها اقدام به تهیه پیش فاکتور دیگری نموده و تسلیم پیمانکار نماید، بدیهی است در اینصورت کیفیت مصالح و تجهیزات خریداری شده بر عهده کارفرما بوده و مسئولیتی متوجه پیمانکار نمی باشد.
- عدم اقدام کارفرما در موعد مقرر در بند فوق به منزله موافق ایشان می باشد.
- مفاد بند ۶-۳ در مورد پیمانکاران جز به صورت پیش نویس قرارداد مجری است.
- کارفرما به منظور پایش عملیات اجرایی پروژه می تواند شخصا یا ضمن معرفی نماینده به صورت کتبی اقدام نماید لکن در هر حال این اقدام نباید مانع پیشرفت کار بوده و الزاماً با هماهنگی پیمانکار خواهد بود.
- پیوست مصالح و تجهیزات و منصوبات، پیشنهادهای بوده و با مصالح مشابه از حیث قیمت و کیفیت توسط پیمانکار به صورت راساً قابل جایگزینی است در غیر اینصورت منوط به توافق کتبی طرفین است، موارد غیر قابل تغییر در لیست آمده است.
- هرگونه پرداختی از سوی طرفین صرفاً به صورت بانکی و به حساب های معرفی شده معتبر بوده و پیمانکار متعهد است تا پرداختی به سایرین را نیز صرفاً از طریق سیستم بانکی انجام دهد و در هر حال اخذ رسید ولو از کارگران روز مزد رافع تکلیف مقرر در این بند نیست.

- مدت مجاز تعلیق قرارداد ۳۰ روز می باشد که هر طرف می تواند به صورت کتبی طرف مقابل را مطلع نماید بدیهی است در صورت تعلیق کار بیش از سی روز چه به صورت یکجا چه به صورت مقطعی در طول کار طرف مقابل حق فسخ خواهد داشت، چنانچه تعلیق از طرف کارفرما باشد هزینه های بالاسری بر عهده ایشان خواهد بود.
- تعهدات مندرج در قراردادهای پیمانکار با اشخاص به هیچ وجه متوجه کارفرما نمی باشد اما چنانچه در اثر تاخیر در پرداخت کارفرما خسارتی متوجه پیمانکار گردد کلیه هزینه های مربوطه بر عهده کارفرما می باشد و به صرف عدم امضا نمودن قرارداد ها مسئولیت از ایشان رفع نمی گردد.
- کلیه هزینه های مرتبط با مدیریت کارگاه بر عهده پیمانکار است و صرفاً هزینه های بیمه، تامین اجتماعی، دارایی و مانند آن بر عهده کارفرما خواهد بود.

ماده ۷: جرایم

- جریمه تاخیر پیمانکار از مواعد زمانی روزانه ریال و تاخیر کلی روزانه ریال است.
- جریمه نقض هرگونه تایید و تعهد مندرج در ماده ۵ میزان ریال است که این جریمه صرف نظر از هزینه ها و خسارات ناشی از نقض تعهد و یا بروز خلاف تاییدات مندرج است.
- جریمه تاخیر کارفرما در پرداخت صورت وضعیت روزانه ... درصد از مبلغ مندرج است که مبدا زمانی ۵ روز پس از تسلیم صورت وضعیت می باشد.

ماده ۸: رفع اختلاف و داوری

در صورت ایجاد هرگونه اختلاف در تفسیر این قرارداد و یا اعلام خسارت و یا اجرای مفاد قراردادی و تعهدات مندرج در آن، ابتدا از طریق گفتگو و سپس با اخذ نظر داور مرضی الطرفین اقدام خواهد شد. نظر ایشان برای طرفین لازم الاتباع می باشد. در صورت عدم حصول تراضی در انتخاب داور واحد هیات سه نفره داوری متشکل از نماینده واحد از سوی طرفین و درخواست ضم داور سوم از مرکز داوری اتاق بازرگانی تهران اقدام می شود.

تشریفات: طرف متقاضی ارجاع امر به داوری مکلف است به صورت کتبی تقاضای خود در خصوص تعیین داور مرضی الطرفین را به همراه موضوع مورد اختلاف به طرف مقابل اعلام دارد تا ایشان حداکثر ظرف سه روز کاری نظر خود در خصوص داور مرضی الطرفین را اعلام دارد چنانچه انتخاب داور واحد در مدت سه روز مورد اشاره ممکن نگردد هریک از طرفین هفت روز مهلت دارند تا داور اختصاصی خود را به طرف مقابل به صورت کتبی اعلام نمایند. در نهایت داوران تقاضای ضم داور سوم از سوی مرکز داوری اتاق بازرگانی تهران به همراه تصویر قرارداد و تقاضای داوری را به مرکز ارسال و پس از معرفی داور سوم هیات داوری تشکیل و ظرف بیست روز رای خود را به اکثریت صادر خواهد نمود. استمهال هیات برای یک بار و به مدت ده روز مجاز است. در صورتی که هریک از طرفین نسبت به معرفی داور اختصاصی در موعد مقرر اقدام ننماید به منزله انصراف از معرفی بوده و داور اختصاصی ایشان از طرف مرکز منصوب خواهد شد. سایر تشریفات مطابق قانون آیین دادرسی در امور مدنی می باشد.

تبصره) این مقرر به عنوان شرط مستقل داوری محسوب می گردد و برای طرفین در هر صورت لازم الاجرا می باشد. منظور از طرف در این ماده کارفا و پیمانکار بوده لذا تعدد طرف اول یا طرف دوم مورد نظر نمی باشد و کارفیان و یا پیمانکاران به صورت واحد (یک طرف) در نظر گرفته می شوند لذا صرفاً نظر جمعی ایشان قابل انتساب خواهد بود و مثلاً معرفی داور از سوی یکی از کارفرمایان به منزله عدم معرفی داور بوده و داور اختصاصی از طرف مرکز انتخاب خواهد شد همچنین است در خصوص ارسال تقاضای ارجاع امر به داوری که باید ممضی توسط کلیه کارفرمایان یا پیمانکاران باشد.

ماده ۹: قانون حاکم

این قرارداد و کلیه ملحقات و تعهدات ایجاد شده از آن چه مستقیماً چه با واسطه تحت حاکمیت قوانین کشور ایران می باشد.

ماده ۱۰: شرایط تغییر مفاد قرارداد

چنانچه در طول اجرای قرارداد تغییر بند یا ماده ای از قرارداد ضرورت یابد صرفاً ضمن تنظیم الحاقیه و با اعلام رضایت طرفین ممکن خواهد گردید.

ماده ۱۱: انحلال

این قرارداد تحت حاکمیت اصل لزوم بوده و جز در موارد مصرحه ذیل قابلیت فسخ و یا انحلال را ندارد:

- پایان مدت و عدم تمدید آن.
- تراضی طرفین در انحلال قرارداد ضمن تنظیم صورتجلسه اقاله.
- اعمال حق فسخ قراردادی مندرج در بندهای قرارداد حاضر.

ماده ۱۲: تشریفات خاتمه

- چنانچه به هر دلیلی قرارداد خاتمه یابد ضرورت دارد ضمن دعوت طرفین به صورت مکتوب و حداقل سه روز قبل، صورت جلسه تحویل موقت با حضور ایشان و در صورت غیاب هریک با حضور داور مرضی الطرفین و یا نماینده هیات داوری تنظیم شود. مفاد این صورتجلسه تشریح وضعیت پروژه و تعیین شخص تحویل گیرنده می باشد.
- از تاریخ صورت جلسه فوق الذکر به مدت سه ماه رفع کلیه عیوب و نواقص بدون اجرت بر عهده پیمانکار بوده و پس از مهلت مقرر و رفع نواقص احتمالی پروژه تحویل قطعی شده و حسن انجام کار به پیمانکار پرداخت می گردد.
- در صورت عدم رفع نقص توسط پیمانکار و یا رها نمودن پروژه و یا عدم تکمیل آن در مدت مقرر کارفرما می تواند به حساب پیمانکار رفع نقص یا تکمیل نموده و با هزینه بالاسری ۱۰ درصد از حساب پیمانکار کسر گذارد، بدیهی است تهاثر هزینه های مورد اشاره با مطالبات پیمانکار مجاز بوده و در صورت بدهکار شدن حق پیگیری قانونی برای کارفرما محفوظ است. جهت اقدام در راستای این بند اخذ نظر مساعد داوری ضروری است و الا چیزی بر عهده پیمانکار نخواهد بود.

مادہ ۱۳: پیوست

تصویر مدارک مصرحہ ذیل بہ عنوان جزء لاینفک قرارداد محسوب و قابلیت استناد دارد؛ طرفین صحت و اعتبار و تطابق تصاویر با اصول اسناد را اقرار نموده و بہ آن معترف هستند.

- مدارک هویتی طرف اول شامل....
- مدارک هویتی طرف دوم شامل....
- تصویر مدارک مالکیتی
- نقشہ اولیہ
- تفصیل مصالح و تجهیزات و منصوبات
- کلیہ مدارکی کہ در طول قرارداد بدست می آید مانند جواز و...

مادہ ۱۴: نسخ

این قرارداد در ۱۴ مادہ و در ... نسخہ با حکم واحد در حضور شہود امضا کنندہ ذیل و در تاریخ / / ۱۳ تنظیم و کلیہ صفحات بہ امضای طرفین رسیدہ و نسخہ ایشان مبادلہ گردید.

