

شماره فرآیند : / ۱۴۰۱

تاریخ : / / ۱۴۰۱

پیوست : برگ خلاصه ضوابط ایمنی

باسمه تعالی

قرارداد پیمان مدیریت

ویرایش هشتم (مهر ماه ۱۴۰۱)

قرارداد حاضر به همراه شرایط خصوصی دیگر، اسناد و مدارک منضم به آن، که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است، در تاریخ : / / ۱۴۰۱ (به حروف:) بین طرفین قرارداد مطابق ماده یک، بر اساس مقررات جاری سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم که به طور اختصار سازمان نامیده می شود و انجمن سازندگان مسکن و ساختمان (مجریان ذیصلاح) استان قم که اختصاراً انجمن نامیده میشود ، طبق شرایط زیر منعقد می گردد:

ماده (۱) طرفین قرارداد :

۱-۱) صاحبکار: آقای/خانم/شرکت/موسسه : فرزند: متولد/تاریخ ثبت شرکت :
کد ملی/شماره ثبت (نماینده مالک :) ملک به شماره ثبتی و کد نوسازی
دارای شماره پروانه به تاریخ / / (دارای شماره تمدید به تاریخ / /)

۲-۱) مدیر (مجری ذیصلاح) : آقای/خانم/شرکت حقوقی ، فرزند/ به مدیریت ، متولد/ تاریخ ثبت شرکت / / ، کد ملی/ شماره ثبت
۳-۱) طرفین اذعان دارند که صلاحیت و اهلیت برای انعقاد این قرارداد را دارند .
۴-۱) احراز مالکیت ملک با مدیر نبوده و مدیر طبق راهنمایی صاحبکار و با مسئولیت ایشان زمین را از صاحبکار تحویل میگیرد .

ماده (۲) موضوع قرارداد :

موضوع قرارداد عبارتست از مدیریت : فنی اجرایی ☐ ، مالی ☐ ، اداری ☐ ،
به منظور احداث ساختمان در مرحله / مراحل :
گود برداری ☐ ، سازه نگهبان ☐ ، اسکلت ☐ ، دیوارچینی ☐ سایر
مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات ابلاغی از سوی صاحبکار که به امضا و اثر انگشت صاحبکار رسیده و یک نسخه آن به مدیر ابلاغ و رسید دریافت شده است. (بدیهی است مدیر هیچ گونه مسئولیتی نسبت به موارد اجرا شده قبلی یا مواردی که صاحبکار پس از انعقاد قرارداد رأساً و بدون اطلاع یا رضایت کتبی مدیر انجام دهد ندارد و هرگونه انجام عملی در محوطه و ملک مذکور، توسط هر شخص یا اشخاص دیگر و اجرای بدون نامه و اجازه کتبی مدیر، به منزله اجرای خودسرانه صاحبکار محسوب می شود. به عبارت دیگر مدیر، فقط مسئول بخش هایی خواهد بود که اجرای آن از قبل با صاحبکار صورتجلسه شده و به امضاء طرفین رسیده و تحت اشراف مدیر انجام شده باشد)

ماده (۳) محل اجرای موضوع قرارداد:

محل اجرای کار واقع در شهر قم-.....، کد نوسازی (دارای سقف که شامل سقف زیرزمین و سقف بالای تراز زمین به متر اژ زیربنای جمعاً متر مربع) مطابق نقشه های ابلاغی کارفرما میباشد که طی صورتجلسه ی تحویل زمین ، از طرف صاحبکار به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی یافته است. محل انعقاد قرارداد شهر قم میباشد .

ماده ۴) مدت قرارداد :

۴-۱) مدت قرارداد (به عدد) ماه (به حروف) ماه شمسی است و تاریخ شروع آن از تاریخ صورتجلسه ی تحویل زمین می باشد. کارفرما مکلف است حداکثر طی روز پس از تنظیم قرارداد زمین را بدون متصرف و معارض به مدیر پیمان تحویل نماید. بدیهی است در صورت عدم تحویل زمین در موعد مقرر قرارداد کان لم یکن تلقی خواهد شد. تعهدات مجری پس از اجرای تمامی موارد زیر توسط کارفرما برقرار میشود .

۴-۱-۱) ارائه بیمه نامه ی حاوی پوشش های کامل مورد تأیید مدیر که به پیوست قرارداد میباشد .

۴-۱-۲) تحویل نقشه های مهر و امضا شده توسط صاحبکار به مدیر

۴-۱-۳) توافق لازم و تأمین مالی تجهیز کارگاه

۴-۱-۴) تسویه مالی و مبادله چک ها مطابق توافق طرفین

۴-۲) معیار اتمام موضوع قرارداد یکی از شرایط زیر است (هر کدام که زودتر برقرار شود) (در صورتیکه تعهد مدیر، صرفا اجرای اسکلت و دیوارچینی باشد)

۴-۲-۱) اتمام عملیات اجرای اسکلت

۴-۲-۲) صورتجلسه اتمام عملیات موضوع قرارداد فیما بین صاحبکار و مدیر .

۴-۳) در صورت توافق طرفین، مدت قرارداد قابل تمدید خواهد بود.

۴-۴) چنانچه عملیات موضوع قرارداد قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد تعهدات مدیر خود بخود پایان خواهد یافت .

۴-۵) در صورت بروز هر یک از موارد زیر زمان و مبلغ قرارداد بر اساس توافق طرفین قابل تغییر می باشد:

۴-۵-۱) در صورت اضافه شدن بخش یا بخش های جدید به موضوع قرارداد

۴-۵-۲) اضافه شدن حجم یا مترژ در نقشه های مبادله شده

۴-۵-۳) تأخیر انجام تعهدات از طرف صاحبکار

۴-۵-۴) تأخیر ناظرین در بازدید از قسمت های مختلف پروژه

۴-۵-۵) تأخیر صاحبکار در تحویل گرفتن موضوع قرارداد از مدیر همچنین تاخیرات دیگری که به تبع آنها ایجاد می گردد و دیگر آثار زمانی ناشی از آن

۴-۵-۶) سپری شدن مدت زمان قرارداد ، درحالیکه موضوع قرارداد پایان نیافته باشد .

در صورت رضایت طرفین بر ادامه همکاری با توجه به حجم باقیمانده کار، مطابق تعرفه روز انجمن به مدت زمان و مبلغ قرارداد اضافه خواهد شد . ولی در صورت کاهش حجم و مترژ بنا، (در صورتیکه مدیر قبلاً مبالغ مربوط را دریافت کرده باشد) مدیر می بایست مطابق نسبت بنای کاسته شده به مترژ اولیه، به ماخذ حق الزحمه مبنای قرارداد حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از پایان قرارداد ، مبالغ اضافی را به صاحبکار مسترد نماید . بدیهی است در صورت عدم توافق بعدی طرفین، کلیه تعهدات مدیر خود بخود پایان خواهد یافت و صاحبکار موظف به تسویه حساب کامل با مدیر می باشد و می بایست بلافاصله و بدون تأخیر نسبت به جایگزینی مدیر جدید، بجای مدیر قبلی، با هماهنگی سازمان ، اقدام نماید.

۴-۶) در صورت تأخیر صاحبکار در (تأمین مالی پروژه، خرید مصالح، پرداخت دستمزد و هزینه به نیروهای انسانی و پیمانکاران جزء ، مشکلات ناشی از تبدیل نقشه مصوب به نقشه غیر مصوب (اجرایی) ، تعطیلی کارگاه از طرف شهرداری یا سازمان ها و ادارات و نهاد ها و ارگان های دولتی ، شکایت همسایه ها و بخش های خصوصی و ... ، نیاز به طرح ویژه گود برداری و سازه نگهدارنده به تشخیص طراح و یا ایجاد تأخیر در کارهای اجرایی پروژه و ...) به هر صورت ممکن، مسئولیت کامل و هزینه های ناشی از آن بر عهده صاحبکار بوده و نسبت به مدت زمان قرارداد ، تأخیر غیر مجاز صاحبکار محسوب می گردد و جزو روز های مدت قرارداد (ذیل ماده ۴ قرارداد) محاسبه می شود (یعنی تأخیر یا تأخیرات غیر مجاز صاحبکار تأثیری در اضافه شدن مدت زمان قرارداد ندارد).

۴-۷) چنانچه مدیر برنامه ی زمان بندی ارائه نماید و متعهد به اجرای پروژه در زمان مقرر گردد، چنانچه زمان پروژه بیش از مدت تعیین شده گردد، مدیر بایستی لایحه ی تأخیرات ارائه نماید و چنانچه به تشخیص داور قرارداد (یا مصالحه ی طرفین قرارداد) اهمال و قصور مدیر احراز گردد، مدیر بایستی روزانه مبلغ ریال (یا ۰/۲ درصد ارزش قرار داد) حداکثر تا ۲۵٪ ارزش قرارداد به کارفرما پرداخت نماید.

ماده ۵) نحوه محاسبه متراژ مورد قرارداد :

- ۵-۱) مساحت فونداسیون، معادل یک طبقه : متر مربع
- ۵-۲) مساحت زیربنای ساختمان (مثبت و منفی) : متر مربع
- ۵-۳) متراژ گودبرداری و سازه نگهبان (معادل طبقات منفی) : متر مربع
- ۵-۴) متراژ دیوار ضامن در هر طبقه منفی معادل زیر بنای همان طبقه: متر مربع
- ۵-۵) متراژ بنای با ارتفاع بیش از ۴/۵ متر، معادل ۱/۵ برابر مساحت آن طبقه: متر مربع
- ۵-۶) جمع تقریبی مساحت مورد قرارداد برابر : متر مربع می باشد.

ماده ۶) حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن :

- ۶-۱) بنا به توافق صورت گرفته، حق الزحمه مدیر :
- الف : به ازای هر مترمربع زیربنایی که طبق ماده ۵ برابر متراژ گردیده، مبلغ ریال می باشد.
 - ب : یا درصد به ازای کلیه هزینه های پروژه می باشد.
 - با توجه به زیربنایی که طبق ماده ۵ متراژ گردیده و حق الزحمه توافق شده، جمع کل حق الزحمه مدیر مبلغ: ریال می باشد.

۶-۲) نحوه پرداخت:

- طبق توافق طرفین، حداقل شرایط پرداخت مطابق مفاد ذیل تعیین می گردد:
- ۳۰٪ هنگام عقد قرارداد؛ معادل: ریال به صورت (نقد/چک/واریز به حساب):
 - ۲۰٪ بعد از گود برداری؛ معادل: ریال به صورت (نقد/چک/واریز به حساب):
 - ۲۵٪ بعد از پیشرفت ۵۰٪ متراژ یا ۵۰٪ زمان پروژه؛ معادل: ریال به صورت (نقد/چک/واریز به حساب):
 - ۲۵٪ قبل از اجرای سقف آخر سازه؛ معادل: ریال به صورت (نقد/چک/واریز به حساب):
- ۶-۳) در صورت تاخیر صاحب کار در ایفای تعهدات مالی ، مطابق بند ۱۲-۸ از تاریخ چک یا تعهد برخوردار خواهد شد.
- ۶-۴) در صورت وقوع موارد ماده ۱-۹ (موارد فسخ از طرف مدیر) یا درخواست فسخ از طرف کارفرما (بدون قصور مجری) علاوه بر اجرای بند ۱۲-۸ از تاریخ ابلاغ فسخ تا خارج شدن کار از سهمیه ی مدیر (در سازمان نظام مهندسی) و تسویه قطعی مالی ، به نحو زیر عمل می گردد:
- الف) چنانچه مدت قرارداد یا عملیات موضوع قرارداد پایان یافته باشد ، صاحب کار متعهد است مطابق تعهدات قرارداد ، کلیه مطالبات مدیر را حداکثر تا ۳ روز کاری پس از ابلاغ فسخ تسویه نماید.
- ب) چنانچه مدت قرارداد عملیات موضوع قرارداد پایان پذیرفته باشد ، وضعیت موجود به لحاظ زمانی و پیشرفت فیزیکی پروژه تعیین می گردد (با توافق طرفین یا نظر کارشناس) . سپس نسبت $\frac{\text{زمان فعلی}}{\text{زمان اولیه}}$ و نیز $\frac{\text{پیشرفت فیزیکی}}{100}$ محاسبه شده و در قیمت پایه قرارداد تاثیر داده می شود، هر کدام عدد بزرگتری شد ، صاحبکار متعهد به پرداخت آن خواهد بود .
- ۶-۵) در صورت کاهش توانم تر اژ و زمان پروژه و با درخواست کارفرما ، مدیر موظف است متناسب با زمان یا حجم کاسته شده (به انتخاب خویش) مبالغ اضافه دریافتی را در صورتی که دریافت نموده باشد ، حداکثر تا ۲ ماه پس از پایان پروژه به صاحب کار عودت نماید.
- ۶-۶) در صورت افزایش زمان ، متناسب با نسبت مبلغ اولیه به زمان قرارداد ، ماهانه مبلغ اضافه کاری به مدیر پرداخت می گردد . همچنین در صورت اضافه شدن متراژ پروژه ، مقادیر اضافه شده بر اساس نرخ براساس نرخ روز تعرفه خدمات مجری ذیصلاح (که توسط انجمن تعیین می گردد) و به صورت نقدی قبل از بتن ریزی هر مرحله به مدیر پرداخت می گردد.
- ۶-۷) صاحبکار متعهد به پرداخت کسورات قانونی شامل بیمه تامین اجتماعی و ارزش افزوده قرارداد بود و مدیر موظف به پرداخت مالیات بر عملکرد خواهد بود .

ماده ۷) وظایف و تعهدات و اختیارات مدیر:

- ۷-۱) مدیر نماینده صاحبکار در تمام مراحل اجرای موضوع قرارداد، با توجه به مقررات و آیین نامه های مربوط می باشد.
- ۷-۲) نظارت فنی در اجرای صحیح ساختمان. مطابق موضوع قرارداد.
- ۷-۳) مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.
- ۷-۴) مدیر موظف به کنترل فنی تمامی مراحل اجرایی کار مطابق نقشه های ابلاغ شده از سوی صاحبکار در بخش های مورد تعهد (موضوع قرارداد) می باشد.
- ۷-۵) مدیر موظف است که ظرف مدت یک هفته از تحویل زمین، به شرط تسویه حساب مالی از طرف صاحبکار، یک نفر را به عنوان سرپرست کارگاه، طبق دستورالعملهای قانونی و مورد نظر سازمان بر عملیات موضوع قرارداد بگمارد (مدیر میتواند، طبق شرایط سازمان، سرپرست کارگاه خود باشد).
- ۷-۶) در صورت نیاز، تهیه نقشه های چونساخت با هزینه صاحبکار به عهده مدیر می باشد.
- ۷-۷) در صورت نیاز به طرح ویژه گود برداری و سازه نگهبان (طبق نظر طراح سازه)، مدیر موظف به کنترل فنی آن میباشد. در صورتی که حق الزحمه مدیر در زمان عقد قرارداد نسبت به این موضوع در نظر گرفته نشده باشد، صاحبکار موظف به پرداخت حق الزحمه جداگانه ای مربوط به این موضوع به مدیر، مطابق تعرفه انجمن خواهد بود.
- ۷-۸) مدیر موظف به کنترل فنی شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان در ارتباط با ایمنی کارگاه و ابلاغ آن به صاحبکار جهت فراهم آوردن مقدمات و تجهیزات و خرید لوازم ایمنی و وسایل اطلاع رسانی می باشد، بدیهی است در صورت عدم فراهم کردن موارد فوق الذکر از طرف صاحبکار حداکثر ۲۴ ساعت پس از ابلاغ آن توسط مدیر، کلیه مسئولیت ها و عواقب ناشی از آن بر عهده صاحبکار می باشد.
- ۷-۹) در صورت عدم توجه به اخطارهای ایمنی از طرف مدیر، ایشان می تواند نسبت به اعلام تعطیلی فعالیت کارگاه اقدام نموده و در صورت بی توجهی، به موارد ایمنی، با دستور تعطیلی کارگاه، کلیه عواقب و مسئولیتهای ناشی از ادامه فعالیت و حوادث احتمالی از مدیر سلب و به عهده صاحبکار خواهد بود.
- ۷-۱۰) مدیر موظف است نظرات مکتوب ناظر را براساس نقشه های موجود یا ابلاغی از طرف طراح، در چارچوب مقررات ملی ساختمان بپذیرد.
- ۷-۱۱) چنانچه مدیر ایراد یا نقصی در نقشه های پروژه مشاهده نمود، مکلف است موارد را به صاحبکار اطلاع داده و صاحبکار متعهد به پیگیری و حل و فصل آن میباشد.
- ۷-۱۲) تهیه مصالح استاندارد و تامین نیروی انسانی مجرب به عهده مدیر می باشد. در صورتیکه خرید اجناس و مصالح توسط صاحبکار صورت گیرد، صاحبکار موظف است قبل از نهایی شدن خرید یا سفارش آنها، تأییدیه کتبی مدیر را دریافت نماید، در غیر اینصورت کلیه مسئولیت ها و هزینه های ناشی از آن به عهده صاحبکار می باشد و در صورت تشخیص مدیر مبنی بر عدم کیفیت مصالح وارده، صاحبکار موظف به مرجوع نمودن آنها خواهد بود.
- ۷-۱۳) ابلاغ دستور کارها از جانب ناظر به مدیر به منزله ابلاغ به صاحبکار است و صاحبکار ملزم به اجرای آن با هزینه خود می باشد.
- ۷-۱۴) مدیر موظف است کل فرآیند اجرای پروژه و حوادث احتمالی آن را بیمه نماید. با این حال چنانچه در هر زمان مدیر، مسئول و مدیون شناخته شود و بیمه های پروژه تکافوی پرداخت مبالغ مذکور را نداشته باشد، صاحبکار موظف است در اسرع وقت نسبت به پرداخت خسارت اقدام نماید. با این حال چنانچه مدیر در خصوص این پروژه به هر علتی نیاز به ارائه ارائه وثیقه یا کفالت به مراجع قضایی داشته باشد، صاحبکار موظف به تهیه آن در اسرع وقت خواهد بود. (حداقل پوشش های بیمه به پیوست قرارداد ذکر شده است)
- ۷-۱۵) چنانچه مدیر اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها از نظر فنی به مصلحت نداند، حسب مورد می تواند مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر یا ناظر هماهنگ کننده و طراح برساند و تا وصول پاسخ (که پیگیری آن باید توسط صاحبکار صورت بگیرد)، اجرای کار در آن بخش را متوقف بنماید.

ماده ۸) وظایف، تعهدات و اختیارات صاحبکار:

۸-۱) تامین کلیه هزینه های مرتبط با پروژه با صاحبکار می باشد.

۸-۲) صاحبکار موظف است فایل و پلات نقشه های مصوب و ابلاغی را در اختیار مدیر قرار دهد و از ایشان رسید دریافت نماید .

۸-۳) صاحبکار موظف است در تمام مراحل قرارداد، هماهنگی، همکاری، مشورت و مساعدت لازم را با مدیر به عمل آورده و هیچگونه دخالت یا امر خودسرانه ای در امور فنی و ایمنی نداشته باشد و مدیر را نماینده فنی و اجرایی خود بداند و به هیچ وجه بدون هماهنگی و بدون تأیید کتبی مدیر نباید راساً اقدام به عملی نماید، که در غیر اینصورت کلیه عواقب ناشی از آن بر عهده صاحبکار می باشد.

۸-۴) مسئولیت تبعات ناشی از اجرای نقشه های ابلاغ شده توسط صاحبکار به مدیر و تبدیل نقشه های مصوب به غیر مصوب (اجرایی) فقط به عهده صاحبکار میباشد و مدیر از این بابت هیچگونه مسئولیتی ندارد و اگر به هر دلیلی به لحاظ قانونی مسئولیتی از این بابت متوجه مدیر باشد یا بعداً ایجاد شود، جبران بلافاصله و بدون تأخیر عواقب و مسئولیت های حقوقی و هزینه ها و خسارت های احتمالی ناشی از آن تماماً برعهده صاحبکار می باشد .

۸-۵) صاحبکار بایستی ترتیبی اتخاذ نماید تا ناظرین همکاری لازم را با مدیر داشته باشند و وی را به عنوان نماینده صاحبکار به رسمیت بشناسند و متعهد میگردد هیچگونه ارتباط فنی با ناظرین مربوطه نداشته باشد.

۸-۶) جانمایی عرصه و زمین محل پروژه مربوط به موضوع قرارداد بر عهده صاحبکار بوده و چنانچه تعرضی به املاک مجاور صورت گیرد ، مدیر هیچگونه مسئولیتی ندارد(به طور کلی عرصه مورد نظر می بایست بعد از جانمایی توسط صاحبکار تحویل مدیر شود.) و ضمناً صاحبکار در هر زمان ، موظف به کنترل محدوده تحویل داده شده به مدیر بوده و حق هر گونه اعتراض بعدی را نسبت به مغایرت جانمایی از خود سلب نمود.

۸-۷) صاحبکار متعهد است در مواردی که مدیر یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت سه روز کاری نظر نهایی خود را اعلام دارد. ضمناً چنانچه صاحبکار پیشنهاد یا دستور کار اصلاحی داشته باشد ، صرفاً پس از تأیید طراح و ناظر ، درخواست کتبی و تفاهم زمانی و مالی قرارداد حاضر و جلب نظر مدیر قابل اعمال خواهد بود .

۸-۸) چنانچه صاحبکار در هر بخشی از کار نقصی مشاهده نمود ، موظف است حداکثر تا ۲۴ ساعت آن را به شکل مکتوب به مدیر ابلاغ نماید .

۸-۹) عدم ابلاغ کتبی به معنای تأیید مراحل انجام شده توسط مدیر است.

۸-۱۰) چنانچه تاخیر در ابلاغ موارد نقص توسط صاحبکار باعث ایجاد هزینه گردد ، توسط صاحبکار تامین خواهد شد .

۸-۱۱) مسئولیت نگهداری و حفاظت از کارگاه ، تجهیزات و مصالح آن و تاسیسات عمومی به عهده صاحبکار بوده و تا زمان پایان قرارداد صاحبکار مجاز به بهره برداری از پروژه نمی باشد. همچنین کارفرما متعهد است اسناد و صورتجلسات و نقشه های مربوط به پروژه را نزد خود نگهداری نموده و در صورت انتقال مالکیت کلیه مدارک را به بهره بردار بعدی تحویل نماید.

۸-۱۲) چنانچه صاحبکار در انجام هر یک از تعهدات قرارداد حاضر قصور ورزد:

الف) مدیر می تواند پس از اخذ موافقت داور قرارداد، به صورت یک طرفه قرارداد را فسخ نماید که در این صورت صاحبکار موظف است تعهدات مالی خود را طبق ماده ۶ انجام دهد.

ب) چنانچه در ایفای تعهداتی که عنوان بدون تاخیر داشته یا زمان معلومی برای آن تعیین شده ، تأخیری صورت پذیرد ، صاحبکار موظف است روزانه ریال به عنوان وجه التزام به مدیر پرداخت نماید. (ملاک، تأخیر از زمان درخواست مجری تا زمان ایفای تعهد است.)

ماده ۹) موارد فسخ:

۹-۱) فسخ از طرف مدیر:

۹-۱-۱) در صورتی که صاحب کار به تمام یا بخشی از تعهدات خود (به ویژه تهیه و تحویل وسایل ایمنی و پرداخت حق الزحمه مدیر) بدون فوت وقت عمل ننماید ، مدیر اخطار فسخ را ابلاغ نموده و چنانچه ظرف ۳ روز کاری موارد مرتفع نگردد و صاحب کار رسید کتبی از مدیر دریافت ننماید ، مدیر می تواند قرارداد را یک طرفه فسخ نماید.

در این صورت صاحب کار موظف است در همان روز کارگاه را تعطیل نموده و نسبت به جایگزینی مجری ذی صلاح دیگری در اسرع وقت اقدام نماید.

۹-۱-۲) چنانچه پروژه ای برای مدت بیش از ۱ ماه تعطیل شود و وضعیت ادامه ی همکاری توسط صاحب کار نامعلوم باشد ،

۹-۱-۳) چنانچه مالکیت پروژه تغییر یابد و صاحب کار جدید مطابق شرایط قبلی حاضر به ادامه ی همکاری نباشد .

۹-۲) فسخ از طرف صاحب کار:

۹-۲-۱) چنانچه مدیر تعهدات و تکالیف قانونی قرارداد حاضر را عمل ننماید ، صاحب کار اخطار فسخ را به ایشان ابلاغ می نماید . چنانچه طرفین در مورد مسائل اختلافی مصالحه ننمایند ، صاحب کار با اخذ تامین دلیل قانونی نسبت به فسخ قرارداد عمل مینماید .

۹-۲-۲) چنانچه مدیر صلاحیت قانونی خود را از دست دهد یا دچار بیماری یا ناتوانی مالی یا مشکلی شود که عملاً ادامه خدمت برای ایشان مقدور نباشد با طی تشریفات ۹-۲-۱ امکان فسخ فراهم میگردد .

ماده ۱۰) حوادث قهری ، فورس ماژور:

۱۰-۱) جنگ، انقلاب ها، اعتصاب های عمومی، شیوع بیماری های واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزی های دامنه دار و مهارنشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تأخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و تاخیر مجاز به شمار آمده و هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

۱۰-۲) چنانچه به هر دلیل که خارج از اختیار طرفین قرارداد بوده نظیر جنگ، زلزله، سیل و ... انجام بخش یا تمامی قرارداد در موعد مقرر میسر نباشد، با توافق کتبی طرفین می توان به مدت قرارداد اضافه و یا حسب مورد قرارداد را فسخ نمود.

۱۰-۳) هرگاه به علل فوق الذکر و سایر عللی که خارج از حیطه اختیار هریک از طرفین قرارداد است ، صاحب کار و مدیر نتوانند تعهدات خود را طبق قرارداد انجام دهند عدم انجام تعهدات نقض قرارداد تلقی نخواهد شد و طرفین قرارداد در این خصوص هیچ گونه ادعایی نخواهد داشت.

۱۰-۴) در صورت تغییر در آیین نامه ها و تحمیل تغییرات به اجرای موضوع قرارداد، مدیر موظف به اجرای ضوابط روز خواهد بود و صاحب کار موظف به پرداخت هزینه ها می باشد.

ماده ۱۱) حل اختلاف:

هرگاه بین مالک و مدیر اختلافی بوجود آمد که از طریق مذاکره به صلح و سازش منجر نشد، نماینده انجمن به عنوان داور مرضی طرفین بین طرفین قضاوت می کند، رأی صادره از طرف نماینده انجمن، لازم الاجرا برای طرفین خواهد بود.

ماده ۱۲) مهندسین ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

۱۲-۱) ناظر هماهنگ کننده : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال/ شماره عضویت

۱۲-۲) ناظر سازه : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال/ شماره عضویت

۱۲-۳) ناظر معماری : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال/ شماره عضویت

۱۲-۴) ناظر مکانیک : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال/ شماره عضویت

۱۲-۵) ناظر برق : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال/ شماره عضویت

۱۲-۶) ناظر نقشه برداری : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال/ شماره عضویت

می باشد که از طرف صاحبکار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر نماید، صاحبکار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مدیر معرفی کند.

ماده ۱۳) اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از:

- قرارداد حاضر
- نقشه های ابلاغی صاحبکار
- پروانه ساختمانی
- مشخصات فنی ابلاغی صاحبکار و یا مهندس طراح و یا دستور کارهایی که توسط ناظرین ابلاغ میشود .
- صورتجلسات و توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین میرسد .

ماده ۱۴) نشانی قانونی طرفین قرارداد و ابلاغ ها:

نشانی قانونی صاحبکار: قم - - تلفن :

نشانی قانونی مدیر : قم - - تلفن:

۱-۱۴) اقامتگاه و شماره همراه هر یک از طرفین قرارداد همان است که به عنوان نشانی آنها در این ماده درج شده و هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی ، اظهارنامه رسمی دادگستری به کد ملی طرفین ، ارسال پیامک و یا پیام در پیام رسان فضای مجازی در حکم ابلاغ رسمی است .

۲-۱۴) طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی و یا تغییر شماره همراه ظرف ۲۴ ساعت، مراتب را کتباً به طرف مقابل خود اعلام نمایند، در غیر این صورت کلیه ابلاغهایی که به نشانی و شماره همراه اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

۳-۱۴) چنانچه طرفین قرارداد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار ، تمام یا بعضی از اعلامها و ابلاغ هایی که در این قرارداد برای آنها قید کتبی شده به صورت غیرکتبی انجام گیرد ، باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده ۱۵) نسخه های قرارداد:

این قرارداد در ۱۵ ماده و در ۳ نسخه ۷ صفحه ای که دارای ارزش و اعتبار یکسان هستند در کمال صحت و سلامت و آگاهی کامل طرفین از مفاد آن تنظیم گردیده و هر نسخه حکم واحد را دارد.

توزیع نسخ قرارداد عبارتند از نسخه صاحبکار، نسخه مدیر و نسخه انجمن