

## بسم الله الرحمن الرحيم قرارداد پیمان مدیریت

قرارداد حاضر در تاریخ ..... بین ..... فرزند ..... با کد ملی .....  
که در این قرارداد کارفرما نامیده شده از یک طرف و ..... فرزند ..... با کد ملی .....  
که در این قرارداد مجری نامیده می شود از طرف دیگر به شرح زیر منعقد گردیده است.

### ماده (۱) موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت فنی، اجرایی، مالی و اداری به منظور ساخت ساختمانی در  
شهر ..... منطقه ..... به آدرس ..... و کد پستی .....  
به صورت صفر تا صد شامل تخریب، گودبرداری و پایدارسازی گود، اجرای اسکلت، دیوارچینی و  
نازک کاری، اجرای تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی و محوطه سازی که به طور کامل به رویت  
مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

### ماده (۲) مدت قرارداد

(۱) مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ پرداخت مبلغ تنخواه گردان است.  
(۲) چنانچه کار و عملیات جدیدی به موضوع قرارداد اضافه شود، زمان اجرای این کارها با توجه به  
نظر مجری و تایید کارفرما به مدت قرارداد اضافه می شود.

### ماده ۳) وظایف و تعهدات مجری

- ۱) مجری تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد به شخص دیگر را ندارد.
- ۲) مجری موظف است با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی مورد نظر کارفرما، هزینه‌های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تأیید کارفرما شروع به عملیات اجرایی کند.
- ۳) مجری امین کارفرما بوده و متعهد است در تمام مراحل اجرای ساختمان رعایت صلاح و صرفه کارفرما را بنماید.
- ۴) مسئولیت تمامی عملیات اجرایی ساختمان، تعیین پیمانکار برای هر یک از قسمت‌های ساختمان و عقد قرارداد با آن‌ها و نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی‌های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساخت به عهده مجری است.
- ۵) تمامی پرداخت‌ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار به هزینه کارفرما توسط مجری صورت گیرد.
- ۶) مجری موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به کارفرما تحویل دهد.
- ۷) تهیه و خرید کلیه مصالح، خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه کارفرما بر عهده مجری است.
- ۸) مجری از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به کارفرما، مسئول نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان به هزینه کارفرما است.
- ۹) اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه کارفرما بر عهده مجری است.

۱۰) مجری متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تأیید کارفرما پرداخت و پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی‌ها را به کارفرما تحویل دهد.

۱۱) اخذ مجوز و موافقت رسمی مراجع، ارگان‌ها، سازمان‌ها و افراد ذیربط، ذیصلاح و ذینفع اعم از شهرداری‌ها، سازمان نظام مهندسی، اداره گاز، همسایگان، مالکین و غیره جهت اجرای طرح و موضوع این قرارداد به عهده مجری است.

۱۲) چنانچه در هر مرحله از اجرای موضوع قرار داد، سازمان‌ها و اشخاص ذیربط، ذیصلاح و ذینفع اعم از مأمورین شهرداری‌ها، سازمان نظام مهندسی، اداره گاز، همسایگان، مالکین و ... به هر نحوی مانع اجرای موضوع قرارداد شوند، کارفرما هیچگونه مسئولیتی درقبال متوقف نمودن ایشان ندارد و مجری شخصاً متعهد به برطرف نمودن این موانع و حل و فصل مسائل مربوطه است. مگر اینکه دلیل ممانعت از اجرای موضوع قرارداد تغییراتی باشد که با دستورکار و خواست کارفرما انجام شده است.

۱۳) در صورت بروز هرگونه خسارت یا ضرر مالی در زمان اجرای موضوع قرارداد تا ۳ ماه بعد از تحویل ساختمان به کارفرما ناشی از قصور مجری و عوامل اجرایی ایشان، جبران خسارت و پرداخت هزینه‌های مربوط به آن بطور کامل به عهده شخص مجری خواهد بود و تحت هیچ شرایطی در اینگونه موارد مجری مجاز به پرداخت هزینه‌های جبران خسارت از مبلغ تنخواه گردان نمی‌باشد.

۱۴) تهیه صورت هزینه‌های انجام شده با تأیید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به کارفرما بر عهده مجری است. بدیهی است صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح، دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید به طور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۱۵) مجری در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ..... ریال به عنوان تضمین حسن انجام کار در اختیار کارفرما قرار می‌دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و گذشت ۳ ماه از تاریخ تحویل آن به مجری مسترد می‌گردد.

#### ماده ۴) وظایف، تعهدات و اختیارات کارفرما

- ۱) کارفرما همکاری‌های لازم از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مجری به منظور اخذ انشعابات آب، برق، گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان‌بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مجری به عمل آورد.
- ۲) کارفرما موظف است حداکثر تا تاریخ ..... محل اجرای موضوع قرارداد را به طور کامل تخلیه و به مجری تحویل نماید.
- ۳) پرداخت تمامی هزینه‌های مندرج در این قرارداد به عهده کارفرما است مگر مواردی که به صراحت معین گردیده است.
- ۴) کارفرما متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مجری بپردازد.
- ۵) کارفرما متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت حساب‌هایی را که توسط مجری تهیه شده و به تأیید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

#### ماده ۵) حق الزحمه مجری و نحوه پرداخت آن

حق الزحمه مجری ..... درصد از هر صورت هزینه‌ای است که در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر آن را تأیید کرده است.

## ماده ۶) تنخواه گردان

کارفرما مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه گردان به حساب مجری به شماره حساب ..... نزد بانک ..... واریز کرده که پس از ارائه صورت هزینه‌ها و فاکتورهای مربوطه و تأیید مهندس ناظر تنخواه بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط کارفرما به مجری پرداخت می‌شود.

## ماده ۷) نظارت بر اجرای کار

نظارت بر اجرای ساختمان توسط مجری به عهده جناب آقای/سرکار خانم ..... به نشانی ..... بوده که از طرف کارفرما به مجری معرفی شده است. چنانچه بعداً به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، کارفرما موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید.

## ماده ۸) مرجع و روش حل اختلاف

۱) طرفین قرارداد متعهد می‌شوند که کلیه اعلان‌ها، درخواست‌ها، تأییدیه‌ها و مکاتبات مربوط به اجرای موضوع قرارداد را از طریق صورتجلسه‌ها، الحاقیه‌ها، درخواست‌های کتبی و رسیدها مابین یکدیگر تنظیم و ردوبدل نموده یا پیگیری نمایند. براساس این ماده از قرارداد، این اعلان‌ها، درخواست‌ها، تأییدیه‌ها و مکاتبات، رسمی تلقی شده و جزئی از مدارک این قرارداد بحساب می‌آید.

۲) طرفین توافق نمودند که آقا/خانم ..... به شماره ملی ..... و اقامتگاه قانونی ..... به عنوان میانجیگر و داور مرضی الطرفین در خصوص تمامی اختلافات بین کارفرما و مجری این قرارداد یا بین شرکا، در مرحله اول با میانجیگری ظرف یک ماه از ارجاع کتبی اختلاف به ایشان و

در صورت عدم حصول نتیجه با ارسال اظهارنامه رسمی، طبق قانون آیین دادرسی مدنی با رأی داور خاتمه یابد.

## ماده ۹) فسخ قرارداد

۱) چنانچه مجموع روزهای تعطیلی اجرای موضوع قرار داد به دلیل قصور کارفرما، بیش از ..... روز باشد یا کارفرما در اجرای تعهدات دیگر خود در این قرارداد قصوری کرده باشد، مجری می‌تواند یکطرفه بدلیل قصور کارفرما در اجرای تعهدات خود، این قرارداد را فسخ نموده و موضوع را به کارفرما در همان روز اعلام نماید و کارفرما موظف است، ظرف مدت حداکثر ..... روز میزان ..... درصد از مبلغ هزینه شده برای اجرای موضوع قرارداد تا زمان فسخ قرارداد را به عنوان ضرر و زیان عدم اجرای تعهدات، علاوه بر دستمزد و حق الزحمه مجری تا زمان فسخ قرارداد، به مجری پرداخت نماید.

۲) چنانچه در هر مرحله از اجرای موضوع قرارداد، مجری در اجرای تعهدات خود در این قرارداد قصوری کرده باشد، کارفرما می‌تواند پس از اعلام رسمی این موضوع به مجری، یکطرفه قرارداد را فسخ نماید و مجری موظف است مابقی تنخواه گردان موجود در حساب تنخواه گردان را حداکثر تا ..... روز به همراه کلیه گزارش‌ها، فاکتورها، رسیدهای مربوطه و میزان ..... درصد از مبلغ هزینه شده برای اجرای موضوع قرارداد تا زمان فسخ قرارداد را به عنوان ضرر و زیان عدم اجرای تعهدات، به کارفرما پرداخت یا تحویل نماید.

۳) در شرایطی که کارفرما به هر دلیلی، بدون آنکه مجری قصوری در اجرای تعهدات خود در این قرارداد داشته باشد قرارداد را فسخ نماید، باید این موضوع را رسماً به مجری اعلام نموده و پس از آن ظرف مدت حداکثر ..... روز میزان ..... درصد از مبلغ هزینه شده برای اجرای موضوع قرارداد

تا زمان فسخ قرارداد را علاوه بر دستمزد و حق الزحمه مجری تا زمان فسخ قرارداد، به عنوان ضرر و زیان فسخ قرارداد، به مجری پرداخت نماید.

۴) در شرایطی که مجری به هر دلیلی، بدون آنکه کارفرما قصوری در اجرای تعهدات خود در این قرارداد داشته باشد، قرارداد را فسخ نماید، باید این موضوع را رسماً به کارفرما اعلام نموده و پس از آن ظرف مدت حداکثر ..... روز دستمزد و حق الزحمه مجری بابت اجرای موضوع قرارداد تا زمان فسخ قرارداد را دریافت نماید و ظرف مدت حداکثر ..... روز میزان ..... درصد از مبلغ هزینه شده برای اجرای موضوع قرارداد تا زمان فسخ قرارداد را به عنوان ضرر و زیان فسخ قرارداد، به کارفرما برگرداند و یا پرداخت نماید.

۵) در صورتی که کارفرما به هر دلیلی به جز قصور مجری در اجرای تعهدات خود اقدام به فسخ این قرارداد نماید، باید حداکثر تا ..... روز پس از فسخ قرارداد، تضمین حسن انجام کار طبق ماده ۳ را به مجری بازگرداند.

۶) در صورتی که فسخ قرارداد ناشی از قصور مجری باشد عودت تضمین حسن انجام کار طبق ماده ۳ این قرارداد توسط کارفرما حداکثر تا ..... روز پس از پرداخت ضرر و زیان عدم اجرای تعهدات و عودت مانده تنخواه گردان توسط مجری صورت می‌پذیرد.

### ماده ۱۰) جریمه تأخیر در اجرای موضوع قرارداد

اگر مجری نتواند در مدت زمان مقرر مطابق ماده ۲ این قرارداد، موضوع قرارداد را به اتمام برساند، چنانچه براساس این قرارداد و پیوست جزئیات اجرایی آن، قصور از جانب مجری باشد، به ازای هر روز دیرکرد، مبلغ ..... ریال به عنوان جریمه تأخیر در اتمام موضوع قرارداد، تعیین می‌شود.

## ماده ۱۱) کسورات قانونی

پرداخت کلیه کسورات قانونی و عوارض مرتبط با موضوع این قرارداد به عهده کارفرما است. کارفرما با تأیید و امضاء قرارداد حاضر گواهی می نماید در صورت مشمول شدن موضوع این قرارداد به پرداخت کسورات قانونی، این مبالغ و کسورات را به طور کامل پرداخت نماید و مجری با در اختیار داشتن نسخه این قرارداد به عنوان گواهی تعهد کارفرما برای پرداخت این کسورات قانونی و مبالغ مربوطه، براساس این بند از قرارداد، دیگر هیچ مسئولیتی در قبال پرداخت این هزینه‌ها و کسورات قانونی نخواهد داشت.

## ماده ۱۲) شرایط قهریه (فورس ماژور)

در مواردی که به علل ناشی از شرایط قهری (شرایط خاص مندرج در قانون مدنی از جمله سیل، زلزله و ...) که رفع آن خارج از حیطه توانایی و اقتدار طرفین قرارداد باشد و انجام بخشی از موضوع قرارداد یا تمام آن غیرممکن گردد، در صورت فسخ قرارداد هیچ یک از طرفین حق مطالبه خسارت و ضرر و زیان وارده را نخواهد داشت و صرفاً هزینه‌های انجام شده برای پیشبرد موضوع قرارداد به علاوه حق الزحمه مجری تا آن زمان، توسط مجری از تنخواه گردان و مبلغ قرارداد دریافتی برداشت شده و مابقی این مبالغ به همراه مدارک مربوط به هزینه‌ها به کارفرما برگردانده می‌شود.

## ماده ۱۳) نشانی طرفین قرارداد

نشانی کارفرما :

شماره تماس کارفرما :

نشانی مجری :

شماره تماس مجری :



## ماده ۱۴) اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از قرارداد حاضر، برنامه زمان بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت مجلس‌ها و توافق نامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می‌رسد.

## ماده ۱۵) مشخصات قرارداد

۱) این قرارداد در کمال صحت و سلامت جسم و عقل طرفین و با رعایت موازین شرعی و قانونی و با رضایت و اراده شخصی طرفین قرارداد، تنظیم و متعاملین با علم و اطلاع و با قصد و رضایت از مفاد این قرارداد مبادرت به امضا نموده‌اند.

۲) این قرارداد در ۱۵ ماده (در ..... صفحه)، به همراه جزئیات اجرایی (در ..... صفحه)، در ۲ نسخه تهیه و تنظیم شده و پس از امضا و ثبت اثر انگشت طرفین قرارداد ذیل تمام صفحات قرارداد و پیوست‌ها مبادله گردید و هر نسخه حکم واحد را دارا بوده و معتبر است.

**توجه : فایلی که در اختیار دارید صرفاً یک نمونه کلی از قرارداد پیمان مدیریت بوده و بدیهی است که هر پروژه جزئیات خاص خود را دارد.**