

# به نام خدا

## قرارداد مدیریت پیمان درصدی

این قرارداد در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۳۰، در ساعت ۱۸:۲۰، در محل ..... به آدرس .....  
، فی مابین ..... به کد ملی .....، به آدرس .....، که از  
این پس کارفرما نامیده می شود و ..... به کد ملی .....، به آدرس .....  
.....، که از این پس مجری ساختمان نامیده می شود، با شرایط و مشخصات ذیل  
امضاء و مبادله گردید و طرفین قرارداد با امضاء این قرارداد و پیوستهای آن، خود را متعهد و ملزم به رعایت و اجرای  
کلیه مفاد این قرارداد نمودند.

ماده ۱- راه های ارتباطی، مکاتبات رسمی و نماینده های رسمی طرفین قرارداد:

۱-۱- طرفین قرارداد متعهد می شوند که کلیه اعلانها، درخواستها، تأییدیه ها و مکاتبات مربوط به اجرای موضوع  
قرارداد را از طریق صورتجلسه ها، الحاقیه ها، درخواستهای کتبی، رسیدها، ارسال و دریافت پیامک به شماره  
تلفن همراه اعلامی هریک از طرفین در بندهای ۲-۱ و ۳-۱ و یا ارسال و دریافت ایمیل به آدرس ایمیل اعلامی  
هریک از طرفین در بندهای ۲-۱ و ۳-۱، مابین یکدیگر تنظیم و ردوبدل نموده و یا پیگیری نمایند. براساس این  
ماده از قرارداد، این اعلانها، درخواستها، تأییدیه ها و مکاتبات، رسمی تلقی شده و جزئی از مدارک این قرارداد  
بحساب می آید.

۱-۲- کارفرما شماره تلفن همراه ..... و آدرس ایمیل ..... را جهت ارسال و  
دریافت اعلانها، درخواستها، تأییدیه ها و مکاتبات رسمی خود با مجری ساختمان، مشخص نموده است.  
مسئولیت عدم دریافت ایمیلها و پیامکهای ارسال شده از سوی مجری ساختمان به کارفرما، بجز در شرایط بند ۱-  
۴، با شخص کارفرما خواهد بود.

۱-۳- مجری ساختمان شماره تلفن همراه ..... و آدرس ایمیل ..... را جهت  
ارسال و دریافت اعلانها، درخواستها، تأییدیه ها و مکاتبات رسمی خود با کارفرما مشخص نموده است.  
مسئولیت عدم دریافت ایمیلها و پیامکهای ارسال شده از سوی کارفرما به مجری ساختمان، بجز در شرایط بند  
۱-۴، با شخص مجری ساختمان خواهد بود.

ماده ۲- موضوع قرارداد :

عبارت است از مدیریت اجرایی پروژه ..... مطابق مشخصات فنی ذکر شده در پیوست  
جزئیات اجرایی این قرارداد شامل .....، توسط مجری در پروژه ..... واقع در  
.....

ماده ۳- افزایش کار و عملیات موضوع قرارداد توسط کارفرما:

- ۳-۱- کارفرما تا اندازه ای می تواند مقدار کار و عملیات موضوع قرارداد را در مدت زمان اجرای موضوع قرارداد، افزایش دهد، که هر سه شرط زیر در مورد این مقادیر کار و عملیات اضافی، صادق باشد:
- شرط اول: زمان اجرای مجموع مقادیر کار و عملیات اضافه شده در طول مدت قرارداد، بدون در نظر گرفتن مشترکات، همزمانی و همپوشانی اجرای آنها با عملیات و کار اولیه موضوع قرارداد، از ..... درصد مدت زمان اولیه قرارداد، موضوع بند ۱-۵، بیشتر نباشد.
  - شرط دوم: هزینه اجرای مجموع مقادیر کار و عملیات اضافه شده در طول مدت قرارداد، بدون در نظر گرفتن همزمانی و همپوشانی اجرای آنها با عملیات و کار اولیه موضوع قرارداد، از ..... درصد مبلغ مبنای قرارداد، موضوع بند ۱-۶، بیشتر نباشد.
  - شرط سوم: تمام کارها و عملیاتهای اضافی درخواستی از طرف کارفرما برای اضافه شدن به موضوع قرارداد باید در حوزه موضوع قرارداد اولیه و پیوستهای اجرایی قرارداد باشد و عملیات ها و کارهایی که در موضوع قرارداد اولیه و پیوست جزئیات اجرایی قرارداد، وجود ندارد نمیتواند به موضوع قرارداد و حجم عملیات اجرایی آن اضافه شود.

ماده ۴- اسناد و مدارک قرارداد :

- ۴-۱- قرارداد حاضر .
- ۴-۲- پیوست قرارداد - جزئیات اجرایی (در - بند) .
- ۴-۳- کپی کارت ملی طرفین قرارداد و نماینده های ایشان.
- ۴-۴- کلیه دستور کارها، اصل یا کپی امضاء شده ضمانت های مندرج در این قرارداد و رسیدهایی که از زمان تاریخ این قرارداد تا پایان اجرای موضوع قرارداد و اجرای کلیه تعهدات طرفین قرارداد، مابین کارفرما و مجری ساختمان بصورت رسمی مطابق ماده ۱ این قرارداد، ابلاغ، تأیید و مبادله می گردد.
- ۴-۵- کپی سند یا اجاره نامه یا وکالت نامه از طرف مالک یا مالکین ، مربوط به محل اجرای موضوع قرارداد که نشان دهنده ارتباط کارفرما با محل اجرای موضوع قرارداد باشد. کپی می بایست رسید شده و به امضاء طرفین قرارداد رسیده باشد.

ماده ۵- مدت قرارداد :

- ۵-۱- مدت قرارداد جمعاً ..... روز کاری از تاریخ ..... می باشد.
- ۵-۲- چنانچه کار و عملیات جدیدی با توجه به شروط و شرایط ماده ۳ این قرارداد، به موضوع قرارداد اضافه شود، زمان اجرای این کارها و عملیاتهای اضافه شده به موضوع قرارداد با توجه به نظر مجری ساختمان به مدت قرارداد اضافه می شود.

۵-۳- روزها و ساعاتی که مجری ساختمان مجاز است ، عملیات و کارهای مربوط به اجرای موضوعات قرارداد را انجام دهد بعنوان "ساعات کاری" نامیده می شود و عبارت است از روزهای ..... از ساعت ..... تا ساعت .....

۵-۴- اخذ مجوز و هماهنگی با همسایه ها، افراد، ارگانها، سازمانها و ادارات ذیربط و ذیصلاح برای اجرای موضوع قرارداد در روزها و ساعات کاری مشخص شده در بند ۵-۳، برعهده کارفرما می باشد.

ماده ۶- مبلغ قرارداد و دستمزد مجری ساختمان:

۶-۱- براساس این بند "مبلغ مبنای قرارداد"، .....، پیش بینی و تعیین می شود.

۶-۲- مبلغ مبنای قرارداد پیش بینی شده، موضوع بند ۶-۱، بمنظور تعیین مبنایی برای محاسبه مقادیر مالی و هزینه ها در مورد موضوع قرارداد، در قرارداد حاضر، پیوست اجرایی و سایر مدارک قرارداد، موضوع ماده ۴ این قرارداد، تعیین شده است.

۶-۳- کلیه هزینه های مربوط به اجرای موضوع قرارداد، توسط مجری از مبلغ تنخواه گردان و حساب تنخواه گردان، موضوع بند ۷-۱، برداشت و هزینه می شود و مجری هیچ مسئولیتی برای پرداخت هزینه های مربوط به اجرای موضوع قرارداد از حساب دیگر، به هر میزان و یا هر زمانی ندارد.

۶-۴- حق الزحمه یا دستمزد مجری برای اجرای موضوع قرارداد، کارها، عملیتهای اضافه شده به موضوع اولیه قرارداد، موضوع ماده ۳ این قرارداد، ..... درصد از کل هزینه اجرای موضوع قرارداد و کارها و عملیتهای اضافه شده به موضوع اولیه قرارداد می باشد. این حق الزحمه در آخر هر روز کاری، توسط مجری، محاسبه و از حساب تنخواه گردان برداشت می شود.

ماده ۷- تنخواه گردان:

۷-۱- کارفرما میبایست مبلغ.....ریال به عنوان "حداقل مبلغ تنخواه گردان" به شماره حساب.....بنام..... بعنوان "حساب تنخواه گردان" واریز نماید تا هزینه های مربوط به اجرای موضوع قرارداد، از مبلغ تنخواه گردان موضوع این بند پرداخت شود.

۷-۲- کارفرما باید تا پیش از تاریخ ..... "حداقل مبلغ تنخواه گردان" را به عنوان اولین پرداختی تنخواه گردان به "حساب تنخواه گردان" واریز نماید.

۷-۳- کارفرما میبایست تا پیش از ساعت ..... هر روز کاری، مبلغ کسری تنخواه گردان را به حساب تنخواه گردان واریز نماید تا موجودی حساب تنخواه گردان از "حداقل مبلغ تنخواه گردان" کمتر نباشد.

۷-۴- مجری ساختمان موظف است، در مورد تمام هزینه های مربوط به مبالغی که از حساب تنخواه گردان برداشت و پرداخت می نماید، گزارش هزینه، موجودی حساب تنخواه گردان، فاکتورها و رسیدهای هر روز کاری را حداکثر تا ساعت ..... روزکاری بعد، از طریق یکی از راه های ارتباطی موضوع ماده ۱ این قرارداد، به کارفرما ارائه یا اعلام نماید.

۷-۵- مجری ساختمان موظف است برای پرداخت هزینه های بیشتر از ..... ریال در یک روز کاری، پیش از برداشت هزینه از حساب تنخواه گردان، با ارائه پیش فاکتور و یا اعلام رسمی براساس ماده ۱ این قرارداد، این مبلغ را به کارفرما اعلام نماید و در صورت تأیید مبلغ از سوی کارفرما، نسبت به پرداخت مبلغ و یا عقد قرارداد اقدام نماید.

۷-۶- براساس این بند کارفرما متعهد می شود نسبت به نگهداری، سود و مزایای حاصله از مبالغی که در حساب تنخواه گردان و در اختیار مجری ساختمان است، هیچگاه هیچ ادعایی از جمله ادعای خیانت در امانت نخواهد داشت و این مبلغ تا زمان استفاده در مراحل مختلف موضوع قرارداد بطور کامل در اختیار و متعلق به مجری ساختمان خواهد بود.

ماده ۸- ضمانت حسن اجرای تعهدات مجری ساختمان:

۸-۱- مطابق این بند، تاریخ، ..... روز پس از تاریخ تحویل موضوع قرارداد بوسیله مجری ساختمان به کارفرما، بعنوان "تاریخ اتمام مدت ضمانت حسن اجرای تعهدات مجری ساختمان" تعیین می شود.

۸-۲- ..... درصد از مجموع مبلغ حق الزحمه مجری ساختمان از بابت حسن انجام کار نزد کارفرما محفوظ خواهد بود که بعد از اتمام مدت زمان بند ۸-۱ ماده فوق به حساب مجری ساختمان باید واریز گردد.

ماده ۹- تعهدات مجری ساختمان و کارفرما:

۹-۱- طرفین این قرارداد موظف هستند حداکثر ظرف مدت .... ساعت، به مکاتبات و اعلانهای رسمی طرف دیگر، مطابق شرایط ماده ۱ این قرارداد، پاسخ کامل، کافی و مناسب بدهند. در غیر اینصورت قصور، تأخیر و ضرر و زیان در روند اجرای موضوع قرارداد ناشی از این دیرکرد در پاسخگویی به مکاتبات، برعهده طرفی خواهد بود که در حداکثر مدت زمان مشخص شده در این بند و تبصره های آن، پاسخگوی طرف دیگر نبوده است.

۹-۲- مجری ساختمان مسئول حسن عملکرد کارکنان خود در مدت قرارداد خواهد بود و در صورت بروز هرگونه مشکل و ایرادی از جانب عوامل مجری ساختمانی در محل پروژه، تمام مسئولیت آن برعهده شخص مجری ساختمان طرف این قرارداد میباشد.

۹-۳- کارفرما موظف است حداکثر تا تاریخ ..... محل اجرای موضوع قرارداد را بطور کامل تخلیه و به مجری ساختمان تحویل نماید.

۹-۴- مجری ساختمان موظف است ساعت کاری موضوع بند ۵-۳ را رعایت نماید و تحت هیچ شرایطی بدون هماهنگی با کارفرما، خارج از ساعات کاری مشخص شده، عملیات اجرایی، در محل اجرای موضوع قرارداد توسط عوامل تیم مجری ساختمانی انجام نشود.

۹-۵- کارفرما موظف به تهیه بیمه نامه حوادث کامل با تمام آیتمهای مرتبط با موضوع قرارداد می باشد تا در صورت بروز خسارت مالی و یا جانی، هزینه این خسارات از سوی بیمه گر پرداخت شود. پرداخت مابه التفاوت پرداختی بیمه و هزینه واقعی حوادث مالی و جانی در ارتباط با اجرای موضوع قرارداد، برعهده کارفرما می باشد.

- ۹-۶- پرداخت هزینه آب، برق، گاز، شارژ ساختمان و کلیه هزینه های مربوط به محل اجرای موضوع قرارداد و مربوط به زمان اجرای موضوع قرارداد، برعهده کارفرما میباشد.
- ۹-۷- مجری ساختمان مسئول اجرای باکیفیت و مطابق جزئیات اجرایی کلیه بخشهای موضوع این قرارداد میباشد و در صورت وجود نقص و یا ایراد در هر بخش از موضوع قرارداد، تمام مسئولیت آن برعهده مجری ساختمان خواهد بود.
- ۹-۸- 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 ...، جهت اجرای طرح و موضوع این قرارداد برعهده کارفرما میباشد.
- ۹-۹- 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، مجری ساختمان هیچگونه مسئولیتی در قبال متوقف نمودن ایشان ندارد و کارفرما شخصاً متعهد به برطرف نمودن این موانع و حل و فصل مسائل مربوطه می باشد.
- ۹-۱۰- در صورت بروز هرگونه خسارت و یا ضرر مالی در زمان اجرای موضوع قرارداد ناشی از قصور مجری ساختمان و عوامل اجرایی ایشان، جبران خسارت و پرداخت هزینه های مربوط به آن بطور کامل برعهده شخص مجری ساختمان خواهد بود و تحت هیچ شرایطی در اینگونه موارد مجری ساختمان مجاز به پرداخت هزینه های جبران خسارت از مبلغ تنخواه گردان نمی باشد.
- ۹-۱۱- مجری ساختمان میبایست تا پیش از ساعت ۲۴:۰۰ تاریخی که براساس مدت زمان مشخص شده در ماده ۵-۱، بعلاوه مدت زمان تأخیرات قانونی، بعلاوه مدت زمان اجرای بخشهای اضافه شده به موضوع قرارداد براساس ماده ۳ این قرارداد، بعلاوه مدت زمان تأخیر ناشی از قصور کارفرما، محاسبه و تعیین می شود، موضوع قرارداد را بطور رسمی به کارفرما تحویل نماید.
- ۹-۱۲- مجری ساختمان موظف به بکارگیری و استخدام نیروی انسانی با مهارت و کیفیت کار کافی مورد نیاز جهت اجرای موضوع قرارداد میباشد به نحوی که دستمزد آنها در محدوده متوسط دستمزد نیروهای کار مشابه در همان منطقه محل اجرای موضوع قرارداد باشد. مسئولیت حسن اجرای عملکرد این نیروهای انسانی مطابق پیوست جزئیات اجرایی این قرارداد، بر عهده مجری ساختمان است.

#### ماده ۱۰- فسخ قرارداد :

- ۱۰-۱- چنانچه مجموع روزهای تعطیلی اجرای موضوع قرار داد بدلیل قصور کارفرما، بیش از ..... روز باشد و یا کارفرما در اجرای تعهدات دیگر خود در این قرارداد قصوری کرده باشد، مجری ساختمان میتواند یکطرفه بدلیل قصور کارفرما در اجرای تعهدات خود، این قرارداد را فسخ نموده و موضوع را بطور رسمی مطابق ماده ۱ این قرارداد، به کارفرما در همان روز اعلام نماید و کارفرما موظف است، ظرف مدت حداکثر .... ساعت مبلغ ..... درصد از مبلغ هزینه شده برای اجرای موضوع قرارداد تا زمان فسخ قرارداد را بعنوان ضرر و زیان عدم اجرای تعهدات، علاوه بر دستمزد و حق الزحمه مجری ساختمان تا زمان فسخ قرارداد، به مجری ساختمان پرداخت نماید.

۱۰-۲- چنانچه در هر مرحله از اجرای موضوع قرارداد، مجری ساختمان در اجرای تعهدات خود در این قرارداد قصوری کرده باشد، کارفرما می تواند پس از اعلام رسمی این موضوع به مجری ساختمان، مطابق ماده ۱ این قرارداد، یکطرفه قرارداد را فسخ نماید و مجری ساختمان موظف است مابقی تنخواه گردان موجود در حساب تنخواه گردان را حداکثر تا ..... ساعت به همراه کلیه گزارشها، فاکتورها، رسیدهای مربوطه و مبلغ ، ..... 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.

۱۰-۳- در شرایطی که کارفرما به هر دلیلی، بدون آنکه مجری ساختمان قصوری در اجرای تعهدات خود در این قرارداد داشته باشد، قرارداد را فسخ نماید، میبایست این موضوع را رسماً به مجری ساختمان اعلام نموده و پس از آن ظرف مدت حداکثر .... ساعت، مبلغ ..... درصد از مبلغ هزینه شده برای اجرای موضوع قرارداد تا زمان فسخ قرارداد را علاوه بر دستمزد و حق الزحمه مجری ساختمان تا زمان فسخ قرارداد، به عنوان ضرر و زیان فسخ قرارداد، به مجری ساختمان پرداخت نماید.

۱۰-۴- در شرایطی که مجری ساختمان به هر دلیلی، بدون آنکه کارفرما قصوری در اجرای تعهدات خود در این قرارداد داشته باشد، قرارداد را فسخ نماید، میبایست این موضوع را رسماً به کارفرما اعلام نموده و پس از آن ظرف مدت حداکثر ..... ساعت، دستمزد و حق الزحمه مجری ساختمان بابت اجرای موضوع قرارداد تا زمان فسخ قرارداد را دریافت نماید و مبلغ ..... 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.

۱۰-۵- در صورتی که کارفرما به هر دلیلی بجز قصور مجری ساختمان در اجرای تعهدات خود در این قرارداد، اقدام به فسخ این قرارداد نماید، میبایست حداکثر تا ..... ساعت پس از فسخ قرارداد، "درصد حسن اجرای تعهدات مجری ساختمان" موضوع بند ۲-۸ این قرارداد را در محل اجرای موضوع قرارداد، به مجری ساختمان تحویل دهد.

ماده ۱۱- جریمه تأخیر در اجرای موضوع قرارداد:

اگر پیمانکار نتواند در مدت زمان مقرر مطابق بند ۹-۱۱ این قرارداد، موضوع قرارداد را به اتمام برساند، چنانچه براساس این قرارداد و پیوست جزئیات اجرایی آن، قصور از جانب مجری ساختمان باشد، به ازای هر روز دیرکرد، مبلغ ..... ریال بعنوان جریمه تأخیر در اتمام موضوع قرارداد، تعیین می شود.

تبصره ۴: از آنجایی که در دمای زیر ۱۰ درجه سانتیگراد و دمای بالای ۴۰ درجه سانتیگراد و یا بارش باران و برف امکان اجرای عملیات ساختمانی در فضای باز و فضای بسته ای که هرکدام از این محدودیتها در آن صادق است، نمیباشد، بنابراین تأخیرات ناشی از چنین شرایطی و شرایط مشابه آن مجاز قلمداد شده و مشمول جریمه فوق الذکر نخواهد بود.

#### ماده ۱۲- کسورات قانونی

پرداخت کلیه کسورات قانونی و عوارض مرتبط با موضوع این قرارداد، بعهده کارفرما می باشد. کارفرما با تأیید و امضاء قرارداد حاضر گواهی می نماید تا در صورت مشمول شدن موضوع این قرارداد به پرداخت کسورات قانونی، این مبالغ و کسورات را بطور کامل پرداخت نماید و مجری ساختمان 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 هزینه ها و کسورات قانونی نخواهد داشت.

#### ماده ۱۳- شرایط قهریه (فارس ماژور)

در مواردی که به علل ناشی از شرایط قهری (شرایط خاص مندرج در قانون از جمله، سیل، زلزله و ...) که رفع آن خارج از حیطه توانایی و اقتدار طرفین قرارداد باشد و انجام بخشی از موضوع قرارداد و 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 هزینه های انجام شده برای پیشبرد موضوع قرارداد بعلاوه حق الزحمه مجری ساختمان تا آن زمان، توسط مجری ساختمان از تنخواه گردان و مبلغ قرارداد دریافتی برداشت شده و مابقی این مبالغ به همراه مدارک مربوط به هزینه ها به کارفرما برگردانده می شود.

#### ماده ۱۴- مشخصات قرارداد:

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

امضاء و اثر انگشت کارفرما/ یا نماینده قانونی ایشان      امضاء و اثر انگشت مجری ساختمان/ یا نماینده قانونی ایشان