**قرارداد مدیریت پیمان**

این قرارداد در تاریخ ........................................ فی‌مابین؛

طرف اول قرارداد،

آقای/خانم/شرکت ........................................ با کد ملی/ شناسه‌ ملی .................................. به آدرس ................................................................................ و کد پستی ............................. ؛ با شماره تماس .................................. که از این پس در این قرارداد «**کارفرما**» نامیده می‌شود؛

و

طرف دوم قرارداد،

آقای/خانم/شرکت ........................................ با کد ملی/ شناسه‌ ملی .................................. به آدرس ................................................................................ و کد پستی ............................. ؛ با شماره تماس .................................. که از این پس در این قرارداد «**پیمانکار**» نامیده می‌شود؛

منعقد می‌گردد.

**ماده ۱- موضوع قرارداد**

موضوع این قرارداد عبارت است از:

انجام و اجرای کلیه عملیات ساختمانی، عمرانی و تأسیساتی و سایر اقدامات مرتبط، به‌منظور احداث/تکمیل پروژه ……………………… واقع در …………………............................................……، بر اساس نقشه‌ها، مشخصات فنی، دستورالعمل‌ها و شرایط پیوست این قرارداد که از سوی کارفرما به پیمانکار ابلاغ گردیده است.

**تبصره ۱:** هرگونه تغییر در موضوع قرارداد صرفاً با توافق کتبی طرفین و تنظیم الحاقیه معتبر امکان‌پذیر خواهد بود.

**تبصره ۲:** پیمانکار متعهد است موضوع قرارداد را طبق برنامه زمان‌بندی مصوب کارفرما اجرا و تحویل نماید.

**تبصره ۳:** کلیه اسناد و مدارک فنی و اجرایی پروژه از جمله نقشه‌ها، مشخصات فنی، دستورالعمل‌ها، برنامه زمان‌بندی، فهرست کارها و جزئیات اجرایی، به عنوان پیوست‌های این قرارداد محسوب می‌گردند و پیمانکار با امضای این قرارداد، اقرار به رؤیت و اطلاع کامل از مفاد آن‌ها می‌نماید.

**ماده ۲- مدت قرارداد**

مدت این قرارداد از تاریخ ……………………. به مدت ………… روز/ماه تعیین می‌گردد. پیمانکار متعهد است در این بازه زمانی، موضوع قرارداد را مطابق با برنامه زمان‌بندی مصوب کارفرما اجرا و تحویل نماید.

**تبصره ۱:** در صورت بروز شرایط فورس ماژور (حوادث غیرمترقبه، بلایای طبیعی، تحولات خارج از اراده طرفین و موارد مشابه)، مدت قرارداد به میزان زمان وقفه ایجاد شده، با تأیید کارفرما، تمدید خواهد شد.

**تبصره ۲:** تمدید مدت قرارداد صرفاً با توافق کتبی طرفین و از طریق تنظیم الحاقیه معتبر امکان‌پذیر خواهد بود.

**ماده ۳- حق‌الزحمه و نحوه پرداخت آن**

حق‌الزحمه پیمانکار بابت مدیریت و اجرای موضوع قرارداد، معادل ……… درصد از کلیه هزینه‌های واقعی و مستند پروژه (شامل خرید مصالح، دستمزد نیروی انسانی، اجاره تجهیزات و سایر هزینه‌های مستقیم اجرای کار) تعیین می‌گردد.

**تبصره ۱:** کلیه هزینه‌های پروژه توسط کارفرما تأمین و پرداخت می‌شود و پیمانکار موظف است اسناد و مدارک هزینه‌ها را به تأیید کارفرما برساند.

**تبصره ۲:** پرداخت حق‌الزحمه پیمانکار بر اساس صورت‌وضعیت‌های ماهیانه/مرحله‌ای و متناسب با پیشرفت کار انجام خواهد شد.

**تبصره ۳:** درصدی معادل ……… از حق‌الزحمه پیمانکار به عنوان تضمین حسن انجام کار نزد کارفرما نگهداری می‌شود و پس از تحویل قطعی و تأیید نهایی کارفرما پرداخت خواهد شد.

**تبصره ۴:** پیمانکار موظف است قبل از انجام خریدهای عمده (بالاتر از مبلغ ……....…… ریال) یا عقد قرارداد با پیمانکاران جزء، نسبت به اخذ تأیید کتبی کارفرما اقدام نماید. همچنین کارفرما حق حسابرسی دوره‌ای دفاتر و اسناد مالی پیمانکار را دارد.

**تبصره ۵:** برخی هزینه‌ها که کارفرما پرداخت می‌کند، مشمول درصد مدیریت پیمانکار نمی‌باشد یا ممکن است درصد متفاوتی به آن‌ها تعلق گیرد که در این قرارداد به شرح زیر مشخص می‌گردد:

برای .........................، درصد حق‌الزحمه پیمانکار: ……… درصد

برای .........................، درصد حق‌الزحمه پیمانکار: ……… درصد

برای .........................، درصد حق‌الزحمه پیمانکار: ……… درصد

**ماده ۴- تعهدات کارفرما**

* کارفرما موظف است کلیه منابع مالی، مصالح، تجهیزات و مجوزهای لازم برای اجرای پروژه را در زمان مقرر تأمین نماید.
* کارفرما موظف است اسناد و اطلاعات فنی لازم جهت اجرای پروژه را در اختیار پیمانکار قرار دهد.
* کارفرما موظف است همکاری لازم را جهت دسترسی پیمانکار به کارگاه و هماهنگی با نهادها و مراجع ذی‌ربط انجام دهد.
* کارفرما متعهد است حداکثر ظرف 10 روز، صورت وضعیت‌های را که توسط پیمانکار تهیه شده را بررسی و جهت پرداخت اقدام نماید.
* کارفرما همکاریهاي لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان بندي و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست پیمانکار به عمل آورد.
* کارفرما متعهد است ظرف حداکثر ۷ روز از تاریخ امضای قرارداد، مبلغ تنخواه‌گردان اولیه را به پیمانکار پرداخت نماید و صورت‌حساب‌های ارائه‌شده توسط پیمانکار را حداکثر ظرف ۱۰ روز بررسی و تنخواه را تجدید نماید.
* کارفرما متعهد است از دخالت در جزئیات اجرایی روزمره که بر عهده پیمانکار است، خودداری نماید، مگر در موارد خاص و با هماهنگی قبلی و کتبی با پیمانکار.

**ماده ۵- تعهدات پیمانکار**

* پیمانکار موظف است، کلیه مصالح، ابزار و تجهیزات مورد استفاده در اجرای موضوع قرارداد را به تأیید کارفرما برساند.
* پیمانکار موظف است مدیریت، هماهنگی و اجرای عملیات پروژه را مطابق نقشه‌ها، مشخصات فنی و دستورالعمل‌های کارفرما انجام دهد.
* پیمانکار موظف است گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت کار، صورت‌وضعیت‌ها و صورتجلسات کنترل کیفیت را تهیه و به کارفرما ارائه نماید.
* پیمانکار مسئول رعایت اصول ایمنی، بهداشت و محیط‌زیست در طول اجرای پروژه می‌باشد.
* پیمانکار مسئول حسن عملکرد کارکنان خود در مدت قرارداد خواهد بود و درصورت بروز هرگونه مشکل و ایرادی از جانب عوامل پیمانکاری در محل پروژه، تمام مسئولیت آن برعهده شخص پیمانکار طرف این قرارداد میباشد.
* پیمانکار موظف به تهیه بیمه نامه حوادث کامل با تمام آیتمهای مرتبط با موضوع قرارداد می باشد تا درصورت 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، بعهده پیمانکار می باشد.
* پیمانکار مسئول اجرای باکیفیت و مطابق جزئیات اجرایی کلیه بخشهای موضوع این قرارداد می‌باشد و درصورت وجود نقص و یا ایراد در هر بخش از موضوع قرارداد، تمام مسئولیت آن برعهده پیمانکار خواهد بود.
* درصورت بروز هرگونه خسارت و یا ضرر مالی در زمان اجرای موضوع قرارداد ناشی از قصور پیمانکار و عوامل اجرایی ایشان، جبران خسارت و پرداخت هزینه های مربوط به آن بطور کامل بعهده شخص پیمانکار خواهد بود و تحت هیچ شرایطی در اینگونه موارد پیمانکار مجاز به پرداخت هزینه های جبران خسارت از مبلغ تنخواه گردان نمی‌باشد.
* پیمانکار 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 پیمانکار است.
* پیمانکار موظف است یک نسخه از قراردادهاي منعقده با پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.
* پیمانکار از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل ساختمان به کارفرما، مسئولیت نگهداري و حراست از ساختمان و اجناس خریداري شده موجود در محل ساختمان را به عهده دارد.
* پیمانکار تحت هیچ شرایطی حق واگذاري موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد
* پیمانکار موظف است صورت‌حساب‌ها و فاکتورهای هزینه‌های تنخواه‌گردان را به صورت دوره‌ای (ماهیانه یا بر اساس توافق) به کارفرما ارائه دهد و مسئولیت مدیریت صحیح و مستندسازی هزینه‌ها را بر عهده دارد.
* پیمانکار متعهد است ساعات فعالیت کارگاه را رعایت کند تا منجر به سلب آسایش همسایگان نشود.

**ماده ۶- تنخواه‌گردان**

کارفرما متعهد است مبلغ ……………………… ریال/تومان را به عنوان تنخواه‌گردان اولیه در اختیار پیمانکار قرار دهد. این مبلغ برای پوشش هزینه‌های جاری و مستقیم پروژه (مانند خرید مصالح کوچک، دستمزدهای روزانه و سایر هزینه‌های عملیاتی) استفاده می‌شود.

**تبصره ۱:** پیمانکار پس از صرف تنخواه، صورت هزینه‌ها و فاکتورهای مربوطه را به کارفرما ارائه می‌دهد و کارفرما پس از تأیید، تنخواه را تا سقف اولیه تجدید می‌نماید.

**تبصره ۲:** مبلغ تنخواه‌گردان در طول اجرای پروژه، بنا به نیاز و با درخواست پیمانکار و تأیید کارفرما، قابل افزایش یا تغییر است.

**تبصره ۳:** در پایان پروژه یا فسخ قرارداد، تسویه نهایی تنخواه‌گردان انجام شده و هرگونه مازاد یا کسری بر اساس اسناد محاسبه و پرداخت/کسر می‌شود.

**تبصره ۴:** اجرای این ماده منوط به مدیریت مالی صحیح پروژه توسط پیمانکار است و هرگونه سوء استفاده از تنخواه، منجر به مسئولیت حقوقی پیمانکار خواهد شد.

**تبصره ۵:** پیمانکار موظف است در زمان دریافت اولین مبلغ تنخواه‌گردان، یک فقره چک / سفته به مبلغ ………......… ریال به عنوان "تضمین حسن اجرای تعهدات پیمانکار" به کارفرما تحویل دهد.

**ماده ۷- فسخ قرارداد**

* در صورت تخلف اساسی یکی از طرفین از تعهدات مندرج در این قرارداد (از جمله تأخیرات غیرموجه طولانی، عدم تأمین مالی کارفرما، تخلف مکرر از استانداردهای فنی، عدم ارائه گزارشات مالی و پیشرفت کار) و عدم رفع آن ظرف مدت ۱۵ روز کاری پس از دریافت اخطار کتبی از طرف مقابل، طرف مقابل حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.
* در صورت فسخ یا خاتمه قرارداد، پیمانکار موظف است کلیه اسناد و مدارک پروژه، گزارشات مالی، صورت‌وضعیت‌های انجام شده و مصالح موجود در کارگاه را به کارفرما تحویل دهد. تسویه حساب نهایی بر اساس هزینه‌های واقعی و مستند تا تاریخ فسخ و با کسر کسورات قانونی و تضمین‌ها انجام خواهد شد.

**ماده ۸- حل اختلاف**

* هرگونه اختلاف ناشی از اجرای این قرارداد ابتدا از طریق مذاکره مستقیم طرفین حل خواهد شد.
* در صورت عدم حصول توافق، موضوع به داوری طرفین یا داور مورد توافق ارجاع می‌شود.

**ماده ۹- کسورات قانونی**

کارفرما با تأیید و امضای این قرارداد گواهی می‌نماید که در صورت مشمول شدن موضوع این قرارداد به پرداخت هرگونه کسورات قانونی (از جمله مالیات بر ارزش افزوده، مالیات عملکرد، حق بیمه تأمین اجتماعی مربوط به قرارداد)، این مبالغ و کسورات را به طور کامل پرداخت خواهد نمود و پیمانکار در این خصوص هیچ‌گونه مسئولیتی نخواهد داشت. پیمانکار موظف است مدارک و مستندات لازم جهت محاسبه و پرداخت این کسورات را به کارفرما ارائه دهد.

**ماده ۱۰- محرمانگی**

طرفین قرارداد متعهد می‌شوند که کلیه اطلاعات و اسناد مربوط به پروژه، نقشه‌ها، مشخصات فنی، اطلاعات مالی و تجاری و هرگونه اطلاعات محرمانه دیگر که در طول اجرای این قرارداد به دست می‌آورند، محرمانه تلقی نموده و بدون رضایت کتبی طرف مقابل، از افشای آن به اشخاص ثالث خودداری نمایند. این تعهد پس از اتمام یا فسخ قرارداد نیز به قوت خود باقی خواهد بود.

این قرارداد در ۱۰ ماده و 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.