

### شرایط خصوصی قرارداد

۱. با توجه به اینکه قرارداد ملاک عمل فی مابین صاحب کار و مدیر از نوع بند «د» - مدیریت فنی و اجرائی می باشد، موضوع قرارداد اصلی مدیریت فنی و اجرائی می باشد و این قرارداد موارد دیگر از قبیل پیمان مدیریت یا پیمانکاری با مصالح یا بدون مصالح را شامل نمی باشد. (در صورت ثبت قرارداد کاربرد «الف» - پیمانکاری با مصالح یا «ب» - پیمانکاری بدون مصالح یا «ج» - قرارداد پیمان مدیریت و یا هرگونه قرارداد دیگر مشابه، در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، صاحب کار می پذیرد که آن قراردادها منفسخ بوده و کان لم یکن می باشد و ملاک عمل برای طرفین قرارداد کاربرد «د» - مدیریت فنی و اجرائی می باشد.
۲. ارزیابی و تایید صلاحیت پیمانکاران و کلیه عوامل اجرایی در صورت تحویل زمین و همچنین تحویل کامل کارگاه و تأمین بند ۳-۲ ماده ۳ قرارداد مدیریت فنی و اجرائی از سوی صاحب کار به عهده مدیر است. بدیهی است در صورتی که صاحب کار خود رأساً و شخصاً بدون تأیید کتبی مدیر نسبت به عقد قرارداد با پیمانکاران و سایر عوامل اجرایی اقدام نماید، کلیه مسئولیت های مترتب از اعمال و اقدامات صورت گرفته توسط آن پیمانکاران و عوامل اجرایی تحت نظر صاحب کار که منتج به وقوع حوادث و عواقب مالی و جانی ناشی از آن، شامل کلیه مسئولیتهای جانی، مالی، قضایی، جزائی، حقوقی، کیفری، فنی و انتظامی بر عهده صاحب کار می باشد.
۳. صاحب کار می بایست هرگونه فعالیتی در کارگاه را از زمان عقد قرارداد به بعد با هماهنگی و تأیید م انجام دهد.
۴. صاحب کار متعهد است بیمه مسئولیت مدیر و همچنین بیمه مسئولین پروژه شامل بیمه مسئولیت کارفرما در مقابل کارکنان و همچنین بیمه همجواری ها و اشخاص ثالث را برای صاحب کار، مالک، سازنده، مجری، پیمانکاران، ناظر و اشخاص ثالث به همراه کلیه کلوزها و سقف تعهدات لازم را انجام نماید. همچنین صاحب کار متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و اشخاص ثالث و بیمه مسئولیت کارفرما در مقابل کارکنان (بند مربوط به کلوز مجری اجباری است) و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوطه پرداخت و مفاصا حساب و مدارک آنرا تحویل مدیر نماید.
۵. صاحب کار اقرار می نماید در صورتی که بیمه موضوع بند ۶-۹ قرارداد مدیریت فنی و اجرائی و همچنین بند ۴ شرایط خصوصی را انجام ننماید کلیه خسارت ها و مسئولیتهای جانی، مالی، قضایی، جزائی، حقوقی، کیفری، فنی و انتظامی و تمامی خساراتی که برای مدیر منتج است را بر عهده می گیرد.
۶. صاحب کار می بایست یک نسخه از نقشه های مصوب را جهت انجام بهینه کار در اختیار مدیر قرار دهد. مدیر با توجه به اینکه قرارداد از نوع کاربرد «د» - مدیریت فنی و اجرائی بوده صرفاً بر اساس نقشه ها و مدارک و مشخصات مصوب در

مهر و امضاء مدیر

نام و امضاء صاحب کار

- سازمان نظام مهندسی ساختمان و پروانه ساختمانی که به رؤیت و امضای مدیر رسیده و در صورت تأمین بند ۳-۲ ماده ۳ قرارداد مدیریت فنی و اجرائی، تأمین مفاد بند ۵-۳ ماده ۵ قرارداد فنی و اجرائی و بند ۲ شرایط خصوصی پروژه را مدیریت خواهد نمود و در صورت عدم تأمین مفاد بند ۵-۳ ماده ۵ مبنی بر اینکه ارزیابی و تایید صلاحیت پیمانکاران و کلیه عوامل اجرایی در صورت تحویل زمین و همچنین تحویل کامل کارگاه و همچنین عدم تأمین بند ۳-۲ ماده ۳ قرارداد فنی و اجرائی از سوی صاحب کار کلیه مسئولیت های مترتب از اعمال و اقدامات صورت گرفته توسط آن پیمانکاران و عوامل اجرایی تحت نظر صاحب کار که منتج به وقوع حوادث و عواقب مالی و جانی ناشی از آن، شامل کلیه مسئولیتهای جانی، مالی، قضایی، جزائی، حقوقی، کیفری، فنی و انتظامی بر عهده صاحب کار می باشد.
۷. مدت این قرارداد از تاریخ عقد قرارداد مورخ /.../ /... / ۱۳۹۰، دوازده (۱۲) ماه شمسی تا تاریخ /.../ /... / ۱۴۰۰ می باشد. لذا صاحب کار می بایست ۶۰ روز قبل از به پایان رسیدن اعتبار قرارداد نسبت به تمدید آن اقدام نماید و یا در صورت عدم تمایل و عدم همکاری صاحب کار، با اعلام کتبی صاحب کار، مدیر می تواند از طریق اظهارنامه و ابلاغ قضایی قرارداد را منفسخ نماید. بدیهی است تا زمان آزاد شدن سهمیه مدیر، کلیه هزینه های وی باید پرداخت شود و صاحب کار تا زمان بستن قرارداد با مدیر جدید حق اجرای عملیات ساختمانی را ندارد.
۸. صاحبکار قبل از تحویل کتبی زمین به مجری اجازه هیچ گونه عملیات اجرایی را ندارد و در صورت انجام هر گونه عملیات اجرایی و یا هر حادثه قبل از تحویل زمین، خود او شخصاً و رأساً جوابگو بوده و کلیه قرارداد های بین مجری و صاحب کار غیر نافذ تلقی می گردد. و بدلیل عدم امکان مدیریت فنی و اجرائی عملیات ساختمانی از سوی مدیر، عدم همکاری جهت اجرای مفاد قرارداد فی مابین توسط مدیر، قرارداد منفسخ می گردد و قرارداد فی مابین مدیر و صاحب کار خاتمه یافته و کان لم یکن اعلام می گردد.
۹. ملاک اتمام عملیات ساختمانی، تکمیل کلیه امور اجرایی ساختمان، اخذ تائیدیه آسانسور، آتش نشانی، صدور شناسنامه فنی ملکی ساختمان، ثبت گزارش مرحله ای اتمام عملیات ساختمانی توسط ناظر و صدور پایان کار می باشد و در صورتیکه تا پایان مدت قرارداد موارد مذکور صادر نگردد، صاحب کار موظف به تمدید قرارداد با این شرکت می باشد. بدیهی است کلیه هزینه های تهیه و تایید مدارک مورد نیاز شناسنامه فنی ساختمان، نتایج آزمایشگاهی، دفترچه اطلاعات ساختمان و دیگر مشابه به عهده صاحب کار می باشد.
۱۰. کلیه مسئولیتهای جانی، مالی، حقوقی، قضائی، جزائی، کیفری، فنی و انتظامی مربوط به این پروژه تماماً به عهده صاحب کار می باشد و طی این قرارداد صاحب کار اقرار به این امر می نماید، و در صورت بروز هرگونه خسارت به مدیر، صاحب کار متعهد به جبران خسارت و پرداخت تمام هزینه های مدیر می باشد.
۱۱. هزینه و حقوق نماینده مدیر که از سوی کارفرما یا مدیر معرفی می گردد (صلاحیت آن می بایست مورد تأیید شیوه نامه سازمان نظام مهندسی ساختمان و مدیر باشد) توسط صاحب کار پرداخت می گردد.

۱۲. صاحب کار تحت هیچ عنوان و شرایطی نمی تواند تغییراتی در اجرا نسبت به نقشه های مصوب اعمال نماید و حتی تغییر ساختمان از لحاظ سازه، معماری، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی را از مدیر درخواست نماید. بدیهی است در صورت بروز این تغییرات توسط صاحب کار با توجه به اختیارات قانونی صاحب کار و به صورت مداخله در مدیریت فنی و اجرائی پروژه توسط مدیر، صاحب کار موظف و مکلف به اخذ مجوز از مراجع صدور پروانه و اخذ تأییدیه نقشه ها مطابق با وضع موجود از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران و ارائه این نقشه ها به مدیر می باشد. و مجری هیچ گونه مسئولیتی در خصوص این مغایرتها نداشته و ندارد.

۱۳. صاحب کار متعهد می گردد که هیچ گونه اسمی از شرکت مدیر در تابلو ساختمانی ذکر نگردد و در صورت الزام و اخطار کتبی شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران مبنی بر ذکر نام شرکت مدیر در تابلو ساختمانی، صرفاً به اسم شرکت مدیر به عنوان مشاور فنی و اجرایی لحاظ گردیده و در این صورت حتماً نماینده مقیم مطابق با بند ۶-۱۰ مورد تأیید مدیر می بایست به صورت تمام وقت در پروژه حضور داشته باشد و پرداخت هزینه های آن برعهده صاحب کار می بادشد.

۱۴. در زمان تعطیلی کارگاه صاحب کار موظف است به طور مستمر و مداوم ایمنی و امنیت و سلامت کارگاه ساختمانی را تأمین نماید و می بایست کلیه هزینه ها و مواد و مصالح جهت حفظ و تأمین ایمنی کارگاه را بپردازد.

۱۵. صاحب کار بر اساس بند ۱۲-۹-۱-۴ چ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان جهت گودبرداری و پایدارسازی به روش نیلینگ (میخ کوبی و میل مهار) مالک (صاحب کار) موظف و مکلف به اخذ رضایت نامه کتبی و موافقت ذینفع و مرجع رسمی ساختمان می باشد. لذا به موجب این قرارداد و با توجه به اینکه مدیر پروژه فوق در خصوص اخذ رضایت از همسایگان به اینجانب تذکرات لازم را داده است، اقرار می نمایم نسبت به اخذ رضایت از ایشان اقدام نموده ام و در صورتیکه شکایتی در این خصوص در مراجع قضایی مطرح گردد و طی آن حکمی علیه مدیر صادر شود، محکومیت فوق تماماً متوجه اینجانب می باشد و جبران خسارات وارده به مدیر به موجب این حکم را به عهده می گیرم.

۱۶. در صورت انتقال ملک به غیر تعهدات عیناً به صاحب کار جدید منتقل شده و صاحب کار متعهد به در جریان گذاشتن صاحب کار جدید می باشد.

۱۷. در صورت عدم تأمین هر یک از موارد شرایط خصوصی قرارداد و همچنین موارد مطروحه در قرارداد مدیریت فنی و اجرائی فی مابین صاحب کار و مدیر و بر اساس بند ۹ قرارداد مدیریت فنی و اجرایی قرارداد به صورت یکطرفه منفسخ می گردد.