

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۴/۰۴

شماره: ۱۱۲/ق

قرارداد مدیریت طرح

ماده ۱: طرفین قرارداد

این قرارداد فی مابین آقای فرهنگ مظفر فرزند عباس با کد ملی ۰۰۴۱۶۸۳۵۸۷ که در این قرارداد کارفرما نامیده میشود از یک سو و شرکت گروه توسعه اقتصادی آینده اندیشه ایرانیان به شماره ثبت ۵۵۶۶۱۷ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۳۵۳۰۲ با نمایندگی آقای تورج محمدی که در این قرارداد مدیر طرح نامیده می شود. این قرارداد پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مجموعه مسکونی - مسکن - به شماره ۱۱۰-۱۴۰۰ ق (پیوست ۱) و قرارداد مشارکت در ساخت هتل پنج ستاره آمل به شماره ۱۰۹-۱۴۰۰ ق (پیوست ۲) به شرح مواد آتی منعقد می گردد.

ماده ۲: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از ارائه خدمات ذیل جهت احداث برج مسکونی در ۲۵ طبقه در پلاک ثبتی ۱۲۹۶ فرعی از ۴۴ اصلی مفروز از ۱۸۶۴ فرعی پیرو قرارداد شماره ۱۱۰-۱۴۰۰ ق مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۶ با مشخصات فنی مندرج در قرارداد به متراژ اولیه ۴۶.۲۸۶ متر مربع. همچنین احداث هتل پنج ستاره و فضاهای وابسته به آن در پلاک ثبتی ۱۱۳۹۵، فرعی از ۴۴ اصلی مفروز از ۱۸۶۴ فرعی پیرو قرارداد شماره ۱۰۹-۱۴۰۰ ق مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۶ با مشخصات فنی مندرج در قرارداد و نقشه های پیوست به متراژ اولیه ۱۶.۲۰۰ متر مربع.

تبصره ۱: مقادیر ذکر شده در ماده ۲ حداکثر ۲۵٪ با نرخ توافقی قابل افزایش یا کاهش است و مقادیر بیش تر از آن باید مجدداً توافق شود.

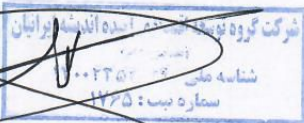
تبصره ۲: بر اساس نقشه های اصلاحی و مذاکرات انجام شده با شهرداری متراژ ناخالص مسکونی به ۵۴.۴۰۰ متر مربع رسیده است. در صورت تایید این نقشه ها توسط مراجع ذیربط و صدور پروانه بر اساس نقشه های اصلاحی، این رقم ملاک قرارداد خواهد بود و افزایش و کاهش مجاز از متراژ اصلاحی لحاظ خواهد شد.

۱- **برنامه ریزی:** شامل ارائه برآوردهای اولیه هزینه و زمان، میزان اعتبارات مورد نیاز، تعیین روشهای تامین و تجهیز منابع، تدوین برنامه کلی مالی و زمانبندی کلی (برنامه های تفصیلی توسط عوامل پروژه شامل مشاوران، پیمانکاران و سازندگان و ... ارائه خواهد شد و جهت هماهنگ سازی و تصویب و ابلاغ توسط مدیر طرح بررسی خواهد شد.

۲- **خدمات ارجاع کار:** تعیین شاخص های ارزیابی برای مشاوران، سازندگان و پیمانکاران، تهیه فراخوان، تهیه اسناد مناقصه، برگزاری تشریفات مناقصه و تهیه گزارش فرایند مناقصه به درخواست کارفرما و ارسال موارد جهت تصویب

کارفرما و ارسال مدارک لازم جهت انعقاد قرارداد با عوامل برنده

- ۳- **مدیریت بر تدارکات، ساخت و نصب و خدمات تکمیلی:** ابلاغ شروع کار به پیمانکار برای اجرای عملیات، تعیین فصل مشترک در خدمات ساخت و تجهیز، بررسی و و تایید اقلام و مصالح و روش تامین آن و مشخصات فنی آنها، کسب اطمینان از اقدامات لازم برای پوشش های بیمه ای، حمل، تحویل گرفتن و ترخیص اقلام و کنترل روش های اجرای کار و انطباق با استاندارد، کنترل فرایندهای نظارتی، کنترل نیروی انسانی پیمانکاران و مشاوران و کسب اطمینان از کفایت کمی و کیفی، کنترل پیمانکاران دست دوم تخصصی همچنین ادوات و تجهیزات و ماشین آلات و کسب اطمینان از کمیت و کیفیت آنها
- ۴- **مدیریت کیفیت:** تهیه گردش کار کنترل کیفی و شناسایی استاندارد منطبق با مشخصات پروژه، کسب اطمینان از سیستم های کنترل کننده کیفیت و همچنین کالیبره بودن ابزار و تجهیزات مورد استفاده در اندازه گیری
- ۵- **مدیریت زمان:** شناسایی، ارزیابی و انعقاد قرارداد با تیم کنترل پروژه و هدایت تیم کنترل پروژه جهت انتخاب نرم افزار متناسب با پروژه، کسب اطمینان از استقرار تیم کنترل پروژه، بررسی گزارشات تیم کنترل پروژه و انجام اقدامات مقتضی و ارائه پیشنهاد برای پیشگیری و یا جبران،
- ۶- **مدیریت هزینه:** پیش بینی هزینه ها به منظور تامین نقدینگی، ارائه پیشنهاد و تمهیدات لازم برای تامین نقدینگی به کارفرما، بررسی و تایید پرداخت های مربوط به مشاورین و پیمانکاران و تامین کنندگان همچنین صدور گواهی جهت آزاد سازی تضامین و تهیه گزارش از هزینه ها به تفکیک خدمات و هزینه های نهایی ساخت، نصب و اجرا
- ۷- **مدیریت ایمنی:** کسب اطمینان از استقرار سیستم های کنترل کننده بهداشت، ایمنی و محیط زیست و سایر موارد قانونی، نظارت بر تدوین دستورالعمل های اختصاص HSE متناسب با موضوع پروژه، نظارت بر اجرای موارد فوق
- ۸- **مدیریت امور قراردادی:** تهیه اسناد و مدارک لازم برای انعقاد قرارداد مشاوره، پیمانکاران ساخت و نصب، سازندگان و فروشندگان، تنظیم پیش نویس قراردادها، بررسی و اعلام نظر در مورد نوع و مبلغ تضامین، تعیین نوع و مبلغ بیمه های عوامل پروژه، کسب تصویب کارفرما در مورد تغییرات قراردادی، اعمال نتایج حقوقی و مالی و زمانی ناشی از تغییرات فنی و مهندسی مصوب در قرارداد های مربوطه، تهیه ابلاغیه های قراردادی، بررسی و اظهار نظر در مورد ادعاهای مشاوران، پیمانکاران و تامین کنندگان و بررسی و اعلام نظر در مورد گزارش تاخیرات، بررسی و اعمال جرائم و پاداش ها طبق مفاد قرارداد، انجام فرایندهای تحویل موقت و قطعی و انجام وظایف نمایندگی کارفرما در دوره تضمین
- ۹- **مدیریت بر تحویل و خدمات راه اندازی:** بررسی و اعلام موافقت یا پیشنهاد طرف قرارداد برای تحویل موقت، همکاری در تنظیم صورتجلسه تحویل موقت، مدیریت رفع نقص، پیگیری و هماهنگی بین عوامل پروژه جهت رفع نقص به هنگام، کسب اطمینان از رفع نواقص اعلام شده قبل از تحویل قطعی، صدور گواهی پایان مدت بهره برداری



تاریخ: ۱۴۰۱/۰۴/۰۶
شماره: ۱۱۲

موقت و آمادگی تحویل قطعی، کسب اطمینان از تحویل مستندات از جمله نقشه های چون ساخت، مشخصات فنی، کتابچه های راهنما و ...

۱۰- **مستند سازی:** بررسی، طبقه بندی و نگهداری مدارک، صورتجلسات و سایر اسناد تولید شده، مستند سازی اقدامات مدیر طرح، اعلام کفایت نقشه های چون ساخت و مدارک تولید شده برای تسلیم به کارفرما، ایجاد امکانات دسترسی سهل کارفرما به مستندات

۱۱- **رسیدگی کارشناسی و اظهار نظر در مورد وظایف غیر قابل واگذاری:** شامل اعلام نظر کارشناسی قبول تضمین و دستور تمدید، آزاد کردن یا ضبط یا واريز آن، اعلام نظر در مورد کارشناسی تصویب تغییر مبلغ، مدت مشخصات فنی، قیمت جدید، تحویل موقت و قطعی، تعلیق فسخ و خاتمه و همچنین اعلام نظر در مورد صورت وضعیت قطعی و صورت حساب نهایی

ماده: ۳ مدت قرارداد

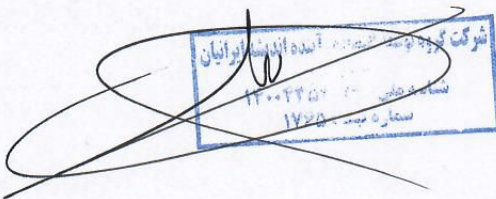
با توافق طرفین مدت قرارداد از زمان امضای قرارداد و ابلاغ کتبی کارفرما ۶۶ ماه شمسی تعیین گردید.

تبصره ۳: در صورت انحراف غیر مجاز از برنامه زمانبندی به میزان بیش از دوماه نسبت به برنامه زمانبندی مصوب بین طرفین قرارداد، کارفرما در مرحله اول به صورت کتبی میزان تاخیر را به مدیریت طرح اعلام می نماید. در صورتی که ظرف یکماه مدیر طرح برنامه جبرانی را به داور مرضی الطرفین و کارفرما ارائه ندهد کارفرما با تایید داور می تواند به صورت یکطرفه قرارداد را فسخ نماید.

تبصره ۴: در صورت تاخیر بیش از سه ماه موضوع تبصره یک و تمایل کارفرما به ادامه همکاری با مدیریت طرح، کارفرما می تواند در پایان قرارداد نسبت به اخذ جریمه تاخیرات غیرمجاز مدیر طرح حداکثر به میزان ۵۰٪ جریمه ذکر شده در قرارداد مشارکت شماره ۱۱۰-۱۴۰۰ ق و ۱۰۹-۱۴۰۰ ق با رای داور مرضی الطرفین از محل مطالبات یا تضامین مدیر طرح اقدام نماید.

ماده: ۴ مبلغ حق الزحمه

حق الزحمه مدیر طرح معادل ۸ درصد از صورت وضعیت هر پیمانکار تعیین گردید. چنانچه صورت وضعیت متضمن خرید مصالحی باشد که زمان استفاده آنها حداقل ۶ ماه بعد از ارائه صورت وضعیت باشد کارفرما صرفاً ۵۰٪ از بالاسری مربوط به هزینه مصالح را پرداخت خواهد نمود و مابقی آن پس از استفاده از مصالح در پروژه پرداخت خواهد شد.




تاریخ: ۱۴۰۱/۰۴/۰۲

شماره: ۱۱۲/ق

برآورد اجرای عملیات برای پروژه از قرار هر متر مربع ۱۸ میلیون تومان به طور متوسط در سال ۱۴۰۱ پیش بینی می شود که پس از ارائه نقشه های فاز ۲ تدقیق و توافق خواهد شد و به طور سالانه این مبلغ بایستی بر اساس شرایط روز و تغییرات کیفی به روزرسانی شود. بر این اساس مبلغ برآوردی کل ساخت حدود ۱۱۰۰ میلیارد تومان و مجموع حق الزحمه ناخالص ۸۸ میلیارد تومان برآورد می شود.

تبصره ۵: ساختار شکست پروژه بایستی در زمان ابلاغ قرارداد به امضای طرفین رسیده باشد. در صورت پیشرفت فیزیکی کمتر از ۱٪ خارج از قصور مدیریت طرح بر اساس ساختار شکست مصوب، کارفرما بایستی مبلغ بالاسری حق الزحمه مدیر طرح یا هزینه نیروهای مهندسی مستقر در پروژه به همراه ۳۰٪ بالاسری -هرکدام که بیشتر بود- را به مدیر طرح پرداخت نماید. در صورت بروز شرایط فوق از تاریخ امضای این قرارداد و در حین انجام اجرای عملیات با توافق کتبی کارفرما و مدیر پیمان بخشی از نیروهای مهندسی پروژه می توانند در پروژه های دیگر متعلق به کارفرما فعالیت نمایند و هزینه های مربوطه مطابق این تبصره پرداخت خواهد شد.

تبصره ۶: تمامی پرداخت های مربوط به تامین مصالح، ساخت و نصب و سایر اقدامات لازم جهت انجام پروژه پس از تایید مدیر طرح از سوی کارفرما انجام خواهد پذیرفت و ساز و کار آن طی دستورالعمل توافقی بین طرفین قرارداد مصوب خواهد شد.

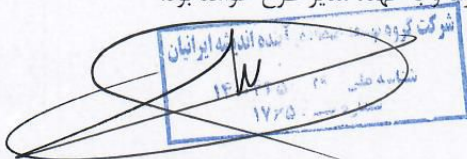
تبصره ۷: در صورت ایجاد امکان تامین منابع یا تجهیز دفتر فروش و مدیریت فروش پروژه قرارداد جداگانه ای در این حوزه بین طرفین منعقد خواهد شد.

ماده ۵: اسناد و مدارک پیمان

- (۱) نقشه های کلی و تفصیلی اجرایی
- (۲) برنامه زمان بندی کلی
- (۳) شرایط عمومی پیمان

ماده ۶: حقوق و تعهدات طرفین

- ۱- مدیر طرح بایستی چارت سازمانی خود را به انضمام رزومه افراد کلیدی خود بر اساس مراحل مختلف پروژه پس از بررسی اسناد پروژه جهت تصویب به کارفرما ارائه دهد.
- ۲- کارفرما موظف به تهیه بیمه نامه حوادث کامل با تمام آیتم های مرتبط با موضوع قرارداد میباشد و در صورت خسارت مالی و جانی هزینه از سوی بیمه پرداخت گردد.
- ۳- اخذ مجوزهای مربوطه از ارگانهای ذیربط از زمان ابلاغ قرارداد به هزینه کارفرما و به عهده مدیر طرح خواهد بود.



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۴/۱۴
شماره: ۱۱۲/ق

- ۴- در صورت تاخیرات غیر مجاز مدیر طرح، کارفرما می تواند در پایان قرارداد نسبت به اخذ جریمه تاخیرات غیرمجاز مدیر طرح حداکثر به میزان ۵۰٪ جریمه ذکر شده در قرارداد مشارکت شماره ۱۱۰-۱۴۰۰ق و ۱۰۹-۱۴۰۰ق با رای داور مرضی الطرفین از محل مطالبات یا تضامین مدیر طرح اقدام نماید.
- ۵- در صورت توقف کارگاه یا پیشرفت بسیار کم پروژه به دلایلی خارج از قصور مدیر طرح، اعم از اختلاف بین شرکاء، عدم تامین مالی، توقف عملیات توسط نهادهای فرادست و ... کارفرما بایستی هزینه ی نیروهای مستقیم مدیر طرح در پروژه را به همراه ۳۰٪ بالاسری به مدیر طرح پرداخت نماید.
- ۶- افزایش کار به درخواست کارفرما: این قرارداد حداکثر تا ۲۵٪ قابل افزایش یا کاهش است. تغییرات بیش از محدوده ذکر شده بایستی به توافق طرفین برسد.
- ۷- تنخواه گردان: جهت انجام امور جاری و تسهیل در پرداخت های جزیی حساب مشترکی بین مدیر طرح و کارفرما جهت شارژ تنخواه به مبلغ حداکثر ۱۰۰ میلیون تومان یا هر مبلغ توافقی ایجاد خواهد شد و مدیر طرح لازم است جهت شارژ تنخواه صورت هزینه های انجام شده را جهت تایید به کارفرما ارائه دهد.

ماده ۷: تضمین حسن انجام کار

از مبلغ حق الزحمه مدیر طرح در هر صورت وضعیت به میزان ۱۰٪ حق الزحمه به عنوان ضمانت حسن انجام کار نزد کارفرما باقی خواهد ماند که در پایان پروژه و پس از طی دوره تضمین و با تایید داور این مبلغ به مدیر طرح پرداخت خواهد شد.

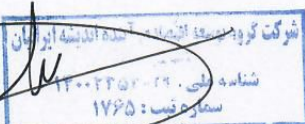
ماده ۸: کسورات

از مبلغ حق الزحمه مدیر طرح به میزان ۵٪ هر صورت وضعیت به عنوان سپرده بیمه نزد کارفرما باقی خواهد ماند. کل این مبلغ پس از دریافت مقاصد حساب بیمه به مدیر طرح قابل پرداخت خواهد بود.

ماده ۹: حل اختلاف

هرگونه اختلاف اعم از اختلاف در تعبیر و تفسیر مندرجات قرارداد، اختلاف در نحوه اجرای آن یا در نحوه پرداخت ابتدا از طریق مذاکره حل و فصل خواهد شد. در صورت عدم حصول توافق موضوع به داور مرضی الطرفین ارجاع خواهد شد. آقای دکتر محمد علی برخوردار باقی به شماره ملی ۴۴۷۹۷۱۸۷۵۳ به عنوان داور مرضی الطرفین این قرارداد انتخاب گردید.

داور ظرف حداکثر ۱ ماه از تاریخ ارجاع امر مکلف به اعلام نظر در خصوص اختلاف است. در صورت عدم اعلام نظر ظرف مدت مذکور یا عدم رعیات هر یک از مواعد توسط طرفین موضوع به مراجع ذیصلاح قضایی ارجاع خواهد شد.



آدرس: تهران، خیابان شریعتی، پلاک ۱۸۹۴ - صندوق پستی ۵۷۳-تهران