

بسمه تعالی

قرارداد جامع ارائه خدمات طراحی، نظارت و اجرای دکوراسیون داخلی

طرفین قرارداد:

کارفرما: نام و نام خانوادگی: :
شماره ملی: :
نشانی: :
کد پستی: :
تلفن ثابت: :
تلفن همراه: :
ایمیل: :

پیمانکار (معمار/شرکت): نام شرکت/شخص حقیقی (با ذکر شناسه ملی/شماره ثبت/کد ملی): :
نشانی: :
کد پستی: :
تلفن ثابت: :
تلفن همراه: :
ایمیل رسمی: :
شماره پروانه اشتغال/پایه: :
ملک (محل پروژه): آدرس دقیق: :
کد پستی ملک: :

ماده ۱: تعاریف و اصطلاحات

۱.۱ پروژه:

کلیه عملیات موضوع قرارداد شامل مطالعات اولیه، طراحی، نظارت، تأمین مصالح (در صورت توافق)، اجرا، نصب و تحویل دکوراسیون داخلی ملک موضوع قرارداد.

۱.۲ ملک:

عرصه و اعیان واقع در نشان مندرج در صدر قرارداد.

۱.۳ پلان های نهایی:

تأیید نقشه معماری، اجرایی، تأسیساتی و طرح های سببدهی که پس از اعمال نظرات و تأیید کتبی کارفرما مبنای نهایی اجرا قرار می گیرند.

۱.۴ روز کاری:

روزهای غیر تعطیل رسمی جمهوری اسلامی ایران، به استثنای پنجشنبه و جمعه، مگر آنکه به موجب این قرارداد یا توافق کتبی بعدی، این روزها به عنوان روز کاری تعیین شده باشد.

۱.۵ تأییدیه کارفرما:

هرگونه تأیید کتبی که به امضای کارفرما یا نماینده دارای اختیار وی رسیده باشد، از طریق ایمیل/پیام رسان رسمی ثبت شده (با قابلیت رهگیری) صادر شود.

۱.۶ قوه قاهره (فورس ماژور):

هر رویداد غیرقابل پیش‌بینی و خارج از کنترل طرفین که مانع اجرای تعهدات گردد از قبیل: زلزله، سیل، جنگ، آتش‌سوزی گسترده، اعتصابات سراسری و همه‌گیری که به تأیید مراجع رسمی برسد.

۱.۷ کار اضافی (تغییرات):

هرگونه درخواست برای افزودن، حذف یا اصلاح در پلان‌های نهایی یا محدوده کار تعریف‌شده در قرارداد، پس از تاریخ تأیید نهایی.

۱.۸ صورت وضعیت:

گزارش مکتوب و مستند از میزان پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه که توسط پیمانکار تهیه و از تأیید کارفرما مبنای پرداخت قرار می‌گیرد.

۱.۹ عیب و نقص:

هرگونه انحراف اجرا از پلان‌های نهایی، مشخصات فنی مصوب، استانداردهای ملی ایران یا دستورالعمل‌های فنی مندرج در پیوست‌های قرارداد.

ماده ۲: موضوع، اهداف و محدوده قرارداد

۲.۱ تاریخ انعقاد قرارداد...../...../..... :

موضوع قرارداد:

ارائه خدمات زیر در ملک موضوع قرارداد:

الف: طراحی:

مطالعات اولیه، نقشه‌های فاز یک و دو معماری، نقشه‌های اجرایی جزئیات، طرح‌های سه‌بعدی و پرسپکتیو از کلیه فضاها.

ب: نظارت:

نظارت مستمر فنی و اجرایی بر کلیه عملیات پیمانکاران جزء و پیشرفت پروژه مطابق با برنامه زمان‌بندی.

ج: اجرا و اجرای عملیات:

اجرای کلیه عملیات دکوراسیون داخلی مطابق با شرح مفصل مندرج در پیوست (1)

د: تأمین مصالح:

خرید، حمل و تأمین مواد، مصالح و تجهیزات مطابق با لیست و مشخصات مندرج در پیوست (3)

۲.۲ شرح مفصل خدمات اجرایی (خلاصه):

عملیات اجرایی موضوع این قرارداد شامل موارد اصلی (و جزئیات مندرج در پیوست 1) می‌باشد:

- عملیات تخریب و بازسازی جزئی (در صورت نیاز)
- کارهای تأسیسات برق و روشنایی (نورپردازی) مطابق نقشه‌های تأیید شده
- کارهای تأسیسات مکانیکی (لوله کشی آب و فاضلاب و تهویه)
- عملیات گچ‌کاری، سقف کشی، (کاذب یا غیر کاذب) و دیوارپوش
- نصب و اجرای کابینت آشپزخانه، کمدهای دیواری و قفسه‌بندی
- عملیات کف‌پوش (سرامیک، پارکت، موکت و غیره)

- نصب درب، پنجره، پرده و اکسسوری‌های داخلی
- رنگ‌آمیزی نهایی کلیه سطوح
- نظافت پایانی و تحویل ملک

۲.۳ خارج از محدوده:

موارد خارج از شمول این قرارداد به طور شفاف در پیوست (۱) درج خواهد شد.

ماده ۳: تعهدات پیمانکار

۳.۱ ارائه طرح:

ارائه طرح اولیه حداکثر ظرف ۵ روز کاری از تاریخ دریافت اولین قسط. انجام حداکثر دو نوبت اصلاح رایگان. اصلاحات مازاد بر اساس نرخ نامه پیوست (۴) محاسبه می‌گردد.

۳.۲ برنامه‌ریزی و کنترل:

ارائه برنامه زمان‌بندی تفصیلی (گانت چارت) حداکثر ظرف ۳ روز کاری پس از تأیید طرح نهایی؛ ارائه گزارش پیشرفت هفتگی به کارفرما.

۳.۳ نیروی انسانی:

به‌کارگیری افراد دارای مهارت، گواهینامه فنی و صلاحیت‌های لازم؛ و نظارت مستمر بر عملکرد آنان. پیمانکار متعهد می‌گردد کلیه مقررات قانون کار و تأمین اجتماعی در قبال نیروی انسانی خود را رعایت نماید.

۳.۴ ایمنی، بهداشت و محیط زیست:

تأمین تجهیزات ایمنی فردی و جمعی، رعایت پروتکل‌های بهداشتی؛ مسئولیت کامل حوادث ناشی از کار برای پرسنل و خسارات وارده به اشخاص ثالث با پیمانکار است.

۳.۵ هماهنگی:

اطلاع‌رسانی کتبی/الکترونیک به کارفرما حداقل ۴۸ ساعت پیش از هر مرحله کلیدی اجرا.

۳.۶ تضمین کیفیت و گارانتی:

اجرای مطابق با استانداردهای اجرایی ملی ایران و آیین‌نامه‌های نظام مهندسی؛ گارانتی اجرا و مصالح به ترتیب به مدت ماه و ماه از تاریخ تحویل موقت.

۳.۷ بیمه:

تهیه و تمدید بیمه نامه‌های مسئولیت مدنی پیمانکار، بیمه حوادث کارکنان و بیمه آتش‌سوزی و سرقت برای ملک و مصالح تا زمان تحویل نهایی.

۳.۸ رعایت حریم خصوصی:

رعایت کامل حریم خصوصی کارفرما و ساکنان مجاور و جبران هرگونه خسارت ناشی از نقض این تعهد.

۳.۹ مدیریت پسماند:

جمع‌آوری، حمل قانونی و دفع بهداشتی پسماندهای ساختمانی مطابق با قوانین شهرداری و سازمان حفاظت محیط زیست.

ماده ۴: تعهدات کارفرما

۴.۱ پرداخت به موقع:

پرداخت اقساط و صورت وضعیت ها ظرف حداکثر ۵ روز کاری از تاریخ تأیید.

۴.۲ دسترسی به ملک:

فراهم آوری دسترسی لازم به ملک در ساعات توافقی تا در روزهای

۴.۳ ارائه اطلاعات و مجوزها:

ارائه کلیه مستندات، نقشه های موجود و کمک در اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذی ربط (مانند شهرداری، مدیریت ساختمان) ظرف ۵ روز کاری از تاریخ درخواست کتبی پیمانکار

۴.۴ هماهنگی:

هماهنگی با مدیریت ساختمان و همسایگان در خصوص مواردی مانند استفاده از آسانسور باری، ساعات کاری مجاز، پارکینگ و غیره.

۴.۵ تامین انشعابات:

تضمین دسترسی به انشعابات آب، برق و گاز در محل پروژه برای استفاده پیمانکار در حین اجرای کار.

ماده ۵: مبلغ قرارداد، نحوه پرداخت و تعدیل

(توجه شود این ماده در دو فرض پیش بینی شده که فرض اول قیمت مقطوع و فرض دوم درصدی است)

۵.۱ مبلغ کل قرارداد:

.....ریال (به حروف:)

این مبلغ شامل موارد زیر است:

- حق الزحمه طراحی و نظارت %
- هزینه اجرا و دستمزد %
- هزینه خرید مصالح (مطابق پیوست ۳) %
- مالیات بر ارزش افزوده: مطابق قانون (نرخ روز)

۵.۲ نحوه پرداخت:

- قسط اول: (%) امضای قرارداد و پیش از شروع طراحی .
- قسط دوم: (%) تأیید کتبی پلان های نهایی و پیش از شروع عملیات اجرایی .
- قسط سوم: (%) اتمام % از پیشرفت فیزیکی پروژه (مانند اتمام کارهای تأسیساتی و گچ کاری) .
- قسط پایانی: (%) تحویل موقت و پس از رفع نواقص .

۵.۳ تعدیل قیمت:

در صورت تغییر رسمی شاخص قیمت مصالح ساختمانی اعلامی از سوی مراجع رسمی (مانند بانک مرکزی) بیش از %.....نسبت به تاریخ انعقاد قرارداد، مبلغ قرارداد طبق فرمول مصوب و مندرج در پیوست (۸) تعدیل می‌شود.

ماده ۵: مبلغ قرارداد، نحوه پرداخت و تعدیل

۵.۱ حق الزحمه مدیر پیمان عبارت است از %..... (.....درصد) از کل هزینه‌های انجام‌شده در پروژه.

۵.۲ هزینه‌های مشمول محاسبه حق الزحمه شامل موارد زیر است:

- هزینه خرید کلیه مصالح، تجهیزات و ابزارآلات مصرفی.
- دستمزد اکیپ‌های اجرایی، کارگران، پیمانکاران جزء و هزینه‌های حمل‌ونقل.

- تبصره: خرید ابزارآلات سرمایه‌ای (مانند دریل، دستگاه جوش و غیره) که متعلق به مدیر پیمان است، مشمول این هزینه‌ها و درصد مدیریت نمی‌شود.

۵.۳ نحوه تأمین مالی و پرداخت (تتخواه‌گردان)

۵.۳.۱ جهت شروع عملیات، کارفرما مبلغ ...ریال به عنوان تتخواه‌گردان به حساب مشترک/حساب مدیر پیمان واریز می‌نماید.

۵.۳.۲ مدیر پیمان موظف است هزینه‌های انجام‌شده را در قالب صورت‌وضعیت دوره‌ای (مثلاً هر ۱۵ روز یکبار)، به همراه اصل فاکتورهای معتبر و رسید پرداخت دستمزدها به کارفرما ارائه دهد.

۵.۳.۳ کارفرما پس از بررسی و تأیید اسناد ظرف مدت ۳ روز کاری، مبلغ حق الزحمه مدیر پیمان (معادل ...% از فاکتورهای تأییدشده) را پرداخت کرده و مبلغ تتخواه را مجدداً شارژ می‌نماید.

۵.۳.۴ از هر پرداختی بابت حق الزحمه مدیر پیمان، مبلغ ۱۰٪ به عنوان سپرده حسن انجام کار کسر می‌گردد که پس از تحویل قطعی پروژه و پایان دوره تضمین آزاد خواهد شد.

ماده ۶: مدت اجرای پروژه و تأخیرات

۶.۱ مدت اجرا:

.....روز تقویمی از تاریخ تأیید نهایی پلان‌ها و ابلاغ کتبی شروع کار توسط کارفرما.

۶.۲ تأخیرات مجاز:

مدت قرارداد در صورت بروز موارد زیر به صورت خودکار تمدید می‌شود:

- تغییرات درخواستی کارفرما پس از تأیید پلان نهایی .
- عدم دسترسی به ملک به دلایل موجه با منتسب به کارفرما .
- وقوع قوه قاهره .
- تأخیر در پرداخت های کارفرما بیش از 7 روز از سر رسید.

۶.۳ جریمه تأخیر پیمانکار:

در صورت تأخیر غیرموجه پیمانکار، به ازای هر هفته تأخیر، معادلریال به عنوان خسارت تأخیر تادیه از مطالبات پیمانکار کسر می‌گردد.

۶.۴ پاداش تسریع:

در صورت اتمام پروژه زودتر از موعد مقرر، به ازای هر هفته تسریع، معادل% (حداکثر 5%) از مبلغ کل قرارداد به عنوان پاداش به پیمانکار پرداخت می‌شود.

ماده ۷: تأمین مواد، مصالح و تجهیزات

۷.۱ تأمین توسط پیمانکار:

مصالح مندرج در پیوست (۳) توسط پیمانکار و با برندهای مورد تأیید کارفرما (یا معادل فنی آن با تأیید کتبی کارفرما) تهیه می‌شود. ارائه فاکتورهای اصلی برای بازبینی کارفرما الزامی است.

۷.۲ تأمین توسط کارفرما:

در صورت توافق بر تأمین قسمتی از مصالح توسط کارفرما، مسئولیت هرگونه مغایرت کیفی، کمی یا تأخیر در تأمین بر عهده کارفرما بوده و مدت قرارداد متناسب با آن تمدید می‌شود.

۷.۳ کنترل کیفیت:

کلیه مصالح باید دارای گواهی استاندارد اجباری یا گواهی کیفیت از مراجع ذیصلاح باشند.

ماده ۸: نظارت، کنترل کیفیت و کشف موارد پنهان

۸.۱ ناظر پروژه:

نظارت مستمر فنی پروژه از سوی پیمانکار، آقای/خانم (شماره پروانه اشتغال:) می‌باشد.

۸.۲ بازرسی کارفرما:

کارفرما یا نماینده وی مجاز به بازرسی از روند کار در ساعات کاری است.

۸.۳ رفع نواقص:

پیمانکار مکلف است نواقص و اشکالات فنی اعلام‌شده کتبی از سوی کارفرما را ظرف روز کاری رفع نماید.

۸.۴ کشف موارد پنهان:

در صورت کشف هرگونه عیب یا شرایط پنهان در حین اجرا (مانند رطوبت غیر منتظره، زیرساخت معیوب، تأسیسات

فرسوده)، پیمانکار موظف است بلافاصله کار را متوقف و مراتب را کتبا به کارفرما اطلاع دهد. هزینه و زمان لازم برای رفع این نواقص، پس از بررسی و توافق کتبی طرفین، به صورت الحاقیه به قرارداد اضافه خواهد شد.

ماده ۹: مدیریت تغییرات

۹.۱ هرگونه درخواست تغییر در طرح، مصالح یا محدوده کار توسط هر یک از طرفین، باید به صورت کتبی ("درخواست تغییر") ارائه گردد.

۹.۲ پیمانکار موظف است ظرف ۵ روز کاری، تأثیر تغییر درخواستی بر روی "هزینه" و "زمان" پروژه را در "برآورد تغییر" کتبی به کارفرما اعلام کند.

۹.۳ تغییر مورد نظر تنها در صورت تأیید کتبی کارفرما قابل اجرا خواهد بود.

ماده ۱۰: تحویل موقت، تحویل نهایی و تسویه

۱۰.۱ تحویل موقت:

با اتمام کلیه کارها، پیمانکار درخواست کتبی تحویل موقت می‌دهد. صورتجلسه تحویل موقت با حضور طرفین و تطبیق کار با پلان نهایی تنظیم و لیست نواقص جزئی در آن درج می‌شود.

۱۰.۲ رفع نواقص و تحویل نهایی:

پیمانکار مکلف است نواقص اعلام شده در صورتجلسه تحویل موقت را ظرفروز رفع نماید. پس از آن، صورتجلسه تحویل نهایی تنظیم و امضا می‌شود.

۱۰.۳ تسویه نهایی:

مانده حساب پیمانکار پس از کسر کسورات قانونی و احتمالی، حداکثر ظرف ۷ روز کاری از تاریخ تحویل نهایی پرداخت می‌شود.

۱۰.۴ صدور رضایت‌نامه:

صدور رضایت‌نامه قطعی توسط کارفرما منوط به رفع کامل کلیه نواقص و تحویل کلیه اسناد و مدارک پروژه است.

ماده ۱۱: ضمانت حسن انجام کار

۱۱.۱ پیمانکار متعهد می‌گردد ضمانت‌نامه بانکی یا تضمین معادل% (معمولاً ۵٪ تا ۱۰٪) از مبلغ قرارداد، از یکی از بانک‌ها یا مؤسسات مالی معتبر کشور، با اعتبار تاماه پس از تاریخ تحویل نهایی، به نفع کارفرما تهیه و تسلیم نماید.

۱۱.۲ در صورت عدم اجرای صحیح تعهدات یا خسارت وارده به کارفرما، کارفرما مجاز است از محل ضمانت‌نامه برای جبران خسارت استفاده نماید.

ماده ۱۲ : فسخ قرارداد

۱۲.۱ حق فسخ کارفرما

کارفرما در موارد زیر می‌تواند قرارداد را فسخ کند:

- تأخیر غیرموجه پیمانکار بیش ازروز.
- تخلف پیمانکار از تعهدات اصلی و عدم رفع آن ظرف ۱۵ روز از تاریخ اخطار کتبی.
- ورشکستگی، انحلال یا فوت پیمانکار (در صورت حقیقی بودن).

۱۲.۲ حق فسخ پیمانکار

پیمانکار در موارد زیر می‌تواند قرارداد را فسخ کند:

- عدم پرداخت دو قسط متوالی توسط کارفرما.
- ممانعت از دسترسی به ملک برای بیش ازروز متوالی.

۱۲.۳ آثار فسخ:

در صورت فسخ، نماینده مالک مکلف است اموال، مصالح و اسناد کارفرما را مسترد دارد. کارفرما نیز مکلف است به نسبت کار انجام‌شده و صحیح، به پیمانکار پرداخت نماید.

ماده ۱۳ : حل اختلاف و شرط داوری

۱۳.۱

حل اختلاف: کلیه اختلافات ناشی از تفسیر، اعتبار، اجرا و یا فسخ این قرارداد، در مرحله اول از طریق مذاکره و توافق طرفین حل و فصل خواهد شد.

۱۳.۲ ارجاع به داور:

در صورت عدم حصول توافق ظرف مدت ۱۵ (پانزده) روز از تاریخ اعلام کتبی اختلاف، هر یک از طرفین می‌تواند موضوع را به صورت کتبی به (داوری انحصاری) اعلام کند.

۱۳.۳ داور مرضی الطرفین

به موجب این قرارداد، کلیه اختلافات مرتبط، به صورت قطعی و لازم‌الاجرا به آقای (وکیل پایه یک دادگستری، تلفن:) ارجاع می‌شود.

۱۳.۴ داور جانشین

در صورت فوت، استعفا، عدم قبول داور، یا عدم دسترسی به داور فوق برای مدت بیش از ۳۰ روز، جانشین وی به توافق طرفین تعیین خواهد شد. در صورت عدم توافق، داور مذکور توسط رئیس مرکز داورى اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی تهران تعیین می‌گردد.

۱۳.۵ قانون حاکم و آیین دادرسی

این داورى تابع قوانین جمهوری اسلامی ایران و آیین دادرسی مدنی در باب داورى خواهد بود.

۱۳.۶ حق الزحمه داورى

حق الزحمه داور معادل سه درصد (۳٪) از مبلغ اصلی قرارداد (منعقد مشخص در بند ۵-۱) به ازای هر خواسته مستقل و جداگانه می‌باشد. این هزینه در ابتدا توسط طرف خواهان داورى پیش‌پرداخت شده و در نهایت، نحوه تخصیص نهایی آن مطابق با رأی داور تعیین می‌شود. هزینه‌های جانبی (کارشناسی، محل داورى و ...) نیز به تشخیص داور و در رأی نهایی وی مشخص خواهد شد.

ماده ۱۴: فورس ماژور

۱۴.۱ طرفی که به دلیل فورس ماژور قادر به اجرای تعهدات خود نیست، موظف است ظرف ۷۲ ساعت مراتب را کتبا به طرف دیگر اطلاع دهد.

۱۴.۲ در مدت وقوع فورس ماژور، اجرای تعهدات طرفین متوقف می‌شود و مدت قرارداد به تناسب زمان وقوع تمدید می‌شود.

۱۴.۳ در صورتی که مدت توقف ناشی از فورس ماژور از روز تجاوز کند، هر یک از طرفین حق فسخ قرارداد را بدون پرداخت خسارت خواهند داشت.

ماده ۱۵: محرمانگی و حقوق مالکیت فکری

۱۵.۱ کلیه اطلاعات، اسناد، نقشه‌ها و طرح‌های مربوط به پروژه محرمانه تلقی شده و پیمانکار حق افشا یا استفاده از آن را برای پروژه‌های دیگر ندارد.

۱۵.۲ کلیه حقوق مالکیت فکری (کپی‌رایت) مربوط به طرح‌های اولیه و نهایی و نقشه‌ها به کارفرما تعلق دارد. هرگونه انتشار یا استفاده تجاری از طرح‌ها توسط پیمانکار تنها با اجازه کتبی و صریح کارفرما مجاز است.

ماده ۱۶: ابلاغ و مکاتبات رسمی

کلیه اختاریه‌ها، اطلاعیه‌ها و مکاتبات رسمی طرفین در چارچوب این قرارداد، از طریق نشانی‌های مندرج در صدر قرارداد، پست سفارشی با دریافت رسید، ایمیل یا پیام‌رسان‌های مورد توافق (با قابلیت دریافت رسید) معتبر و لازم الاجراست. هرگونه تغییر در نشانی یا مشخصات تماس باید ظرف ۳ روز کاری به طرف دیگر اطلاع داده شود.

ماده ۱۷: متفرقه و پیوست‌ها

۱۷.۱ پیوست‌ها

پیوست‌های ذیل جزء لاینفک این قرارداد محسوب می‌گردند:

- پیوست ۱: شرح کامل خدمات و محدوده کار (Scope of Work)
- پیوست ۲: برنامه زمان‌بندی تفصیلی (گانت چارت)
- پیوست ۳: لیست مصالح، تجهیزات، برندها و مشخصات فنی
- پیوست ۴: نرخ نامه دستمزد و هزینه خدمات اضافی و تغییرات
- پیوست ۵: نقشه‌های معماری و تأسیساتی تأیید شده
- پیوست ۶: شرایط فنی و استانداردهای اجرایی پروژه
- پیوست ۷: فرم درخواست و برآورد تغییر (Variation Order Form)
- پیوست ۸: فرمول/ضوابط تعدیل (در صورت توافق)

۱۷.۲ قانون حاکم

این قرارداد تابع قوانین جمهوری اسلامی ایران است.

۱۷.۳ تغییرات و اصلاحات

هرگونه تغییر، الحاق یا اصلاحیه نسبت به این قرارداد، تنها در صورت معتبر است که به عنوان کتبی تاریخ دار و به امضای طرفین رسیده باشد.

۱۷.۴ فاقد اثر بودن عناوین

عناوین مندرج در این قرارداد صرفاً جهت سهولت مراجعه است و در تفسیر مفاد آن مؤثر نخواهد بود.

ماده ۱۸ : انطباق با قوانین ایران

۱۸.۱

طرفین تأکید می‌نمایند که مفاد این قرارداد با قوانین ناظر جمهوری اسلامی ایران از جمله قانون مدنی، قانون مجازات اسلامی، قانون آیین دادرسی مدنی، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و سایر قوانین آمره مغایرت ندارد.

۱۸.۲

در صورت وجود هرگونه تعارض بین مفاد این قرارداد و قوانین آمره جمهوری اسلامی ایران، قوانین آمره مقدم خواهند بود و طرفین متعهد به بازنگری در بند مربوطه جهت رفع تعارض می‌باشند.

تأیید و امضا

این قرارداد در تاریخ / / در تهران در ۴ نسخه (که هر نسخه دارای اعتبار واحد است) تنظیم و به امضای طرفین رسید.

کارفرما:

نام و نام خانوادگی:
امضا:

پیمانکار:

نام شرکت:
امضا/مهر:

شاهد اول:

شاهد دوم: