

## (پیوست الف)

**پیشنویس قرارداد نگهداری و راهبری تاسیسات الکتریکی و مکانیکی****ساختمان مرکزی و مجاور برج آسمان**

این قرارداد فیما بین شرکت کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران به شماره ثبت ۱۱۶۷۰ و کد اقتصادی شماره ۸۶۹۴-۱۱۶۶-۴۱۱۱ به نمایندگی آقای محمدرضا مدرس خیابانی بعنوان نائب رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل و آقای فرشاد شهباز بعنوان عضو هیأت مدیره به نشانی: تهران، خیابان پاسداران، تقاطع شهید لواسانی (فرمانیه)، برج آسمان شماره ۵۲۳ و کدپستی ۱۹۵۷۶۱۷۱۱۴ به شماره تلفن ۲۳۸۴۱ که منبهد کارفرما نامیده می شود از یک طرف و شرکت ..... به شماره ثبت ..... شناسه ملی ..... و کد اقتصادی ..... به نمایندگی آقای ..... فرزند ..... با کد ملی ..... و نشانی تهران- ..... تلفن ..... و شماره همراه ..... که در این قرارداد پیمانکار خوانده می شود به شرح ذیل منعقد می گردد.

**ماده (۱) موضوع قرارداد :**

عبارت است از راهبری و نگهداری تاسیسات الکتریکی و مکانیکی موتورخانه شماره یک ( ساختمان اصلی برج آسمان ) و شماره دو (ساختمان مجاور ) و در کلیه فضاهای اداری، آشپزخانه، رستوران، انبار و پارکینگهای و ... واقع در آدرس فوق و انجام تعمیرات آنها مطابق ماده ۶.

**ماده (۲) مدت قرارداد:**

مدت قرارداد یکسال شمسی از تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۱ لغایت ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ می باشد که در صورت رضایت کارفرما از عملکرد پیمانکار براساس انعقاد قرارداد جدید/ الحاقیه تمدید می گردد.  
تبصره ۱: پیمانکار متعهد میشود تا انعقاد قرارداد جدید حداکثر تا (دو) ماه با شرایط مندرج در قرارداد حاضر به انجام کار مبادرت نماید.

**ماده (۳) مبلغ قرارداد و شرایط پرداخت:**

۱-۳: بابت راهبری و نگهداری موضوع قرارداد ماهیانه مبلغ ..... ریال و سالیانه مبلغ ..... ریال بصورت ناخالص بوده که حق الزحمه در پایان هرماه، پس از ارائه صورت وضعیت (صورتحساب) توسط پیمانکار و تأیید آن توسط نماینده کارفرما و پس از کسر کسورات قانونی به حساب شماره ..... نزد بانک ..... شعبه ..... کد ..... در وجه شرکت ..... پرداخت میگردد.

۲-۳: پیمانکار بابت تضمین مفاد قرارداد و جبران خسارات احتمالی، در ابتدای قرارداد یک فقره ضمانتنامه بانکی از بانکهای معتبر و مورد تأیید کارفرما معادل ۱۰ درصد مبلغ سالیانه قرارداد به مبلغ ..... ریال در

وجه شرکت کشتریانی جمهوری اسلامی ایران در اختیار کارفرما قرار خواهد داد. ضمانت نامه مذکور در پایان مدت قرارداد در صورت انجام تعهدات مطابق مفاد قرارداد به پیمانکار مسترد خواهد شد.

۳-۳: در صورتیکه پیمانکار به یک یا کلیه تعهدات خود به طور جزئی و یا کلی عمل ننماید یا موجب ضرر و زیان گردد، کارفرما حق خواهد داشت بدون اقامه دلیل و بدون تشریفات اداری و قضایی و یا ابلاغ رسمی، مبلغ خسارت وارده را به نفع خود ضبط نماید. ضبط سپرده مذکور مانع مطالبه خسارت مازاد بر آن نخواهد بود.

#### ماده ۴) نحوه پرداخت:

حق الزحمه پیمانکار در پایان هر ماه پس از ارسال صورتحساب خدمات انجام شده مطابق ماده ۱۶۹ قانون مالیاتهای مستقیم و تایید آن توسط نماینده کارفرما و پس از کسر کسورات قانونی حداکثر ظرف ۱۵ روز کاری به پیمانکار پرداخت میگردد.

#### ماده ۵) تحویل کار:

پیمانکار موظف است قبل از شروع به کار کلیه دستگاهها، تجهیزات، اقلام و سیستمهای تاسیساتی موجود در ساختمان موضوع قرارداد را با هماهنگی کارفرما و طی صورتجلسه ای از پیمانکار قبلی تحویل گرفته و در پایان قرارداد نیز به صورت صحیح و بدون عیب تحویل پیمانکار بعدی نماید. بدیهی است پس از اتمام مدت قرارداد و وجود هرگونه عیب و نقص در تأسیسات مربوطه، پیمانکار موظف است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به رفع نقایص احتمالی اقدام نماید در غیر اینصورت تمام هزینه های مربوطه به اضافه ۲۰ درصد بالاسری از محل مطالبات پیمانکار کسر میگردد.

#### ماده ۶) تعهدات پیمانکار:

۱-۶: پیمانکار بایستی افراد مجرب با اطلاعات لازم و کافی متناسب با تأسیسات و تجهیزات منصوبه در ساختمان را ۲۴ ساعته و ۳۶۶ روز سال در محل ساختمان آماده داشته باشد. تشخیص، تأیید یا عدم تأیید افراد معرفی شده از طرف پیمانکار در اختیار نماینده کارفرما (امور پشتیبانی و رفاه) بوده و کارفرما می تواند در طول مدت قرارداد و در هر زمان تغییر افراد را از پیمانکار بخواهد و پیمانکار موظف است حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت از اعلام کتبی کارفرما، مبادرت به انجام این امر نماید.

۲-۶: پیمانکار موظف است قبل از شروع به کار، اسامی نفرات مورد نیاز شیفتها به انضمام سوابق تحصیلی و تجربی هریک را به شرح زیر به کارفرما اعلام نموده تا پس از بررسی صلاحیت از سوی کارفرما مشغول به کار شوند:

- شیفت روز شامل ۸ نفر شامل: ۱ نفر سرپرست کارگاه با مدرک مهندسی مکانیک یا برق با تجربه کافی (حداقل ۵ سال سابقه کار) در امور تاسیسات، ۳ نفر تکنسین فنی مکانیک، ۳ نفر تکنسین فنی برق، ۱ نفر تکنسین فنی چیلر/ موتورچی از شنبه تا پنجشنبه و از ساعت ۰۸:۰۰ الی ۱۶:۳۰.
- شیفت عصر ۲ نفر شامل: ۱ نفر تکنسین فنی برق، ۱ نفر تکنسین فنی چیلر/ موتورچی از ساعت ۱۶:۳۰ الی ۲۴:۰۰.
- شیفت شب ۲ نفر شامل: ۱ نفر تکنسین فنی برق، ۱ نفر تکنسین فنی چیلر/ موتورچی از ساعت ۲۴:۰۰ الی ۰۸:۰۰ روز بعد.

- ۳-۶: پیمانکار موظف است در دوره اجرای قرارداد از بین افراد مورد نظر، ۲ نفر را بعنوان راهبر سیستم با سمت: یکنفر تکنسین فنی برق، یکنفر تکنسین فنی چیلر/ موتورچی، بصورت ۲۴ ساعته در مجموعه مستقر نماید و تعطیلات رسمی، کارگری و تعطیلات آخر هفته مانع از اجرای مفاد قرارداد نمی باشد.
- ۴-۶: تعمیرات کلی تجهیزات و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی شامل: مشعلها، چیلرهای ابزوبشن، دیزل ژنراتورها، بوستر پمپها، اسپیلیت یونیتها، یخچالها، دستگاه های تصفیه آب، آگزوزفنها و غیره توسط شرکتهای سازنده یا فروشنده دستگاهها / شرکتهای مجربان ذیصلاح بنا به اعلام پیمانکار و موافقت کارفرما انجام خواهد شد.
- هزینه های انجام کار به صورت جداگانه توسط کارفرما پرداخت گردیده و پیمانکار موظف به همکاری و نظارت بر حسن انجام کارها میباشد.
- ۵-۶: سایر سرویسها و تعمیرات ضروری و مورد نیاز (بدون پرداخت هزینه) توسط عوامل پیمانکار انجام میگردد.
- ۶-۶: مسئولیت باز و بست کردن تجهیزات و ماشین آلات و حمل صحیح آنها تا محل خودرو جهت ارسال به تعمیرگاه و بالعکس بعهد پیمانکار می باشد.
- ۷-۶: تهیه کلیه ابزار سبک و سنگین مصرفی لازم برای انجام موضوع قرارداد بعهد پیمانکار است.
- ۸-۶: لیست لوازم یدکی و مصرفی مورد نیاز با رعایت حداقل موجودی انبار توسط پیمانکار به صورت ماهیانه تهیه و به نماینده کارفرما ارائه خواهد شد. ضمناً گزارشهای روزانه، هفتگی و ماهیانه و نیز چک لیستهای مربوط به تأسیسات مکانیکی و الکتریکی با درج انجام کارهای جاری و موردی توسط پیمانکار تهیه و در زمانهای مقرر (پایان روز، هفته و ماه) تحویل کارفرما خواهد شد.
- ۹-۶: پیمانکار مسئول حفظ و حراست از دستگاهها و تجهیزات منصوب در ساختمان موضوع قرارداد بوده و در صورتیکه به یک یا کلیه تعهدات خود به طور کلی یا جزئی عمل ننماید یا موجب ضرر و زیان گردد کارفرما حق خواهد داشت بدون اقامه دلیل و بدون تشریفات اداری و قضایی و یا ابلاغ رسمی مبلغ خسارت وارده را از محل سپرده پیمانکار به نفع خود ضبط نماید. ضبط سپرده مذکور مانع مطالبه خسارت مازاد نخواهد بود.
- ۱۰-۶: پرداخت کلیه حقوق و مزایای قانونی، بیمه و مالیات متعلقه، تهیه لباس کار، کفش ایمنی، دستکش، چکمه، ایاب و ذهاب و تأمین غذای کارکنان پیمانکار به عهده پیمانکار بوده و تعهدی متوجه کارفرما نخواهد بود.
- ۱۱-۶: پیمانکار موظف به تأمین وسایل ایمنی مورد نیاز کارکنان خود و رعایت اصول ایمنی محیط کار و مباحث مقررات ملی ساختمان، بخشنامه ها و دستورالعملهای ایمنی به ویژه در خصوص پیشگیری از آتش سوزی میباشد و در صورت ورود هرگونه خسارت ناشی از عدم رعایت موارد ایمنی، پیمانکار مکلف به جبران کلیه خسارات مترتبه میباشد.
- ۱۲-۶: پیمانکار مکلف به رعایت مقررات اداری و وثیقات اسلامی حاکم بر محل کار کارفرما میباشد.
- ۱۳-۶: پیمانکار متعهد است کلیه قوانین، مقررات و دستورالعملهای تعیین شده توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، قوانین بازرسی کار و نوبت کاری، شیفتکاری و ایام تعطیل را در به کارگیری نیروی انسانی خود رعایت نماید.
- بدیهی است هرگونه تخلف از قوانین و مقررات یاد شده، متوجه پیمانکار بوده و کارفرما از این حیث مسئولیتی نخواهد داشت.
- ۱۴-۶: پیمانکار متعهد میشود کلیه پرسنل شاغل در کارگاه را در مدت زمان اجرای قرارداد، بیمه مسئولیت مدنی و بیمه تمام خطر نموده و تصاویر بیمه نامه های مذکور را به کارفرما ارائه نماید.
- ۱۵-۶: پیمانکار حق واگذاری تعهدات خود به غیر را ندارد مگر اینکه کارفرما کتباً موافقت خود را اعلام نماید.

- ۱۶-۶: پیمانکار اقرار مینماید که از مشخصات موضوع قرارداد و شرایط و ضوابط مربوط به نحوه انجام کار و جزئیات تعهداتی که بر عهده گرفته اطلاع کامل دارد.
- ۱۷-۶: پیمانکار مکلف است لیست پرداختی حقوق و لیست واریز حق بیمه ماه قبل تأیید شده توسط بانک و سازمان تأمین اجتماعی را به همراه صورت وضعیت ماهیانه به کارفرما ارائه نماید در غیر این صورت به ازای هر روز تأخیر در ارائه لیست حقوق و بیمه، جریمه ای معادل یک سی ام مبلغ ماهیانه به پیمانکار تعلق میگیرد.
- ۱۸-۶: پیمانکار موظف است شروع و خاتمه مرخصی پرسنل خود و نیروی جایگزین را حداقل ۲ روز قبل به صورت کتبی به کارفرما اعلام نماید در غیر این صورت مطابق بند «۱۹-۶» رفتار خواهد شد.
- ۱۹-۶: چنانچه پیمانکار جهت اجرای تعهدات خود تعداد پرسنل کمتری نسبت به مفاد قرارداد به کارگمارد، به ازای هر نفر در روز جریمه ای معادل دو برابر حقوق روزانه به پیمانکار تعلق گرفته که از حق الزحمه ماهیانه پیمانکار کسر خواهد شد.
- ۲۰-۶: پیمانکار مکلف است در اجرای مفاد قرارداد نظرات، پیشنهادات و دستور کارهای « نماینده کارفرما » را رعایت نماید.
- ۲۱-۶: پیمانکار مکلف است نسبت به سرویس و آماده به کار نمودن سیستمهای گرمایش و سرمایش، یک ماه قبل از آغاز فصول سرما و گرما اقدامات لازم را به عمل آورد.
- ۲۲-۶: در صورتیکه پیمانکار به تعهدات خود مطابق قرارداد، نظرات کارفرما و نماینده کارفرما به موقع با کیفیت مطلوب و در مدت زمان تعیین شده عمل ننماید، به ازای هر روز تأخیر جریمه ای معادل یک درصد مبلغ کل قرارداد به پیمانکار تعلق میگیرد.
- ۲۳-۶: پیمانکار مکلف است گواهینامه ثبت نام در نظام مالیات بر ارزش افزوده معتبر را ارائه نماید.
- ۲۴-۶: پیمانکار موظف است همکاری های لازم با سایر پیمانکاران اعم از سیستم های اعلام و اطفاء حریق، سامانه نظارت تصویری، اپراتوری سالن های همایش و سایر پیمانکارانی که بصورت جزئی یا کلی با مجموعه کارفرما همکاری میکنند را نموده و مسئول حفظ و حراست از دستگاهها و تجهیزات منصوب در ساختمان مرکزی و مجاور می باشد.
- ۲۵-۶: در صورت عدم تحقق هر یک از مفاد قرارداد و شرایط آن و بروز خسارت به کارفرما که ناشی از قصور پیمانکار باشد جریمه خسارت مربوطه از اولین صورت وضعیت پیمانکار کسر خواهد گردید.
- ۲۶-۶: پیمانکار موظف است در خصوص بهره برداری، سرویس کامل و تعمیرات مربوط به دستگاههای موتورخانه و ساختمان اداری که به ترتیب اهمیت عبارتند از:  
چیلرهای جذبی (ابزوبشن)، چیلر تراکمی، برجهای خنک کن، دیزل ژنراتور، شبکه بخار، مبدل های حرارتی، پمپها، بوستر پمپها، دیگهای چدنی، مشعلها، منابع آبگرم، هواسازها، فن کویلها، اگزاست فنها، سختگیرها، بویلرها، سماورها، آبسردکنها، دستگاه های تصفیه آب و اسپیلیت های منصوب در طبقات اداری بر اساس دستور العمل سازندگان دستگاهها و بر طبق اصول و ضوابط فنی اقدام نماید .
- ۲۷-۶: بازدیدها و سرویسهای لازم در هر شیفت به صورت روزانه، هفتگی، ماهانه و سالانه باید به نحوی به انجام برسد که از احتمال معیوب شدن و از کار افتادن دستگاهها بکاهد و اصل « پیشگیری بهتر از تعمیر است » به نحو احسن لحاظ شود.
- ۲۸-۶: استفاده کمی از دستگاهها در حداقل لازم و تنظیم حرارت و برودت سیستم گرمایش و سرمایش، درجه حرارت آب گرم مصرفی، فشار شبکه آب رسانی در جهت جلوگیری از استهلاک دستگاهها و صرفه جویی در مصرف انرژی سوخت و برق و آب مرتباً تحت نظر و کنترل باشند.

- ۶-۲۹: سرویس، نگهداری، تعمیر و تعویض کلیه الکتروپمپ ها شامل آب بندی، گریسکاری، زنگ زدایی، رنگ آمیزی، تعویض بلبرینگ، یاتاقان و ... کلیه رادیاتورها، فن کویلها، یونیت هیترها و اگزاست فن ها باید به درستی صورت پذیرد.
- ۶-۳۰: رسوب گیری، نظافت و شستشوی منظم کلیه کندانسورها، اوپراتورها، کویلها، منابع دوجداره، ایرواشرها و برج های خنک کننده، دوده گیری کلیه دیگ ها و تنظیم سوخت آنها با دقت انجام شود.
- ۶-۳۱: انجام تست کامل ماهانه سوپاپ های اطمینان، شیرهای یکطرفه، گیج های فشار، ترمومترها و سایر وسایل اندازه گیری و کنترل.
- ۶-۳۲: انجام سرویس، نگهداری، تعمیر یا تعویض کلیه شیر فلکه ها، شیر آلات، صافی ها، فلاش تانک ها، دستشویی ها، توالت ها، دوش حمام ها، ظرفشویی ها و ...
- ۶-۳۳: سرویس منظم، تعمیر یا تعویض و نگهداری فن های تهویه و هواکش ها و اگزاست ها و فن کویل ها با دقت انجام شود.
- ۶-۳۴: چربی زدایی از دریچه ها و پروانه (فن) مربوط به تهویه سرویس ها، آبدارخانه ها، اتاق سیگار و ... بصورت ماهیانه باید به درستی صورت پذیرد.
- ۶-۳۵: شستشوی معکوس (BackWash) سختی گیرها، با عنایت به کارکرد آنها ۳ روز یکبار و یا حداکثر هفته ای یکبار انجام شود.
- ۶-۳۶: منابع دو جداره و کویل دار و مبدل های حرارتی باید از نظر فرسودگی و سالم بودن کویل و بدنه و عایق کاری مورد بازدید قرار گرفته و در صورت نیاز تعمیر گردند.
- ۶-۳۷: سردخانه های زیر صفر و بالای صفر، یخچال ها و فریزرها در آشپزخانه باید آماده به کار بوده و به طور مرتب بازدید و کنترل گردند و پیمانکار موظف است گزارش نقص یا چک لیستهای بازدید روزانه آن را به کارفرما ارائه نماید.
- ۶-۳۸: پیمانکار باید با هماهنگی کارفرما و قبل از شروع فصل سرما (مهرماه) نسبت به سرویس کلی سیستم گرمایش و قبل از شروع فصل گرما (فروردین) نسبت به سرویس کلی سیستم سرمایش اقدام نماید.
- ۶-۳۹: مخازن اصلی سوخت مایع یا شبکه لوله کشی مخازن روزانه هر چند سیستم گاز هم دایر باشد بایستی همواره آماده بهره برداری باشد.
- ۶-۴۰: سیستم گاز مشعلها همه روزه به ویژه از نظر عدم وجود نشت گاز باید تحت بازدید و کنترل باشد. فشار گاز ورودی به مشعل همواره باید ثابت باشد زیرا تغییرات فشار گاز باعث برهم خوردن تنظیم مشعل، تغییر راندمان احتراق و بروز مشکلات خواهد شد.
- ۶-۴۱: برج های خنک کن در فصل تابستان باید روزانه از نظر صحت کار، گردش آب گردان، توزیع صحیح آب، کار صحیح فن و کنترل ترموستات روی فن، حداقل ۲ نوبت مورد بازدید قرار گیرد و در صورت گل آلود یا کدر بودن بیش از حد آب برج تخلیه و تشتک آن نظافت و مجدداً مورد بهره برداری قرار گیرد.
- ۶-۴۲: از آنجا که وجود آب نرم (سختی گرفته شده) اهمیت حیاتی برای چیلرهای ابزرویشن و دیگهای بخار دارد و با توجه به حجم بسیار بالای مصرف آب برجهای در تابستان در هر شیفت و در سایر فصول در هر روز یکبار از نرم بودن آب با آزمایش و با تست (کیت) مربوطه اطمینان قطعی حاصل شود.
- ۶-۴۳: کنترل شدت جریان دستگاههایی که مجهز به الکتروموتور می باشند و تنظیم کنتاکتور جریان اضافی آنها باید در مواقع راه اندازی اولیه و یا هرگونه تغییرات در وضعیت بار و یا تعمیرات دستگاهها کنترل و ثبت گردد.

- ۴۴-۶: تابلوهای برق باید همواره از نظر ولتاژ، شدت جریان مصرفی، تعادل جریان سه فاز و عملکرد بانک خازن متناسب با بار تحت مراقبت باشند.
- ۴۵-۶: سرویس، نگهداری، تعمیر یا تعویض کلیه تابلوهای برق اصلی و فرعی ساختمان ها شامل: نظافت، آچارکشی و محکم کردن منظم تمامی محل های اتصال جریان ورودی و خروجی (پیچ و مهره های شمش، کابلشو و ترمینال ها و جلوگیری از افزایش جریان مصرفی و گرم کردن تابلوها و ...) باید به درستی صورت پذیرد.
- ۴۶-۶: کلیه تجهیزات و قطعات تابلوهای الکتریکی شامل خازن ها، کنتاکتورها، رگولاتور، ترانس جریان، کلیدهای گردان، فیوزها و کابل های ارتباطی، چراغ های سیگنال و تابلوی اصلی باید مرتباً بازدید شده و از صحت کارکرد آن یقین حاصل نموده و در صورت نیاز تعمیر و رفع نقص شود.
- ۴۷-۶: پیمانکار باید با توجه به اهمیت و خطرات اضافه ولتاژ، دائماً از صحت کارکرد رگولاتور بانک خازنی اطمینان حاصل نماید و در زمان های مختلف (ساعات کم بار و پر بار) ولتاژ و ضریب قدرت را کنترل و ثبت نماید.
- ۴۸-۶: سرویس و نگهداری و کنترل منظم مدارهای قدرت و فرمان دستگاه ها و تجهیزات، تعمیر کلیه خطوط کابل ها و مفصل های آن باید به درستی صورت پذیرد.
- ۴۹-۶: بازدید های منظم از تاسیسات الکتریکی (کلید و پرز و سیم کشی، مدار حفاظت جان و ...) سیم کشی و کابل کشی و ترمیم هفتگی در مکان هایی که سیم کشی آنها به دلایلی از بین رفته صورت پذیرد.
- ۵۰-۶: انجام نظارت هفتگی بر تابلوهای برق و اطمینان از قفل بودن آنها و عدم دسترسی افراد غیرمجاز در ساختمان.
- ۵۱-۶: انجام شناسایی، کدگذاری و ساماندهی کلیه تابلوهای توزیع و بروز رسانی نقشه برقی و مسیر تغذیه و یا تکمیل آنها از تاریخ شروع قرارداد. (نقشه های و فایل های کد تاسیسات الکتریکی توسط کارفرما ارائه خواهد شد)
- ۵۲-۶: پیمانکار موظف است کلیه قطعات اسقاطی از قبیل: لامپ ها، کلید ها و پرزها و ... را جمع آوری و به کارفرما تحویل نماید.
- ۵۳-۶: پیمانکار موظف است خدمات افزایش / کاهش تعداد چراغهای روشنایی، پرزها، نصب داکت و کابل کشی برق (در سایزهای مختلف)، تلفن و شبکه را به میزان ۱۰۰ متر در هر ماه انجام دهد و در صورت انجام خدمات کابل کشی مازاد بر مقدار فوق، هزینه اجرای عملیات مذکور براساس صورت وضعیت ارائه شده و تأیید نماینده کارفرما به پیمانکار پرداخت میگردد.
- ۵۴-۶: کنترل آبروهای بام و تراسها از نظر تمیز بودن و عدم گرفتگی به خصوص در ابتدای فصل بارندگی با دقت صورت پذیرد.
- ۵۵-۶: کنترل لوله های فاضلاب به خصوص قسمتهای افقی داخل پارکینگها و زیر سقف کاذب از نظر نشت یا گرفتگی انجام شود. (استفاده از دستگاههای تراکم هوا برای رفع گرفتگی لوله های کلاچ مجاز نبوده و پیمانکار باید از فنرهای دستی یا موتوری برای این منظور استفاده نماید)
- ۵۶-۶: پیمانکار موظف است نسبت به بازدید منظم و دوره ای آبروهای آب باران و فاضلاب ها جهت عدم وقوع گرفتگی اقدام نموده و رفع گرفتگی لوله های آب باران، فاضلاب سرویس های بهداشتی، حمام ها، ظرفشویی ها و ... با عملیات فنر زنی به تعداد ۵ مرتبه در ماه انجام دهد. در صورت انجام فنر زنی بیشتر از دفعات مذکور، پس از اعلام پیمانکار و تأیید کارفرما قابل پرداخت خواهد بود.



- ۵۷-۶: کنترل کامل دستگاههای هواساز، فن کویلها، شبکه لوله کشی تهویه، همچنین سیستم آبرسانی در طبقات (ساختمان اصلی و ساختمان مجاور) باید همواره از نظر نشت آب به ویژه در محل جعبه شیرها و قطعات انبساط مورد بازدید قرار گیرند.
- ۵۸-۶: شیرها اعم از چدنی، برنجی و یا ویفری حداقل هر ماه دو بار باز و بسته شوند تا از چسبیدن آنها جلوگیری شود.
- ۵۹-۶: انجام سرویس، نگهداری، تعمیر یا نگهداری منابع، بوسترپمپها، تابلوهای فرمان آتش نشانی، فایر باکس ها، نازلها و اتصالات سیستم آتش نشانی و تست صحت عملکرد آن بصورت دوره ای و ماهیانه.
- شیرهای شبکه آتش نشانی باید همواره باز باشند و هر ماه با باز کردن شیر یکی از جعبه های آتش نشانی ترجیحاً در طبقات فوقانی صحت کار پمپ آتش نشانی آزمایش گردد.
- ۶۰-۶: هواگیری از انتهای رایزرهای فن کویل ها و رادیاتورها در بام باید در هفته اول راه اندازی فصل سرمایش یا گرمایش با استفاده از شیرها بصورت دستی به عمل آید.
- ۶۱-۶: بررسی، سرویس، نگهداری، تعمیر یا نگهداری سیستم تامین آب و منابع تحت فشار، کلیه لوله های انتقال آب، فاضلاب و گازرسانی به دقت صورت گیرد.
- ۶۲-۶: تهیه شناسنامه تعمیراتی دستگاه ها و یا تکمیل آن، برنامه ریزی کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت جهت سرویس، نگهداری، تعمیر و یا تعویض کلیه وسایل و تجهیزات مکانیکی از تاریخ شروع قرارداد.
- ۶۳-۶: بررسی کارکرد کلیه تجهیزات قبل از زمان استفاده و زدن برچسب کنترل، سرویس و تعمیر با ذکر تاریخ و مشخصات و برنامه ریزی جهت کاهش استهلاک دستگاهها و جلوگیری از فرسودگی سریع آنها به درستی صورت پذیرد.
- ۶۴-۶: برنامه خاموش و روشن کردن چراغهای طبقات ساختمان اداری پارکینگها و محوطه در نهایت دقت اجرا گردد و از روشن بودن بی مورد چراغهای روشنایی و تجهیزات اضافه الکتریکی بعد از اتمام ساعت اداری که باعث افزایش هزینه برق مصرفی و مصرف بیشتر لامپ می گردد خودداری شود.
- ۶۵-۶: تابلوهای برق (اصلی) به تناوب از نظر عدم گرم کردن مورد بازدید قرار گیرند.
- ۶۶-۶: هواکش های نصب شده روی بام ها از نظر صحت کار هر روز بازدید شوند و در هر فصل شدت جریان مصرفی و تنظیم بی متال آنها کنترل گردد.
- ۶۷-۶: وضعیت برق گیر ساختمان از نظر ظاهری و عملکرد به ویژه در ابتدای فصل بهار و پائیز مورد بازدید قرار گیرند. با عنایت به اینکه موضوع مذکور توسط پیمانکار بخش مسکونی نگهداری میشود هماهنگی بازدید توسط کارفرما صورت میگیرد.
- ۶۸-۶: پیمانکار باید هر ماه قبوض برق را کنترل نموده و در صورت وجود بار راکتیو ضمن اعلام گزارش به کارفرما نسبت به حذف آن اقدام نماید.
- ۶۹-۶: پیمانکار موظف است در اعیاد بنا به درخواست کارفرما نسبت به چراغانی در محلهای مورد نظر اقدام نماید.
- ۷۰-۶: نظافت منظم کلیه موتورخانهها و اتاقهای تاسیساتی باید حداقل هفته ای یک بار صورت گیرد.

#### ماده (۷): تعهدات کارفرما:

۱-۷: دایر نگهداشتن جریان آب، برق، سوخت (گاز و گازوئیل) و تلفن در ساختمان.

۲-۷: تهیه به موقع لوازم مصرفی و یدکی درخواستی پیمانکار و تحویل به انبار تأسیسات.

۳-۷: پرداخت به موقع حق الزحمه مطابق ماده ۳ قرارداد .

۴-۷: حسب مورد انجام مکاتبات لازم با سازمانها و ارگانهای ذیربط.

۵-۷: کارفرما هیچگونه تعهد و رابطه استخدامی با نیروهای پیمانکار ندارد.

۶-۷: مدیریت پشتیبانی و رفاه به عنوان نماینده و ناظر کارفرما در این قرارداد بوده و پیمانکار تمامی تأییدیه های کارفرما را بایستی از مدیریت پشتیبانی و رفاه اخذ نماید.

#### ماده ۸ ( کسورات قانونی :

وفق ماده ۳۸ قانون تأمین اجتماعی، از هر پرداخت به پیمانکار ۵٪ کسر و به عنوان سپرده بیمه نزد کارفرما نگهداری میگردد. بدیهی است مبلغ مذکور و همچنین آخرین حق الزحمه نگهداری شده، پس از ارائه مفاصاحساب بیمه، به پیمانکار مسترد خواهد شد. چنانچه پیمانکار یکسال پس از انقضای قرارداد از ارائه مفاصاحساب مربوطه خودداری نماید مبالغ کسر شده راساً توسط کارفرما به حساب سازمان تأمین اجتماعی واریز خواهد شد.

#### ماده ۹) نظارت بر حسن انجام کار

روند و کیفیت عملیات راهبری و نگهداری می تواند در هر زمان مورد بازدید و کنترل نماینده کارفرما (مدیریت پشتیبانی و رفاه) قرار گیرد و پیمانکار همکاری و امکانات این بازدیدها و کنترل ها را فراهم خواهد نمود. اعلام و اظهار نظر نماینده کارفرما قطعی و لازم الاجرا است.

#### ماده ۱۰) فسخ قرارداد

کارفرما می تواند بدون اقامه دلیل و برحسب تشخیص خود قرارداد را با اطلاع قبلی یکماهه فسخ نماید و پیمانکار حق هرگونه اعتراضی در این زمینه را از خود سلب مینماید و پیمانکار حق فسخ قرارداد در طول مدت قیدشده در ماده ۲ قرارداد را ندارد.

#### ماده ۱۱) حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف در تفسیر یا اجرای مفاد قرارداد، طرفین ابتدا نسبت به حل و فصل مسالمت آمیز اختلافات ظرف مدت ۱۰ روز اقدام مینمایند. در صورت عدم حصول نتیجه، مرجع رسیدگی جهت حل اختلاف، مراجع قضایی صالحه در تهران میباشد.

#### ماده ۱۲) فورس ماژور

در صورت تحقق شرایط فورس ماژور عواملی که غیرقابل پیش بینی و خارج از اراده طرفین باشد و به نحوی امکان اجرای تعهدات این قرارداد را تحت تاثیر قرار دهد، اجرای تعهدات طرفین با ارائه مدارک مستند به حالت تعلیق در می آید و بلافاصله پس از رفع شرایط فورس ماژور، طرفین مکلف به ایفاء تعهدات خود با شرایط و در مدت مقرر در این قرارداد خواهند بود. چنانچه به موجب وقوع فورس ماژور انجام تعهدات به کلی غیر ممکن گردد و ظرف مدت ۱۵ روز پس از آغاز



دوره تعلیق، شرایط فورس ماژور برطرف نگردد، امکان فسخ یک جانبه قرارداد برای کارفرما فراهم می گردد و بر اساس خدمات ارائه شده تسویه حساب به عمل می آید.

### ماده ۱۳) نشانی طرفین

نشانی مندرج در مقدمه قرارداد به منزله اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد میباشد لذا ارسال کلیه مکاتبات به نشانی های فوق الذکر قانونی تلقی میگردد. در صورت تغییر نشانی، طرفین موظفند ظرف مدت ۴۸ ساعت یکدیگر را کتباً مطلع نمایند. در غیر این صورت کلیه مکاتبات، ابلاغیه ها، اخطاریه ها و... ابلاغ شده تلقی میگردد و عذر عدم اطلاع پذیرفته نمیشود.

این قرارداد در ۱۳ ماده، ۲ تبصره، ۹ صفحه و ۵ نسخه تنظیم گردیده و به امضای طرفین رسیده که هر نسخه حکم واحد دارد.

امضاء و مهر پیمانکار

شرکت .....

امضاء و مهر کارفرما

شرکت کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران