

قرارداد مدیر ساختمان

ماده ی ۱- مشخصات طرفین

الف) مشخصات مالکان ساختمان آدرس :

شماره واحد	نام و نام خانوادگی	کد ملی	تلفن ثابت	تلفن همراه	امضاء	اثر انگشت
واحد یک						
واحد دو						
واحد سه						
واحد چهار						
واحد پنجم						
واحد ششم						
واحد هفتم						
واحد هشتم						

نام و نام خانوادگی: واحدهای ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸

امضا و اثر انگشت طرف های اول:

نام و نام خانوادگی:

امضا و اثر انگشت مدیر ساختمان:

از این پس طرف های اول نامیده می شوند.ب) مشخصات مدیر ساختمان، کدملی..... به تلفن..... که از این پس مدیر نامیده می شود.

ماده ی ۲- نوع قرارداد

این قرارداد بر مبنای اصل آزادی قراردادهای، اعطایی به موجب ماده ی ۱۰ قانون مدنی میان طرفین مذکور تنظیم شد. قرارداد حاضر، از شمول قوانین و مقررات کار و تامین اجتماعی خارج است. بر همین اساس هیچ گونه تعهد استخدامی اعم از دائم یا موقت و به تبع آن حق طرح هیچ گونه ادعایی در خصوص حقوق و مزایایی فراتر از آنچه در این قرارداد مذکور است، برای مدیر یا پرسنل تحت امر ایشان وجود ندارد.

ماده ی ۳- مدت قرارداد

تعهدات این قرارداد از تاریخ لغایت..... به مدت سال صحیح و نافذ است. تمدید قرارداد منوط به توافق بعدی طرفین خواهد بود.

ماده ی ۴- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت ساختمان به منظور انجام کلیه ی امور جاری و عموماًت مدیریت ساختمان مطابق با قانون و شرح وظایف آتی الذکر و مصوبات بعدی مجمع عمومی ساختمان.

ماده ی ۵- مبلغ قرارداد و نحوه ی پرداخت

به ازای هر ساعت فعالیت مبلغ تومان در ماه فعالیت، تا سقف مبلغ می باشد که سالیانه ی آن بر مبنای تورم افزایش می یابد.

ماده ی ۶- تعهدات مدیر

۶-۱- مدیر پس از مطالعه ی مفاد قرارداد و با علم کامل به مندرجات آن مبادرت به امضاء ذیل تک تک صفحات کرد و حق طرح کلیه ی ادعاهای احتمالی بعدی را از خود سلب نمود.

۶-۲- مدیر ملزم و متعهد به اجرای تصمیمات مجمع عمومی ساختمان و همچنین مکلف است به طور مرتب و به نحو احسن در جهت انجام تعهدات قراردادی عمل کند.

۶-۳- مدیر امین طرف های اول و مجمع عمومی ساختمان محسوب می شود و متعهد شد کلیه ی اسناد و مدارکی را که در راستای انجام وظایف یا به مناسبت آن در اختیار دارد، به مثابه ی یک امین صالح، از هرگونه تعرض حفظ کند. هرگونه قصور یا تقصیر در این خصوص، مسئولیت مستقیم و قانونی مدیر را به همراه دارد.

۶-۴- مدیر حق انتقال جزئی یا کلی تعهدات قراردادی را تحت هر عنوان از قبیل نمایندگی، تفویض اختیار و غیره، از خود سلب کرد.

نام و نام خانوادگی: واحدهای ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸	نام و نام خانوادگی:
امضا و اثر انگشت طرف های اول:	امضا و اثر انگشت مدیر ساختمان:

۵-۶- مدیر متعهد شد ساختمان موضوع قرارداد را به عنوان یک واحد، در مقابل آتش سوزی را در برابر کلیه ی حوادث احتمالی بیمه کند. سهم شرکای ساختمان از حق بیمه، مطابق با ماده ی ۴ قانون تملک آپارتمان ها توسط مدیر ساختمان تعیین می شود و به حساب هر شریک منظور خواهد شد و پس از وصول، به بیمه گر پرداخت می شود.

۶-۶- ساکنین متعهد شدند نسبت به پرداخت هزینه های مشترک ماهیانه (شارژ) و سایر هزینه های مصوب مجمع عمومی ساختمان، اقدام کنند و رسید مبالغ پرداختی را در اختیار مدیر ساختمان قرار دهند. افزایش شارژ ماهیانه، منوط به صدور اجازه از سوی مجمع عمومی مالکان ساختمان است.

۷-۶- مدیر متعهد شد جهت پرداخت هزینه های مرتبط با قبوض و از محل شارژ ماهیانه، نسبت به تهیه ی اقلام مصرفی مشاعات ساختمان اقدام کند.

۸-۶- مدیر متعهد شد صورت مخارج و درآمدهای ساختمان (در صورت وجود) را تنظیم و نگهداری کند و شرح آن را از طریق تابلوی اعلانات، به اطلاع ساکنین ساختمان برساند. مدیر همچنین مکلف شد تراز مالی مخارج و درآمدهای سالانه ی ساختمان را به نحو مکتوب و توام با فاکتور در پایان هر سال شمسی به مجمع عمومی ساختمان تسلیم کند.

۹-۶- مدیر متعهد شد مطابق با ماده ی ۲۲ آیین نامه ی اجرایی قانون تملک آپارتمان ها، جهت حفظ و نگهداری ساختمان و همچنین نظافت قسمت های مشترک آن و سایر امور مرتبط برنامه ریزی نماید.

۱۰-۶- مدیر متعهد شد به منظور حفظ و نگهداری کلیه ی تاسیسات، برحسب اقتضا، از خدمات تعمیرکاران حاذق و ذی صلاح استفاده کند.

۱۱-۶- مدیر متعهد شد در فصول مناسب جهت بهبود ظاهر گیاهان باغچه ها و فضای سبز ساختمان از پیمانکار مرتبط استفاده کند.

۱۲-۶- مدیر متعهد شد بنا به تصویب مجمع عمومی جهت تجویز بازسازی و نوسازی ساختمان، اقدامات مقتضی را انجام دهد.

۱۳-۶- حل اختلافات ساکنین ساختمان در حدود مقرر در این قرارداد، از اختیارات مدیر ساختمان است.

۱۴-۶- نحوه ی استفاده از فضاهای خالی ساختمان و اختصاص آن به موارد مشخص، از حدود اختیارات مدیریتی ایشان در این قرارداد خارج است.

۱۵-۶- در صورت عدم پرداخت حق شارژ با تذکر شفایی در مراحل بعدی با اخطار کتبی و دستور قضایی قطع برق و گاز اقدام نماید.

ماده ی ۷- تعهدات طرف های اول

۱-۷- طرف های اول متعهد شدند مبلغ قرارداد را مطابق با مفاد از خزانه شارژ آن به مدیر پرداخت کنند.

۲-۷- طرف های اول متعهد شدند در خصوص کلیه ی وظایف مدیر، با ایشان کمال همکاری را داشته باشند و حسب اقتضا، اسناد، مدارک و وسایل مورد نیاز را در اختیار ایشان قرار دهند.

۳-۷- پرداخت شارژ بصورت سالانه می باشد در موارد خاص مانند مستاجرین ماهانه به کارت مدیر واریز می گردد.

نام و نام خانوادگی: امضا و اثر انگشت مدیر ساختمان:	نام و نام خانوادگی: واحدهای ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸ امضا و اثر انگشت طرف های اول:
--	---

۷-۴- هرگونه خرید ، فروش و اجاره بدون تسویه حساب با مدیر ساختمان از درجه اعتبار ساقط است.

۸-۴- هزینه شارژ ماهیانه مبلغ.....ریال حداکثر ۱۵ هرامه به شماره کارت.....و شماره شبا.....واریز می گردد.

ماده ی ۸- تفکیک ناپذیری

چنانچه بخشی از مندرجات این قرارداد به موجب حکم مراجع قضایی یا قانونی محکوم به بطلان یا عدم نفوذ شود، ما بقی مندرجات کمافی السابق به اعتبار خود باقی و میان طرفین لازم الاجرا است.

ماده ی ۹- موارد فسخ قرارداد

در موارد زیر، قرارداد خاتمه یافته تلقی می شود و مدیر باید جهت تصفیه حساب به طرف های اول مراجعه کند:

۹-۱- در صورت عدم انجام هریک از تعهدات این قرارداد از سوی مدیر، حق فسخ برای طرف های اول ثابت خواهد شد.

۹-۲- محکومیت مدیر به حدود، قصاص، کلاهبرداری، خیانت در امانت، جعل، قاچاق کالا، دزدی، عضویت در شرکت های هرمی، ورود و خروج غیر مجاز از کشور، ارتکاب جرایم مواد مخدر (اعم از نگهداری، توزیع، تولید و فروش) استفاده، خرید و فروش مشروبات الکلی و مواد روان گردان، اقدام علیه امنیت کشور، دعوا و مشاجره، داشتن سوء سابقه، استفاده از الفاظ رکیک و ارتکاب کلیه اعمال مجرمانه که موجب محکومت قطعی ایشان از سوی مقامات قضایی گردد؛ حق فسخ قرارداد را به نفع طرف های اول ثابت می کند.

ماده ی ۱۰- حل اختلافات

در صورت حدوث اختلاف میان طرفین قرارداد، حل و فصل اختلاف از طریق صلح و سازش در اولویت عمل قرار دارد. چنانچه این رویکرد به نتیجه ختم نشود، موضوع در مراجع ذیصلاح قابل پیگیری است.

تبصره ی ۴: طرفین متعهد شدند از این پس ابلاغ ها به طرفین، مطابق مقررات و آیین نامه ی مربوط به آن خواهد بود و در غیر این صورت، ابلاغ به نشانی اعلامی در این قرارداد، مبنای عمل است.

ماده ی ۱۱- نسخه های قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده و در دو نسخه به صورت متحد المتن و متحد الشکل تهیه و تنظیم و میان طرفین امضاء و مبادله شد.

نام و نام خانوادگی: واحد های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸	نام و نام خانوادگی:
امضا و اثر انگشت طرف های اول:	امضا و اثر انگشت مدیر ساختمان: