**इमारतीच्या बांधकामासाठी मालक आणि वास्तुविशारद यांच्यातील करार**

हा करार ......... या दिवशी........ 2000 आणि ......... श्री यांचा मुलगा अ यांच्यात झाला. X ......... येथे राहणारा ( यापुढे "नियोक्ता" असे संबोधले जाणारे अभिव्यक्ती, जोपर्यंत ते संदर्भ किंवा त्याचा अर्थ विपरित असेल तर त्याचा अर्थ आणि त्याचा वारस, प्रशासक, निष्पादक, कायदेशीर प्रतिनिधी, उत्तराधिकारी यांचा समावेश केला जाईल. आणि नियुक्त करणे) एक भाग आणि श्री ........... ......... भागीदारी नावाने आणि मेसर्सच्या शैलीनुसार व्यवसाय चालू ठेवणे ........ . , त्यांचे कामाचे ठिकाण .......... येथे असणे (यापुढे "वास्तुविशारद" असे संबोधले जाणारे अभिव्यक्ती जोपर्यंत संदर्भ किंवा त्याचा अर्थ विपरित नसेल तोपर्यंत प्रत्येक भागीदाराचा अर्थ समजला जाईल आणि त्या काळासाठी प्रत्येक भागीदाराचा समावेश असेल. उक्त फर्मचे, कायदेशीर प्रतिनिधींचे वाचलेले किंवा वाचलेले, प्रशासक आणि शेवटच्या वाचलेल्या व्यक्तीचे नियुक्त) इतर भागाचे.

जेथे नियोक्ता त्याच्या निवासस्थानासाठी इमारत बांधू इच्छिणारा आहे..........

आणि जेथे नियोक्ता उक्त इमारतीसाठी वास्तुविशारदांची वास्तुविशारद म्हणून नियुक्ती करू इच्छित असेल (यापुढे "सांगित कामे" म्हणून संदर्भित) आणि जेथे यापुढे समाविष्ट असलेल्या अटी व शर्तींवर वास्तुविशारदांनी ही नियुक्ती स्वीकारली असेल.

म्हणून, आता, याद्वारे पक्षांनी आणि त्यांच्यामध्ये खालीलप्रमाणे सहमती दर्शविली आहे: -

१.     नियोक्ता M/s............ वास्तुविशारदांची नियुक्ती, या कामांसाठी वास्तुविशारद म्हणून करतो.

2.     वास्तुविशारदांनी सांगितलेल्या कामांच्या संदर्भात आणि त्या संदर्भात खालील सेवा द्याव्यात:-

a     स्केच डिझाईन्सची तयारी (स्केच डिझाइन्सना शेवटी नियोक्त्याने मंजूरी देईपर्यंत आवश्यक पुनरावृत्ती करण्यासह), अंदाजे अंदाज तयार करणे नियोक्त्याला स्केच डिझाइन्सवर निर्णय घेण्यास सक्षम करणे;

b    स्थळ आराखडे व इतर रेखाचित्रे महापालिकेकडे सादर करणे ........... आणि त्याची मान्यता प्राप्त करणे;

c     आर्किटेक्चरल वर्किंग ड्रॉइंग तयार करणे, संरचनात्मक गणना करणे आणि सर्व संरचनात्मक, यांत्रिक, स्वच्छताविषयक, प्लंबिंग, ड्रेनेज, विद्युत रेखाचित्रे, तपशील, तपशीलवार अंदाजे खर्च किंवा प्रमाणांची बिले तयार करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या इतर तपशीलांची तयारी करणे;

d    लँडस्केप आणि लागवड रेखाचित्रे तयार करणे;

e     सर्व रेखाचित्रे, तपशील, प्रमाणांचे बिल, किंवा इतर तपशीलांसह कराराच्या कागदपत्रांच्या सहा प्रती तयार करणे आणि कामांच्या योग्य अंमलबजावणीसाठी आवश्यक असलेले पुढील तपशील आणि रेखाचित्रे; (f ) सामान्य कंत्राटदार, उप-कंत्राटदार, सल्लागार, इ. द्वारे वेळोवेळी साइटला भेट देऊन त्या कामांचे पर्यवेक्षण आणि तपासणी;

f     साइटवरील कामांचे मोजमाप तपासणे, कंत्राटदाराची बिले तपासणे, पेमेंटसाठी नियतकालिक प्रमाणपत्रे देणे आणि खाती पास करणे आणि प्रमाणित करणे, जेणेकरून नियोक्ता कंत्राटदारांना पेमेंट करू शकेल आणि कंत्राटदार आणि नियोक्ता यांच्यातील सर्व खात्यांचे समायोजन करू शकेल;

g    स्टील, सिमेंट आणि नियोक्ता निर्दिष्ट करू शकेल अशा इतर कोणत्याही सामग्रीचे तपशीलवार खाते सादर करणे आणि कामांमध्ये वापरलेले प्रमाण प्रमाणित करणे;

h     इमारत पूर्णत्वाचा दाखला मिळवणे आणि इमारत ताब्यात घेण्यासाठी महानगरपालिका किंवा इतर प्राधिकरणाची परवानगी मिळवणे आणि नियोक्त्याने महानगरपालिका किंवा इतर प्राधिकरणाकडे केलेल्या ठेवींचा परतावा मिळवणे;

i      उक्त कार्यांशी जोडलेली इतर कोणतीही सेवा सामान्यतः आणि सामान्यतः वास्तुविशारदांनी प्रस्तुत केली जाते आणि वर उल्लेख केलेल्या कोणत्याही आयटममध्ये संदर्भित नाही.

3.     वास्तुविशारदांनी नियोक्त्याला स्केच प्लॅन्स, निविदा दस्तऐवज इ. संलग्न केलेल्या अनुसूचीमध्ये नमूद केलेल्या कालावधीत सादर करावे.

4.     वास्तुविशारदांनी याद्वारे पार पाडल्या जाणार्‍या कर्तव्यांचे पालन करताना सर्व वाजवी कौशल्य, काळजी आणि परिश्रम वापरावेत आणि हे काम पूर्ण केले जात आहे याची खात्री करण्यासाठी आवश्यक असेल त्या कामांबाबत सामान्य देखरेख आणि निरीक्षणाचा वापर करतील. वरील कार्य रेखाचित्रे आणि वैशिष्ट्यांनुसार आणि कार्य दोष आणि कमतरतांपासून मुक्त आहे. बांधकामांच्या संरचनात्मक सुदृढतेसाठी वास्तुविशारद पूर्णपणे जबाबदार असतील.

५.     बांधकाम खर्च रु. पेक्षा जास्त नसावा . ........... प्रति चौरस मीटर आणि ......... च्या नियमांचे पालन केले पाहिजे बांधकाम खर्चामध्ये समाविष्ट नसावे:-

अ \_     जमिनीची किंमत;

ब \_    आर्किटेक्ट फी;

c .     वास्तुविशारदांनी डिझाइन न केलेल्या फिटिंग किंवा फिक्स्चरशी संबंधित कोणत्याही सेवा; आणि

d \_    माती परीक्षण शुल्क.

6.     वास्तुविशारदांनी नियोक्त्याच्या पूर्व लेखी संमतीशिवाय मंजूर केलेल्या रेखाचित्रांमधून कोणतेही विचलन, बदल, जोड किंवा वगळू नये.

७.     वास्तुविशारदांनी कामाचा पुरवठा पूर्ण झाल्यावर नियोक्त्याला त्यांच्या खर्चाने एक-आठव्या स्केलच्या रेखांकनाच्या दोन प्रती द्याव्यात (त्यापैकी एक ट्रेसिंग कापडात असेल); स्ट्रक्चरल ड्रॉइंगचे दोन पूर्ण संच आणि ड्रॉइंगचे दोन संच ड्रेनेज, इलेक्ट्रिकल इन्स्टॉलेशन आणि इतर आवश्यक सेवांच्या मुख्य रेषा दर्शविण्यासाठी पुरेसे आहेत.

8.     वास्तुविशारदांनी ट्रायल बोअर, चाचणी खड्डे किंवा उक्त कामे सुरू होण्यापूर्वी करावयाच्या इतर प्राथमिक चाचण्या घेण्याची व्यवस्था केली जाईल आणि त्यांचा अहवाल नियोक्ताला सादर करावा. अशा चाचण्या पार पाडण्याचा खर्च नियोक्ताद्वारे केला जाईल.

९.     वास्तुविशारदांनी कंत्राटदारांशी सल्लामसलत करून कामाचा सर्वसमावेशक कार्यक्रम तयार केला पाहिजे आणि तयार केलेल्या कार्यक्रमाच्या अनुषंगाने काम जलदगतीने पूर्ण करण्याची व्यवस्था केली जाईल.

10.  वास्तुविशारदांनी, त्यांच्या स्वत:च्या खर्चावर एक पात्र (i) विद्युत अभियंता नियुक्त करावा; आणि (ii) स्वच्छता, ड्रेनेज आणि पाणी पुरवठा सल्लागार त्यांच्या कामात मदत करण्यासाठी नियोक्त्याने मंजूर केलेली पात्रता आणि अनुभव.

11.  कोणताही पक्ष दुसऱ्या पक्षाला दोन महिन्यांची लेखी सूचना देऊन कधीही हा करार रद्द करू शकतो. त्यांची नोकरी संपुष्टात आल्यानंतरही, वास्तुविशारद जबाबदार राहतील आणि वास्तुविशारदाची नियुक्ती संपुष्टात येण्यापूर्वी कार्यान्वित केलेल्या कामाच्या संदर्भात, कंत्राटदारांनी सादर केलेल्या कोणत्याही बिलांच्या योग्य प्रमाणन/मंजुरीसाठी ते जबाबदार असतील; परंतु त्यासाठी अतिरिक्त मोबदला मिळण्यास पात्र असणार नाही. वास्तुविशारदांनी त्यांचा व्यवसाय बंद केल्यास किंवा त्यांचा मृत्यू झाल्यास किंवा अशा वास्तुविशारद म्हणून काम करण्यास असमर्थ ठरल्यास, करार संपुष्टात येईल. जर वास्तुविशारदांनी या अनुसूचीमध्ये जोडलेल्या वेळापत्रकात नमूद केलेल्या वेळेचे पालन करण्यात अपयशी ठरल्यास किंवा नियोक्त्याने स्वतःच्या विवेकबुद्धीनुसार मंजूर केलेल्या वाढीव कालावधीचे पालन करण्यात अपयशी ठरल्यास, किंवा वास्तुविशारदांच्या फर्मच्या घटनेत कोणताही बदल झाल्यास कारण काहीही असो, नियोक्त्याला हा करार संपुष्टात आणण्याचा आणि काम दुसऱ्या आर्किटेक्टकडे सोपवण्याचा अधिकार असेल.

12.  नियोक्ता किंवा वास्तुविशारद दुसर्‍याच्या लेखी संमतीशिवाय या करारामध्ये त्यांचे स्वारस्य नियुक्त करू शकत नाहीत, सबलेट किंवा हस्तांतरित करू शकत नाहीत.

13.  नियोक्ता वास्तुविशारदांना दिलेल्या कामांच्या संदर्भात वास्तुविशारदांनी प्रदान केल्या जाणार्‍या सेवांसाठी मोबदला म्हणून आणि विशेषत: येथे आधी नमूद केलेल्या सेवांसाठी, कामांच्या मूल्यावर 3% दराने शुल्क मोजले जाईल. अंदाजित ( अधिकृत अतिरिक्त रकमेसह) किंवा प्रत्यक्षात अंमलात आणलेल्या आणि पूर्ण केलेल्या कामांचे मूल्य यापैकी जे कमी असेल.

14.  नियोक्ता वास्तुविशारदांना खालील प्रमाणे फी भरेल:-

a     एकूण फीच्या 10 %, नियोक्त्याने साइट प्लॅन पूर्ण केल्यानंतर आणि मंजूरीनंतर देय;

b    एकूण शुल्काच्या 30 % [वरील खंड (अ) अंतर्गत अदा केलेल्या कोणत्याही रकमेपेक्षा कमी], सर्व रेखांकन पूर्ण झाल्यानंतर आणि महानगरपालिका किंवा इतर प्राधिकरणांनी साइट प्लॅन मंजूर केल्यानंतर देय;

c     10 % तपशीलवार अंदाज पूर्ण केल्यावर, नियोक्त्याला कॉन्ट्रॅक्टरच्या दरावर सादर किंवा शिफारसी, आणि विविध व्यापारांसाठी कराराच्या कागदपत्रांची अंमलबजावणी. नियोक्ता विशिष्ट ट्रेड्सच्या संदर्भात पूर्ण केलेल्या सेवांच्या प्रमाणात भाग पेमेंट करू शकतो;

d    एकूण शुल्कापैकी उर्वरित 50% पैकी 30% एकूण शुल्क इमारतीचे काम सुरू असताना हप्त्यांद्वारे आणि वेळोवेळी प्रमाणित केल्याप्रमाणे सदर कामांच्या मूल्याच्या प्रमाणात आणि अंतिम झाल्यानंतर 10% शिल्लक इमारत पूर्ण करणे आणि खाती बंद करणे;

e     जर हा करार आधी संपुष्टात आला असेल तर, या खंडात नमूद केलेल्या टप्प्यांनुसार प्रदान केलेल्या वास्तविक सेवांसाठी वास्तुविशारदांना शुल्क दिले जाईल.

१५.  वास्तुविशारदांनी वेळेचे वेळापत्रक पाळण्यात अयशस्वी झाल्यास, ते नियोक्ता-लिक्विडेटेड नुकसानीस रुपये दराने भरण्यास जबाबदार असतील . ......... काम अपूर्ण राहेपर्यंत दररोज. या करारांतर्गत वास्तुविशारदांना देय असलेल्या कोणत्याही रकमेतून सांगितलेले लिक्विडेटेड नुकसान वसूल करण्याचा नियोक्ता हक्कदार असेल.

16.  वरील काहीही असले तरी, नियोक्त्याला या अंतर्गत वास्तुविशारदांनी प्रदान केल्या जाणाऱ्या सेवांच्या व्याप्तीतून वगळण्यासाठी प्रकल्पाचे पर्यवेक्षण आणि अंमलबजावणी भाग सादर करणे आणि शुल्काचे प्रमाण कमी करणे नेहमीच खुले असेल, अशा परिस्थितीत अटी , अटी, फीचे प्रमाण इ. याच्या परिशिष्टात तपशीलवार असेल.

१७.  या कराराच्‍या अन्‍वयार्थाच्‍या म्‍हणून किंवा या करारातून उत्‍पन्‍न होणार्‍या पक्षांमध्‍ये कोणत्‍याही वेळी कोणताही वाद, मतभेद किंवा प्रश्‍न उद्भवल्‍यास किंवा याखालील पक्षांचे अधिकार, दायित्वे आणि कर्तव्ये, किंवा सांगितलेल्‍या अंमलबजावणीबाबत दोन्ही पक्षांनी सहमती दर्शविल्या जाणार्‍या आणि नियुक्त केलेल्या लवादाच्या लवादाचा आणि अंतिम निर्णयाकडे किंवा एकाच लवादाच्या नियुक्तीबद्दल असहमत असल्यास, दोन लवादाची नियुक्ती करण्यासाठी एकाची नियुक्ती करण्यासाठी त्याचा संदर्भ दिला जाईल. प्रत्येक पक्षाद्वारे, जे मध्यस्थ, संदर्भाचे ओझे स्वतःवर घेण्यापूर्वी, एका पंचाची नियुक्ती करतील ज्याचा निर्णय दोन्ही पक्षांना बंधनकारक असेल. याद्वारे अशी तरतूद करण्यात आली आहे की अशा प्रकारे नियुक्त केलेल्या लवादाने लवाद किंवा लवादाच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत, यथास्थिती, संदर्भ प्रविष्ट केल्यापासून त्याचा निवाडा करावा. लवादाकडे केलेले हे सबमिशन लवाद आणि सामंजस्य कायदा, 1996 किंवा त्यातील कोणत्याही वैधानिक फेरफारच्या अर्थाच्या अंतर्गत लवादाला सादर केलेले मानले जाईल. लवादाचा किंवा मध्यस्थांचा निवाडा, यथास्थिती, अंतिम आणि पक्षकारांना बंधनकारक असेल. पक्षकार सहमत आहेत की जर या कराराअंतर्गत काम लवादाकडे संदर्भात संदर्भात पूर्ण झाले नसेल तर, लवादाच्या कार्यवाहीदरम्यान काम चालू राहील आणि नियोक्ता या कराराच्या तरतुदींनुसार वास्तुविशारदांना देय देईल आणि नाही. लवादाने अधिकृत केल्याशिवाय वास्तुविशारदांना लवादाच्या कार्यवाहीमुळे देय असलेले कोणतेही पैसे रोखून ठेवा .

१८.  हा करार डुप्लिकेटमध्ये अंमलात आणला जाईल आणि वास्तुविशारद मूळ करारावर मुद्रांक शुल्क भरतील. नियोक्ता मूळ राखून ठेवतील आणि वास्तुविशारदांनी डुप्लिकेट राखून ठेवावे.

साक्षीमध्ये यापैकी पक्षकारांनी याठिकाणी त्यांचे संबंधित हात कोठे सबस्क्राइब केले आहेत आणि येथे प्रथम उल्लेख केलेल्या दिवशी आणि वर्षाच्या डुप्लिकेटवर.

आतील नामांकित नियोक्त्याने स्वाक्षरी केलेली आणि वितरित केली A अंतर्गत नामांकित आर्किटेक्टद्वारे त्याच्या व्यवस्थापकीय भागीदाराद्वारे स्वाक्षरी केली आणि वितरित केली

साक्षीदार;

१.

2.

शेड्यूल कालावधी

१.     या कराराच्या अंमलबजावणीच्या तारखेपासून .......... दिवसांमध्ये साइट प्लॅन सादर करणे.

2.     आवश्यक आराखड्यांचे सादरीकरण ......... दिवसांत महानगरपालिकेकडे करणे आणि साइट आराखड्याच्या मंजुरीसाठी कर्मचार्‍यांच्या इतर स्थानिक प्राधिकरणांना मिळाल्याची तारीख.

3.     साइट प्लॅन्सच्या नियोक्त्याच्या मंजुरीची रेखांकन आणि अंदाजे तारखेपासून .......... मध्ये तपशीलवार काम सादर करणे.

4.     कंत्राटदाराच्या दर नियोक्त्याकडून निविदा प्राप्त झाल्यापासून शिफारशीच्या तारखेपासून 2 आठवड्यांच्या आत आर्किटेक्टचे सादरीकरण .

५.     इतर रेखाचित्रे, इ, वाजवी वेळेत असल्यास.