

سازمان نظام مهندسی ساختمان خوزستان

Khuzestan Construction Engineering Organization



قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)

تا پایان سفت کاری

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح	نام و نام خانوادگی مالک	پلاک ثبتی	کد سیستم

قرارداد حاضر در تاریخ..... بین خانم/آقای بعنوان مالک/ وکیل قانونی مالک به شماره وکالت که منبهد در این قرارداد بطور اختصار صاحب کار نامیده می شود به شماره ملی از یک طرف و شرکت/خانم/آقای مهندس که در این قرارداد به عنوان مجری ذیصلاح می باشد و منبهد در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود به شماره ملی / شناسه ملی شماره پروانه اجراء از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱ موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی و اجرایی □ اداری □ مالی □ مدیریت احداث ساختمان در پلاک ثبتی شماره به آدرس با زیربنای کل متر مربع ، مطابق با زیربنای مندرج در نقشه های مصوب مربوطه ، به منظور اجرای (یکی از دو حالت زیر):

□ مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی شامل تجهیز کارگاه و اجرای (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی ، حصارکشی و راه اندازی و تحویل پروژه و برچیدن کارگاه □ مدیریت اجرایی بخش یا بخشهایی شامل:

تجهیز کارگاه ، گود برداری ، اجرای فونداسیون ، اجرای اسکلت ، اجرای سقفها و اجرای دیوار چینی ها (فقط عملیات سفت کاری) و والپست ها طبق نقشه های مصوب سازمان نظام مهندسی

در صورت انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرائی) لذا برچیدن کارگاه شامل این قرارداد نمی باشد. تبصره ۱ : در صورت هرگونه تغییر در مترائ کل زیربنا در زمان احداث ساختمان ، مطابق مفاد ماده ۲ شرایط خصوصی منضم به این قرارداد عمل خواهد شد.

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

ماده ۲ اسناد و مدارک قرارداد:

این قرارداد شامل اسناد و مدارک پیوست ذیل می باشد:

۱- قرارداد حاضر.

۲- شرایط خصوصی پیمان (پیوست).

۳- شرایط عمومی پیمان (پیوست).

۴- نقشه های مصوب توسط سازمان نظام مهندسی استان خوزستان و پروانه ساختمانی و مشخصات فنی.

۵- اسناد تکمیلی اعم از صورتجلسات، دستور کارها و توافق نامه هائی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضاء طرفین قرارداد رسیده است.

توجه : در صورت تناقض میان مفاد اسناد فوق، اولویت به همان ترتیب قیدشده می باشد.

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

ماده ۳ مدت قرارداد ، تاریخ شروع قرارداد:

۱-۳- مدت زمان لازم جهت اجرای ساختمان بر اساس نوع قرارداد توسط مدیر برآورد و با قبول صاحب کار به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد . تاریخ ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور می باشد. مدت قرارداد با توجه به تغییرمقادیر کار و با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر است.

تبصره ۲: حداقل مدت زمان قرارداد با احتساب زمان اخذ پروانه برای گروه های ساختمانی مختلف و اجرای

عملیات سفت کاری و اجرای والپستها همزمان با اجرای اسکلت طبقات بشرح ذیل می باشد:

○ ساختمان های گروه الف و ب حداقل ۸ ماه شمسی.

○ ساختمان های گروه ج حداقل ۱۰ ماه شمسی.

○ ساختمان های گروه ج ویژه حداقل ۱۱ ماه شمسی.

○ ساختمان های گروه د حداقل ۱۴ ماه شمسی.

۲-۳- تاریخ شروع پیمان همان تاریخ امضاء قرارداد مورخ/...../..... می باشد

مدت قرارداد با عنایت به مفاد بند ۳-۱ و تبصره ۲ قرارداد و توافق طرفین ماه (عدد)

ماه (حروف) می باشد.

تبصره ۳: مدت مندرج در پیمان با در نظر گرفتن شرایط جوی و آب هوایی منطقه تعیین گردیده است و از این بابت مدت پیمان مشمول تغییر نخواهد بود.

ماده ۴: وظایف، تعهدات و اختیارات مدیر:

۱-۴- مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی مصوب سازمان نظام مهندسی استان ، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تأیید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

تبصره ۴: مدیر برآورد را براساس قیمت های روز مصالح ، دستمزد و..... تهیه می نماید واز بابت تغییر قیمت های پیش بینی

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

شده مسئولیتی نخواهد داشت.

۲-۴- مدیر امین صاحبکار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحبکار را بنماید.

۳-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحبکار. توسط مدیرمی باشد.

۴-۴- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحبکار.

۵-۴- مدیریت و نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم فی مابین دست اندرکاران در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۶-۴- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تأیید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحبکار.

تبصره ۵ : صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۷-۴- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

تبصره ۶ : در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۳-۴ ، ۴-۴ و تبصره شماره ۴ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۴ از وظایف مدیر حذف میگردد.

۸-۴- به طور کلی مدیر در این قرارداد متعهد به رعایت مفاد قرارداد ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک پیوست این قرارداد می باشد.

۹-۴- طبق بند های ۷-۱-۱۳ و ۲-۹-۱ و تبصره ۱ ذیل ردیف ۲-۹ مبحث دوم مقررات ملی مدیر مکلف به تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان و پیشنویس شناسنامه فنی و ملکی ساختمان مطابق قرارداد می باشد.

ماده ۵ وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۱-۵- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد در راس موعد مقرر به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین گردیده باشد.

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

۲-۵- صاحبکار متعهد است قبل از شروع عملیات اجرایی یک نسخه کپی برابر اصل از پروانه ساختمان و سایر اسناد و مدارک لازم و دو سری از کلیه نقشه های تأیید شده توسط مراجع ذیصلاح را به مدیر تحویل نماید.

۳-۵- صاحب کار متعهد است در زمان تحویل زمین (یا بعد از تخریب ابنیه قدیمی) به مدیر، حدود اربعه و برو کف زمین و محل استقرار ساختمان را بدون متصرف و معارض توسط نقشه بردار ذیصلاح تحویل مدیر نماید. این تحویل نباید از ۳۰ روز از تاریخ امضاء قرارداد بطول انجامد.

۴-۵- در صورتیکه عمق گودبرداری بیش از ۱/۵ متر باشد، در صورت اعلام نیاز مدیر، صاحب کار ملزم به عقد قرارداد با مشاور ژئوتکنیک ذیصلاح جهت برنامه ریزی انجام اصولی گودبرداری و مهاربندی به هزینه خود و به پیشنهاد مدیر می باشد. تبصره ۷: بنا به تشخیص مدیر و تأیید ناظر هماهنگ کننده، در صورت وجود و یا ایجاد شرایط خاص و یا بحرانی در حین عملیات گودبرداری با هر عمق و مشخصات، استفاده از خدمات مشاور ژئوتکنیک الزامی می باشد. بدیهی است هزینه متعلقه برعهده صاحب کار می باشد.

۵-۵- جلب و اخذ رضایت همسایگان و پاسخگویی به ادعاهای احتمالی ارگانها و سازمانهای ذیربط برعهده صاحب کار بوده و مدیر از این بابت هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۶-۵- صاحب کار متعهد می گردد تا زمان اخذ پروانه ساختمانی و نیز تحویل زمین به مدیر از شروع هرگونه عملیات اجرایی خودداری نماید و مدیر از این حیث هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۷-۵- صاحب کار متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران، لیست حقوق و دستمزد اداره دارایی و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوطه را در راس موعد مقرر پرداخت و پس از تکمیل کار، مفاصا حساب بیمه، دارایی و سایر پرداختی ها را اخذ نماید.

۸-۵- صاحب کار متعهد است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان (در صورتیکه مدیر، مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحبکار را برعهده داشته باشد) را به مدیر پرداخت نماید.

۹-۵- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز از زمان تحویل صورتحساب ها، که توسط مدیر (در صورتیکه مدیر،

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بعهدہ داشته باشد) تهیه شده و به تأیید مهندس ناظر هماهنگ کننده رسیده بررسی و پرداخت نماید.

۵-۱۰- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمانبندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر (در صورتیکه مدیر، مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بعهدہ داشته باشد) به عمل آورد. در غیر اینصورت عواقب ناشی از این تاخیرات غیر مجاز بعهدہ صاحب کار می باشد.

۵-۱۱- در صورتیکه عدم اجرای کامل و یا به موقع هریک از تعهدات صاحب کار، در این قرارداد باعث بروز خسارت مستقیم و یا غیرمستقیم به مدیر گردد، حق مطالبه جبران اینگونه خسارات از طریق هیأت حل اختلاف برای مدیر محفوظ خواهد بود.

۵-۱۲- به طور کلی صاحب کار در این قرارداد متعهد به رعایت مفاد قرارداد، شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک پیوست این قرارداد می باشد.

۵-۱۳- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) صاحب کار، مسئولیت حفظ و نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان و تجهیز کارگاه را به عهده دارد و در این خصوص به هزینه و صلاحدید خود عمل می نماید، لذا مدیر از این بابت هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۵-۱۴- صاحب کار موظف است کلیه ملزومات ایمنی مطابق مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان مبنی بر ایمنی و بهداشت محیط کارگاه را تهیه و تامین و رعایت نماید.

۵-۱۵- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) صاحب کار موظف است نسبت به تامین و معرفی نیروی انسانی ماهر و یا پیمانکاران به مدیر اقدام و در صورت تأیید توانائی فنی و مالی آنها توسط مدیر نسبت به عقد قرارداد همسان ارئه شده توسط سازمان نظام مهندسی اقدام نماید و یک نسخه از قرارداد را به مدیر تحویل دهد.

۵-۱۶- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) صاحب کار موظف به تهیه و تامین مصالح استاندارد

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

می باشد و در غیر اینصورت کلیه عواقب احتمالی ناشی از آن متوجه صاحب کار می باشد.

ماده ۶ حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن (مدیریت اجرائی بخشی):

۱-۶- حق الزحمه مدیر برای متر مربع زیربنای کل طبق نقشه های مصوب مبلغ

ریال می باشد، که صاحب کار متعهد به پرداخت آن در راس مواعد مقرر می باشد.

توجه: ملاک پرداخت حق الزحمه تعیین شده مذکور بر اساس مدت زمان سپری شده از تاریخ شروع قرارداد تا خاتمه مدت قرارداد می باشد.

۲-۶- پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق میگیرد به عهده مدیر بوده و مالک حق کسر هیچگونه کسورات از مبلغ توافق شده را ندارد.

تبصره ۸: مالک مکلف به پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده متعلقه به مبلغ قرارداد وفق آخرین مصوبات قانونی در زمان عقد قرارداد به مدیر می باشد.

۳-۶- نحوه پرداخت حق الزحمه مدیر:

۱-۳-۶- چهل و پنج درصد از مبلغ کل قرارداد بابت قسط اول به مبلغریال نقدا به شماره پیگیری همزمان با تاریخ زمان عقد قرارداد.

۲-۳-۶- چهل درصد از مبلغ کل قرارداد بابت پرداخت قسط دوم به مبلغریال طی چک شماره نزد بانک شعبه به تاریخ حداکثر چهار ماه بعد از تاریخ عقد قرارداد.

۳-۳-۶- پانزده درصد از مبلغ کل قرارداد بابت قسط آخر به مبلغریال طی چک شماره نزد بانک شعبه به تاریخ حداکثر یک ماه قبل از تاریخ پایان مدت اولیه قرارداد.

۴-۳-۶- شصت درصد از مبلغ ارزش افزوده متعلق به قرارداد به مبلغریال نقدا به شماره پیگیری همزمان با تاریخ عقد قرارداد.

۵-۳-۶- چهل درصد از مبلغ ارزش افزوده متعلق به قرارداد به مبلغریال طی چک شماره

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

..... نزد بانک شعبه به تاریخ حداکثر یک ماه قبل از تاریخ پایان مدت اولیه قرارداد.

تبصره ۹: در صورت عدم امکان وصول مبلغ هر یک از چکهای اقساط فوق الذکر توسط مدیر راس موعده مقرر به دلیل عدم تامین مالی صاحب کار ، نامبرده ملزم به پرداخت روزانه معادل یک درصد از همان مبلغ قسط وصول نشده به عنوان جریمه دیرکرد و به عنوان وجه التزام به مدیر می باشد. وجه التزام بدل از اصل تعهد نمی باشد.

ماده ۷ تنخواه گردان (در صورتیکه مدیر ، مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحبکار را بعهده داشته باشد):

صاحبکار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتور های مربوطه و تأیید مهندس ناظر هماهنگ کننده ، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحبکار به مدیر پرداخت میشود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحبکار قرار می دهد که پس از اتمام اجرای کار ساختمان وهمزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد میگردد.

ماده ۸ مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده مهندسان ناظر قید شده در پروانه ساختمانی می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی می شوند.

چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز مهندس ناظر جانشین را کتباً به مدیر معرفی نماید.

تبصره ۱۰ : در صورتیکه اجرای عملیات به علت تعلل هریک از ناظرین در کنترل عملیات اجرایی و یا عدم مراجعه آنان به کارگاه علی رغم اطلاع رسانی به ناظر مربوطه توسط مدیر، تعطیل گردد ، مسئولیت عواقب ناشی از آن بعهده صاحب کار خواهد بود.

تبصره ۱۱ : در صورتیکه بعلت قصور یا ضعف مالی یا فنی مدیر ، پروژه توسط ناظر تعطیل گردد ، مدت زمان مورد نیاز جهت

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره..... امضای مدیر

رفع نواقص جزء تأخیرات مدیر بوده و با تأیید مهندس ناظر مربوطه به مدت زمان قرارداد اضافه می گردد. بدیهی است از این بابت حق الزحمه اضافه ای به مدیر تعلق نمی گیرد.

ماده ۹ تعلیق کار:

صاحب کار میتواند در طول مدت قرارداد برای یکبار و حداکثر ۳ ماه اجرای ساختمان را تعلیق نماید. در اینصورت صاحب کار ملزم به محاسبه و پرداخت هفتاد درصد حق الزحمه ماهیانه به مدیر وفق بند ۸-۱ شرایط خصوصی پیمان در زمان تعلیق می باشد. چنانچه صاحب کار بهر دلیل از مدیر درخواست تعلیق بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار را داشته باشد، در صورت توافق طرفین، وفق بند ۸-۲ شرایط خصوصی پیمان طرفین موظف به اقدام می باشند.

ماده ۱۰-موارد فسخ پیمان:

صاحب کار یا مدیر می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی وفق ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان فسخ نماید، اقدامات پس از فسخ و خسارت عدم انجام تعهدات وفق ماده ۷ شرایط خصوصی پیمان قابل پیگیری و مطالبه می باشد.

ماده ۱۱- شرایط ، مسوولیت ها ، اختیارات ، عمومات:

شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ۱ الی ۳۰ شرایط عمومی و مواد ۱ الی ۱۸ شرایط خصوصی منضم به این قرارداد میباشد.

ماده ۱۲ نشانی طرفین قرارداد:

صاحب کار:

شماره موبایل: آدرس پست الکترونیک:

نشانی و کد پستی صاحب کار:

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره..... امضای مدیر

مدیر:

شماره موبایل: آدرس پست الکترونیک:

نشانی و کد پستی مدیر:

این قرارداد در ۱۲ ماده و ۱۱ تبصره در پنج نسخه تنظیم گردیده ، که هر پنج نسخه حکم واحد را داشته و قابل استناد می باشند.

هرگونه خط خوردگی در این قرارداد دخل و تصرف تلقی می گردد و فاقد اعتبار قانونی است.

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

با ارائه یک نسخه از این قرارداد مربوط به پلاک ثبتی

به امور مجریان ذیصلاح سازمان نظام

مهندسی استان خوزستان

طرفین توافق نمودند که در طول مدت قرارداد و اجرای کار، نمایندگان انجمن صنفی سازندگان مسکن و ساختمان با هماهنگی امور مجریان ذیصلاح سازمان، از حسن اجرای قرارداد و چگونگی روند پیشرفت کار بازدید، بررسی، کنترل و نتیجه را به امور مجریان گزارش نمایند.

در صورت مشاهده هرگونه عدم تحقق شرایط این قرارداد توسط امور مجریان، این امور مخیر و مجاز است ضمن بررسی موضوع، با هریک از طرفین مسئول اینگونه عملکرد، طبق ضوابط و مقررات رفتار و اعمال قانون و مقررات نماید. بدیهی است نظر و تصمیم متخذه اعلامی از سوی امور مجریان ذیصلاح در این خصوص برای طرفین قرارداد قابل قبول و مورد پذیرش واقع شده و لازم الاجرا می باشد.

مهر و امضاء مدیر	اثر انگشت و امضاء صاحب کار
مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان	مهر و امضاء نماینده انجمن صنفی سازندگان مسکن و ساختمان

سازمان نظام مهندسی ساختمان خوزستان

Khuzestan Construction Engineering Organization



شرایط خصوصی

قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)

تا پایان سفت کاری

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح	نام و نام خانوادگی مالک	پلاک ثبتی	کد سیستم

شرایط خصوصی قرارداد شماره مورخ مربوط به پلاک ثبتی.....

که با توافق طرفین و رعایت مفادی از قرارداد مذکور و شرایط عمومی پیمان که تعیین تکلیف را بعهدہ آن

محول نموده است تهیه و تنظیم گردیده، عبارتند از:

ماده ۱: مشخصات مصالح مصرفی ساختمان:

۱-۱- کلیه مصالح مصرفی (که مشمول مقررات استاندارد اجباری می باشند) در ساختمان باید دارای نشان استاندارد باشند.

توجه: صاحب کار موظف به تهیه مصالح استاندارد مورد تأیید مدیر می باشد.

۱-۲- امکان استفاده از مصالح جدید به تأیید مهندس طراح مربوطه رسیده باشد.

۱-۳- مدیر موظف است تاریخ ورود مصالح را در دفترچه کارگاه ثبت و پس از بررسی های لازم نسبت به تأیید یا عدم تأیید

مصالح مورد نظر در قسمت دستور کار دفترچه اقدام نماید.

۱-۴- در صورت اعلام نیاز مدیر به آزمایش مصالح، هزینه انجام آزمایشهای مربوطه به عهده صاحبکار خواهد بود.

تبصره ۱: بند فوق در مورد مصالحی که خارج از لیست مقررات اجباری استاندارد بوده و همچنین نشان استاندارد ندارند

قابل اجرا خواهد بود.

۱-۵- نحوه انبار کردن، جابجایی و استفاده از مصالح موجود در کارگاه ساختمانی باید به تأیید مدیر برسد.

ماده ۲: تعیین شرایط تغییر مقادیر کار

۱-۲- صاحبکار موظف است هرگونه درخواست در خصوص تغییر در ابعاد، اندازه ها یا مشخصات مندرج در نقشه های

مصوب را بصورت مکتوب توسط ناظر ذیربط و پس از تأیید آن به مدیر اعلام نماید و پیرو آن مدیر موظف است عینا نسبت

به ارجاع درخواست کتبی صاحبکار به ناظر هماهنگ کننده جهت بررسی و تعیین تکلیف اقدام نماید.

تبصره ۲: در صورت عدم تعیین تکلیف تغییرات درخواستی صاحب کار ظرف مدت یک هفته توسط ناظر هماهنگ کننده و

عدم تعطیلی کارگاه و ادامه فعالیت ساختمانی مغایر با نقشه های مصوب در این مدت، کلیه مسئولیتهای ناشی از این

عملکرد برعهده صاحبکار بوده و مدیر هرگونه مسئولیتی در این خصوص را از خود سلب نموده است.

تبصره ۳: در صورت وقوع هرگونه تخلف ساختمانی توسط صاحب کار، مدیر ملزم به ارائه گزارش موضوع به مرجع صدور پروانه می باشد.

۲-۲- در صورت تخطی صاحبکار و عدم توجه وی به دستورات کتبی یا پیامکی ارسالی به شماره موبایل ثبت شده در قرارداد توسط مدیر جهت تعطیلی کارگاه تا تعیین تکلیف درخواست تغییر مقادیر کار، عمل صاحب کار نقض قرارداد و این شرایط خصوصی تلقی گردیده و مدیر ضمن ارائه گزارش تخلف به مهندس ناظر هماهنگ کننده و مرجع صدور پروانه مجاز است قرارداد را یکطرفه فسخ نماید و از این بابت صاحب کار تمامی حقوق و ادعا های احتمالی آتی ضرر و زیان ناشی از این عملکرد را از خود سلب نمود. لذا در صورت اقدام به فسخ یکطرفه توسط مدیر، جبران کلیه خسارات و ضرر و زیان احتمالی ناشی از آن بعهدہ صاحب کار می باشد.

تبصره ۴: با توجه به اینکه شهرداری مرجع قانونی تعطیلی کارگاه می باشد در صورت ارائه گزارش مدیر مبنی بر تخلف ساختمانی صاحب کار، از تاریخ ارائه گزارش کلیه مسئولیت ها و خسارات وارده به پروژه بعهدہ صاحب کار بوده و مدیر در این خصوص هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.

۲-۳- در صورت تقلیل یا افزایش مبلغ قرارداد (پس از اخذ مجوزهای لازم از مرجع صدور پروانه)، حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ اولیه، مدیر ملزم به ادامه کار مطابق بند ۲ از ماده ۱۴ شرایط عمومی پیمان بوده و بطبع آن مدت اولیه پیمان نیز با توافق طرفین و به تناسب مقادیر کار تغییر یافته، تعیین و اصلاح می گردد.

۲-۴- در صورت تجاوز مبلغ قرارداد از ۲۰ درصد مبلغ اولیه به علت درخواست صاحب کار، صاحبکار موظف است حق الزحمه ناشی از افزایش مقادیر قرارداد را پس از موافقت مدیر مطابق بند ۱۴-۲ شرایط عمومی پیمان وفق ماده ۳ این شرایط خصوصی محاسبه و به مدیر پرداخت نماید. بدیهی است به طبع آن مدت پیمان نیز طبق توافق طرفین تمدید می گردد.

۲-۵- در صورت تغییر در سیستم سازه ای یا کاربری ساختمان (پس از تأیید مراجع ذیصلاح) چگونگی ادامه یا فسخ این قرارداد منوط به توافق و نظر مدیر می باشد.

تبصره ۵: در صورت عدم توافق مدیر با ادامه کار و درخواست فسخ قرارداد مرتبط با بندهای ۲-۴ و ۲-۵ شرایط خصوصی،

قرارداد منفسخ گردیده و صاحبکار موظف است از تاریخ فسخ قرارداد حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز نسبت به تعیین و معرفی مدیر ذیصلاح جانشین به مرجع صدور پروانه اقدام نماید.

توجه: در صورت تحقق تبصره ۵ فوق طرفین موظف به اقدام بر اساس ماده ۷ شرایط خصوصی پیمان می باشند. ضمناً مدیر در طول این مدت مسئولیتی در قبال کارگاه، حوادث، تخلفات فنی و ایمنی، حقوقی و غیره کارگاهی در طول این مدت را ندارد.

ماده ۳: تمدید مدت قرارداد

۳-۱- در صورت اتمام مدت اولیه قرارداد و عدم تکمیل کار، مدت مورد نیاز جهت تکمیل کارهای باقیمانده با توافق طرفین تعیین و زمان قرارداد تمدید می گردد. با توجه به سهم حق الزحمه متعلقه مدیر در این دوره تمدید به نسبت کل حق الزحمه چنانچه حداکثر تا بیست درصد و یا متجاوز از بیست درصد مبلغ حق الزحمه مدیر با توجه به شرایط مذکور به یکی از دو روش ۳-۲ و یا ۳-۳ محاسبه و تعیین می گردد.

تبصره ۶: در صورتیکه به هر دلیل صاحب کار تا پایان مدت اولیه قرارداد، عملیات اجرایی را شروع ننماید و طرفین تا پایان این مدت به علت عدم توافق، قرارداد را تمدید نمایند قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد، لذا مدیر موظف است مراتب خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید. ضمناً به جهت جبران خسارت وارده به مدیر حق الزحمه مدیر حداکثر برابر ۷۰ درصد مبلغ اولیه قرارداد می باشد که صاحب کار ملزم به پرداخت به مدیر و تسویه حساب تا حداکثر یک هفته پس از تاریخ خاتمه قرارداد می باشد.

۳-۲- چنانچه صاحب کار در ضمن اجرای ساختمان درخواست تقلیل یا افزایش حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد دهد. با توافق طرفین مدت مورد نیاز محاسبه و در قرارداد اعمال می نمایند و صاحب کار موظف به محاسبه و پرداخت حق الزحمه ماهیانه به مدیر متناسب با مدت تمدید قرارداد می باشد.

۳-۳- چنانچه صاحب کار در خواست تغییر مقادیر کار متجاوز از ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را نماید با توافق طرفین مدت قرارداد قابل تمدید می باشد و حق الزحمه مدیر به ازای هر ماه تمدید قرارداد مطابق فرمول زیر محاسبه و پرداخت می گردد:

مدت اولیه پیمان $\frac{1}{x}$ کل مبلغ پیمان $1.25x =$ حق الزحمه مدیر به ازاء هر ماه تمدید قرارداد

تبصره ۷: حق الزحمه مربوط به دوره تمدید مدت قرارداد حداکثر طی دو قسط به مدیر پرداخت می گردد. مبلغ قسط اول حداقل معادل ۵۰ درصد حق الزحمه در پایان مدت اولیه قرارداد و همزمان با تمدید مدت قرارداد و قسط دوم حداکثر یک ماه قبل از اتمام مدت دوره تمدید به مدیر پرداخت می گردد.

ماده ۴: تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد:

با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) حق الزحمه مدیر در طول مدت قرارداد تا پایان قرارداد مشمول تعدیل نمی باشد.

ماده ۵: تضمین مورد قبول صاحبکار، برای تضمین پیش پرداخت و تنخواه گردان:

با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) نیاز به ارائه تضمین مدیر به صاحب کار نمی باشد. چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد، مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحب کار را داشته باشد، جهت تضمین مبلغ تنخواه گردان دریافتی، موظف به ارائه تضمین مورد قبول صاحب کار، معادل مبلغ دریافتی بعنوان تضمین در اختیار صاحب کار قرار می دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن به مدیر مسترد می گردد.

ماده ۶: تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحبکار:

چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد، مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحبکار را متقبل شده باشد، ظرف مدت حداکثر یک هفته از تاریخ درخواست صاحبکار یا اتمام مبلغ تنخواه گردان، موظف به ارائه صورت هزینه ها تا تاریخ مورد نظر می باشد.

ماده ۷: نحوه تسویه حساب پس از فسخ:

۷-۱- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) و اقدام به فسخ پیمان از سوی مدیر، صاحب کار ملزم به پرداخت حق الزحمه مدیر و نیز هرگونه مطالبات معوقه تا تاریخ فسخ قرارداد و خسارات احتمالی مربوطه و تسویه حساب

با مدیر می باشد.

۷-۲- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرائی) و اقدام به فسخ پیمان از سوی صاحب کار، مدیر ملزم به مدیریت بر رفع نواقص احتمالی مطابق نقشه های مصوب و تحویل کار به صاحب کار ظرف مدت حداکثر ۲۰ روز از تاریخ فسخ پیمان می باشد. چنانچه صاحب کار نسبت به تامین نیروی انسانی و مالی مورد نیاز در طول مدت ۲۰ روز از تاریخ فسخ اقدام ننماید مدیر هیچگونه مسئولیتی در قبال رفع نواقص احتمالی نخواهد داشت. در هر حال صاحب کار پس از طی این مدت متعهد به تسویه حساب با مدیر می باشد.

تبصره ۸ : در صورتیکه تاخیر صاحب کار برای شروع عملیات اجرائی پروژه به هر دلیل از زمان امضاء قرارداد بیش از دو ماه بطول انجامد، مدیر می تواند درخواست فسخ قرارداد را به صاحب کار ابلاغ نماید. با توجه به توافق طرفین صاحب کار موظف به پرداخت ۴۵ درصد از کل مبلغ قرارداد بابت مجموع حق الزحمه و جبران خسارت عدم انجام تعهدات به مدیر می باشد، مگر طرفین با شرایط جدید توافق به ادامه کار نمایند.

ماده ۸ : نحوه تغییر مدت و مبلغ قرارداد در دوره تعلیق:

۸-۱- صاحب کار می تواند در طول مدت قرارداد برای یکبار و حداکثر ۳ ماه اجرای ساختمان را تعلیق نماید، در اینصورت پس از تنظیم صورتجلسه تعلیق کار حق الزحمه مدیر در زمان تعلیق بصورت زیر محاسبه و همزمان با تاریخ صورتجلسه تعلیق، صاحب کار ملزم به پرداخت می باشد.

$$\text{کل مبلغ پیمان} \times \frac{1}{\text{مدت اولیه پیمان}} = 0.7 \times \text{حق الزحمه مدیر به ازاء هر ماه تعلیق در بار اول}$$

۸-۲- چنانچه صاحب کار به هر دلیل درخواست تعلیق مازداد بر ۳ ماه و بیشتر از یک بار را داشته باشد، در صورت توافق مدیر با درخواست تعلیق بیشتر از ۳ ماه، مدت تعلیق و حق الزحمه مدیر بر اساس توافق طرفین تعیین و توسط صاحب کار اقدام و پرداخت می گردد. حداکثر حق الزحمه مدیر در طول دوره تعلیق مازاد بر سه ماه و بیشتر از یکبار نمی تواند بیشتر از مبلغ محاسبه شده ذیل ماده ۳ شرایط خصوصی پیمان باشد و همزمان با تاریخ صورتجلسه تعلیق صاحب کار ملزم به پرداخت می باشد.

توضیح اینکه با توجه به شرایط قرارداد منعقد شده در طول مدت تعلیق کار کارگاه تعطیل و مسئولیت هرگونه فعالیت اجرائی، فنی و ایمنی، حقوقی و غیره و حراست از کارگاه بعهدہ صاحب کار می باشد و مدیر از این بابت هیچگونه مسئولیتی ندارد. توجه: بدیهی است مدت دوره تعلیق به مدت اولیه قرارداد اضافه می گردد.

ماده ۹: تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه:

۹-۱- صاحبکار متعهد به پرداخت هزینه بیمه های ذیل میباشد:

۹-۱-۱- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرائی) صاحب کار موظف به تهیه و تامین بیمه کیفیت اجرای ساختمان (کیفیت و عیوب پنهان ساختمان) مطابق بند ۷-۱-۱۵-۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان باشد.
۹-۱-۲- بیمه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان ساختمان مشتمل بر حداقل مشخصات زیر که شرکت بیمه کننده و مفاد آن باید مورد تایید مدیر باشد:

۱) مطالبات سازمان تامین اجتماعی در ارتباط با حوادث کارکنان (تبصره یک ماده ۶۶) برای هر نفر در هر حادثه حداقل مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و در طول مدت اعتبار بیمه نامه حداقل مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

۲) مابه التفاوت افزایش دیه در سال بعد علاوه بر میزان تعهدات خریداری شده در جدول مشخصات بیمه نامه سه بار.

۳) تعدد دیات و دیات غیر مسری برای هر نفر در هر حادثه حداقل مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و در طول مدت بیمه نامه حداقل مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

۴) مسئولیت مجری ذی صلاح ساختمان.

۵) نوسان تا ۲۰٪ متراژ اعلام شده در زمان صدور پروانه.

بیمه مسئولیت در قبال اشخاص ثالث:

۱- بیمه نامه دارای حداقل یک نفر خسارت جانی برای اشخاص ثالث.

۲- خسارت مالی وارده به اشخاص ثالث و همسایگان در بیمه نامه لحاظ گردد.

۹-۱-۳- در هر حال صاحبکار موظف به پرداخت حق بیمه تأمین اجتماعی مربوط به نگهبان، افراد با قرارداد مدت دائم یا

مدت معین و یا روزمزد مشغول به کار در کارگاه می باشد و در صورت عدم تأمین بیمه مسئولیت در صورت بروز هرگونه حادثه مسئولیت ها جرایم و پرداخت خسارت فقط بعهده صاحب کار خواهد بود.

تبصره ۹: افرادی که جهت انجام عملیات ساختمانی بصورت پیمانکار در پروژه با صاحبکار یا مدیر قرارداد داشته باشند از موضوع بند فوق مستثنی خواهند بود.

۹-۱-۴- صاحب کار موظف است در بیمه نامه مسئولیت در ردیف سایر بیمه گزاران نام و نام خانوادگی و کد ملی مدیر را اضافه نماید.

۹-۲- مدیر متعهد به پرداخت هزینه بیمه های ذیل میباشد.

۹-۲-۱- مدیر متعهد به پرداخت هزینه های بیمه تأمین اجتماعی مسئول کارگاه معرفی شده خود می باشد و مسئولیت های ناشی از اشتغال مسئول کارگاه در محل پروژه بعهده مدیر خواهد بود.

ماده ۱۰: تعیین افراد هیأت حل اختلاف:

به طور کلی مدیر و صاحبکار توافق نمودند هرگاه در اجراء یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن و یا بهر دلیل اختلاف نظری بین آنها حاصل شود مطابق ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان عمل نموده و موضوع به هیأت حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار ، یک نفر نماینده مدیر و یک نفر مهندس معرفی شده از سوی انجمن صنفی سازندگان مسکن و ساختمان استان ارجاع و در صورت تقاضای هر یک از طرفین، ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور یافته و تصمیمات هیأت حل اختلاف با اکثریت دو رأی برای طرفین معتبر و لازم الاجرا است.

ماده ۱۱: تعیین مواردی که ابلاغ ها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد:

۱۱-۱- هرگونه ابلاغ یا دستور کار باید در گزارش روزانه کارگاه ثبت و درپایان کار روزانه به امضای مدیر و صاحبکار برسد.
۱۱-۲- در موارد خاص مانند تخلف ساختمانی صاحبکار در نحوه ساخت و ساز و یا مواردی که می تواند منجر به خسارات مالی یا جانی گردد، باید رونوشتی از ابلاغ ها یا تذکرات توسط مدیر جهت اطلاع به سازمان نظام مهندسی استان ، مرجع صدور پروانه ، اداره کار و اموراجتماعی وسایر مراجع ذیصلاح ارسال گردد.

۱۱-۳-هرگونه ابلاغ یا دستور کار بصورت شفاهی مورد قبول نخواهد بود.

تبصره ۱۰: مدیر می تواند جهت تسهیل و تسریع در امور کارگاه مکاتبات و دستور کارهای لازم را از طریق پست الکترونیک یا ارسال پیامک به صاحب کار یا نماینده قانونی وی ابلاغ نماید، بدیهی است شماره موبایل و یا آدرس پست الکترونیکی که در قرارداد می باشد، ملاک دریافت ابلاغ تلقی می گردد.

تبصره ۱۱: در صورتیکه صاحب کار یا نماینده قانونی وی از امضاء صورتجلسه یا دستور کار و یا ابلاغ صورتجلسه فسخ قرارداد امتناع نماید، مدیر می تواند از طریق ارسال پیام به شماره موبایل یا پست الکترونیکی قید شده در قرارداد یا پست پیشتاز به آدرس پستی درج شده در قرارداد موضوع را رسماً ابلاغ نماید، که این نوع ابلاغ قابل استناد در محاکم قضائی و سازمانی و اداری می باشد.

ماده ۱۲: نحوه حفاظت از کارگاه، تأسیسات زیربنایی و لوازم و مصالح موجود در کارگاه:

با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت(فنی و اجرایی) و با عنایت به مفاد ردیف ۵-۱۳ ماده ۵ قرارداد مسئولیت حفاظت و حراست از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و لوازم و مصالح موجود در کارگاه بعهد و هزینه صاحبکار می باشد.

ماده ۱۳: نحوه انتخاب نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه:

۱۳-۱- با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت(فنی و اجرایی) صاحب کار موظف است نسبت به تامین و معرفی نیروی انسانی ماهر و یا پیمانکاران طبق بند ۵-۱۵ قرارداد به مدیر اقدام نماید.

۱۳-۲- کلیه پیمانکاران شاغل در کارگاه باید دارای قرارداد های همسان با صاحب کار که توسط سازمان نظام مهندسی استان تهیه گردیده و به تأیید مدیر رسیده است باشند.

۱۳-۳- چنانچه صاحبکار نسبت به اخذ تأییدیه قراردادهای منعقد با پیمانکاران شاغل در پروژه از مدیر اقدام ننماید، مسئولیت ناشی از اجرای ناصحیح پروژه و بکار گیری آنان بعهد و صاحب کار می باشد.

ماده ۱۴: نحوه تجهیز کارگاه:

۱۴-۱- صاحب کار موظف است با توجه به حضور روزانه مدیر یا نماینده قانونی وی در کارگاه محل مناسبی را با هماهنگی

▲

امضای مدیر

اثر انگشت امضای صاحب کار پلاک ثبتی شماره.....

مدیر به عنوان دفتر کار با تجهیزات لازم شامل حداقل یک عدد میز تحریر، سه عدد صندلی و لوازم مناسب سرمایش و گرمایش به هزینه خود تهیه و تامین و در اختیار مدیر در محل کارگاه قرار دهد.

۱۴-۲-تهیه و تامین آب آشامیدنی بهداشتی سالم و لوازم بهداشتی مناسب در کارگاه به عهده و هزینه صاحب کار می باشد.

ماده ۱۵: نحوه حضور مدیر در کارگاه:

۱۵-۱-مدیر متعهد به رعایت مفاد مبحث دوم مقررات ملی در خصوص حضور در کارگاه می باشد، که برای انجام این امر می تواند نسبت به معرفی مسئول کارگاه اقدام نماید.

۱۵-۲-مرجع کنترل حضور مدیر یا مسئول کارگاه، بازرسان امور مجریان ذیصلاح سازمان نظام مهندسی می باشد.

۱۵-۳-در صورت تخلف مدیر به استناد گزارش های ارسالی از سوی بازرسان امور مجریان ذیصلاح سازمان نظام مهندسی استان مطابق ضوابط و مقررات با مدیر رفتار خواهد شد.

۱۵-۴-در پایان هر روز کاری صاحبکار متعهد به امضای گزارش کار روزانه، تهیه شده توسط مدیر می باشد که در صورت امتناع وی در این خصوص مدیر موظف است ضمن ابلاغ اخطار کتبی وفق تبصره ۱۱ شرایط خصوصی به صاحب کار مراتب را کتبا به امور مجریان سازمان نظام مهندسی استان گزارش نماید، بدیهی است از تاریخ ابلاغ اخطار به صاحب کار، گزارشات روزانه فقط با امضاء مدیر معتبر و قابل استناد می باشد.

۱۵-۵-حضور مسئول کارگاه در طول مدت اجرا الزامی بوده به استثنای مواقعی که عملیات اجرائی در کارگاه متوقف می باشد.

۱۵-۶-با توجه به اینکه روزهای جمعه جزء ایام تعطیل هفتگی بوده حضور مسئول کارگاه منوط به موافقت مدیر می باشد، در غیر اینصورت و در صورت اجرای کار در روزهای تعطیل کلیه مسئولیت های احتمالی ناشی از عدم رعایت ایمنی و اجرا بعهدہ صاحب کار می باشد.

ماده ۱۶: چگونگی ارتباط صاحب کار، مدیر، ناظرین و دفاتر طراحی ساختمان:

با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت(فنی و اجرائی) در صورتیکه مدیر پس از بررسی نقشه های مصوب قبل از

شروع عملیات اجرائی و یا در حین کار ابهام، اشکال یا مغایرتی در نقشه ها مشاهده نماید مراتب را کتبا و یا بصورت پیامک به صاحب کار اعلام نموده و صاحب کار موظف به پیگیری تا حصول نتیجه ظرف یک هفته از دفتر طراحی و یا در صورت نیاز از مراجع ذیربط و اعلام به مدیر می باشد. در صورت عدم اعلام نتیجه ظرف یک هفته، مدیر موظف به درخواست توقف عملیات اجرائی از طریق ناظر هماهنگ کننده می باشد.

تبصره ۱۲: در صورت ادامه عملیات اجرائی قبل از حصول و اعلام نتیجه کلیه مسئولیتهای ناشی از ادامه عملیات اجرائی بعهدہ صاحب کار می باشد.

ماده ۱۷: تحویل کار و تسویه حساب و پایان کار

با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرائی) پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل گردید، مدیر مراتب را حداقل یک هفته قبل بطور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحب کار اعلام می نماید. پس از بازدید و بررسی توسط طرفین و در معیت ناظر هماهنگ کننده چنانچه پروژه بیش از سه درصد کل کار دارای ایراد و نواقص باشد تحویل کار به بعد از رفع نواقص مذکور موکول می گردد. در غیر اینصورت در همان صورتجلسه و با توافق طرفین ضمن تحویل گرفتن پروژه زمان معینی را جهت رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی میگردد. لذا مدیر با هماهنگی و هزینه صاحب کار در مدت تعیین شده می باید نسبت به رفع نواقص اقدام نمایند، ضمنا صاحب کار موظف به تسویه حساب با مدیر وفق شرایط قرارداد می باشد.

ماده ۱۸: اقامتگاه قانونی :

اقامتگاه قانونی صاحب کار و مدیر همان است که به عنوان نشانی آنها در قرارداد ذکر گردیده است ، در صورتیکه هر یک از طرفین محل قانونی خود را تغییر دهد ، باید نشانی جدید خود را حداقل ۱۵ روز پیش از تاریخ تغییر به طرف دیگر و همچنین امور مجریان سازمان نظام مهندسی استان اطلاع دهد و تا وقتی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است ، هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی و دریافت شده تلقی می گردد.

این شرایط خصوصی قرارداد در ۱۸ ماده و ۱۲ تبصره و پنج نسخه تنظیم گردیده ، که هر پنج نسخه حکم واحد را داشته قابل استناد می باشند.

سازمان نظام مهندسی ساختمان خوزستان

Khuzestan Construction Engineering Organization



شرایط عمومی پیمان

شرایط عمومی قراردادهای اجراء ساختمان

فصل اول ، تعاریف و مفاهیم

ماده ۱ : قرارداد اجرای ساختمان :

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دوطرف ، موضوع ، مبلغ ، مدت ، نوع واسناد و مدارک منظم به قرارداد در آن قید می شود .

ماده ۲ : شرایط عمومی :

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مجریان ساختمان منعقد می شود و باید مورد رعایت طرفین قرارگیرد و حاکم بر قرارداد منعقد شده و جزو لاینفک آن محسوب می شود .

ماده ۳ : شرایط خصوصی :

شرایط خاصی است که اجرای هر ساختمان با توجه به وضعیت ، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته ها و نظرات خاص هر یک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرارگیرد و جزو لاینفک قرارداد محسوب می شود . شرایط خصوصی نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش بینی شده باشد .

ماده ۴ : انواع قرارداد اجرای ساختمان :

قرارداد اجرای ساختمان معمولا به یکی از سه شکل زیر و برای انجام کل کار و یا بخشی از کار منعقد می شود :

الف- قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف)

ب- قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب)

ج- قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج)

ماده ۵ : اجرای ساختمان :

عبارت است از تجهیزکارگاه ، آماده سازی ، اسکلت سازی ، سفت کاری ، نازک کاری ، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ، محوطه سازی ، حصار کشی و امور مربوط به مدیریت ، اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری .

ماده ۶ : صلاحیت حرفه ای ، حدود آن و ظرفیت اشتغال :

عبارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد .

شرایط عمومی قراردادهای اجراء ساختمان

ماده ۷: ناظر :

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط با موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار ، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها ، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منظم به آن نظارت می نماید .

ماده ۸: ناظر هماهنگ کننده :

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که بر اساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان ، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش های مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می باشد . در خصوص ناظران حقوقی ساختمان ، مدیرعامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود .

ماده ۹: پیمانکار :

شخصی حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات با وی قرارداد منعقد می گردد .

ماده ۱۰: کارگاه ، تجهیز و برچیدن آن :

الف) محل یا محلهایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می گردد .

ب) تجهیز کارگاه ، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود .

ج) برچیدن کارگاه ، عبارت است از جمع آوری تجهیزات ، تأسیسات و یا ساختمانهای موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زائد و ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیزکردن محل های مذکور .

ماده ۱۱: مدت قرارداد- برنامه زمانبندی :

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن، براساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و

شرایط عمومی قراردادهای اجراء ساختمان

ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر میباشد.

ب) در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحبکار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

ماده ۱۲ مبلغ قرارداد- نحوه پرداخت :

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

فصل دوم- تعهدات و اختیارات صاحب کار

ماده ۱۳- تعهدات صاحبکار:

۱-۱۳- صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل مجری بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۲-۱۳- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخهای از آنها را به مجری تحویل دهد.

۳-۱۳- صاحبکار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تأمین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴-۱۳- صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری تحویل نماید.

۵-۱۳- در صورت تأیید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در رأس موعد مقرر پرداخت کند.

۶-۱۳- صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را (غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین آلات و تجهیزاتی که متعلق به مجری است) بپردازد.

شرایط عمومی قراردادهاک اجراک ساختمان

۱۳-۷- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳-۸- صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تأیید ناظر ذی ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار:

۱۴-۱- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دائم بنحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی انضباطی، کم کاری، کندی، یا توقف کار، حیف و میل، عدم رعایت اصول ایمنی و ... ملاحظه نمود مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مجری یا پیمانکار اعلام کند. در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحبکار اختیار دارد براساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۱۴-۲- صاحبکار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحبکار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.

فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری

ماده ۱۵- تعهدات:

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصلهای مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازار کار، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱۵-۱- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.

۱۵-۲- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.

۱۵-۳- تجهیز کارگاه ساختان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

۱۵-۴- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاههای ذیربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق برنامه زمان بندی شروع نماید.

۱۵-۵- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه های مصوب اجرا کند.

شرایط عمومی قراردادهاک اجراک ساختمان

- ۱۵-۶- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.
- ۱۵-۷- تقدم و تأخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.
- ۱۵-۸- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.
- ۱۵-۹- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسوولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی میباشد امتناع نماید.
- ۱۵-۱۰- عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.
- ۱۵-۱۱- حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید.
- ۱۵-۱۲- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تأیید کند و تا زمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت به کارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید.
- ۱۵-۱۳- مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.
- ۱۵-۱۴- قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش سوزی و حوادث قهری کند. (هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب کار به عهده صاحب کار است. لکن چنانچه صاحب کار آنها را بیمه ننموده باشد، در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهری، مسوولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحب کار خواهد بود) صرفنظر از حوادث قهری، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت میباشد.
- ۱۵-۱۵- نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طور کتبی تأیید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.
- ۱۵-۱۶- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.
- ۱۵-۱۷- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو، استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسایل حفاظتی و تأمین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.
- ۱۵-۱۸- اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.
- ۱۵-۱۹- در تهیه و یا تأیید صورت وضعیتها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

شرایط عمومی قراردادهای اجراء ساختمان

۱۵-۲۰- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶ اختیارات مجری :

۱۶-۱- مجری میتواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید.
۱۶-۲- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد، مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
۱۶-۳- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده و طراح می رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد، اجرای کار در آن بخش را متوقف مینماید.

فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت هزینه ها، نحوه پرداختها و تعلیق کار

ماده ۱۷ - تضمین انجام تعهدات:

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش دریافت، صاحب کار می تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحبکار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمینهای مأخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۸ - صورت هزینه ها :

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حسابها همراه با اسناد و مدارک مثبت تهیه و پس از تأیید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحبکار قرار گیرد.

ماده ۱۹ - نحوه پرداختها :

صاحبکار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حسابها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تأیید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندسان ناظر حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (۲۶) این شرایط عمومی عمل خواهد شد.

شرایط عمومی قراردادهاک اجراک ساختمان

ماده ۲۰- تعلیق:

صاحبکار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسوولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحبکار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکانپذیر است.

فصل پنجم - تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایانکار

ماده ۲۱ - تحویل کار:

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحبکار اعلام می دارد. پس از تعیین روز تحویل، با حضور ناظر هماهنگ کننده، صاحب کار و مجری، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود نیز در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور مجری باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی میباشد. تبصره: براساس توافق مجری و صاحبکار و تأیید ناظر هماهنگ کننده، تحویل کار میتواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۲ - برچیدن کارگاه :

پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحویل، کارگاه ساختمان با توجه به مسوولیت مندرج در قرارداد باید حداکثر ظرف دو هفته برچیده شود.

ماده ۲۳ - تسویه حساب و پایانکار:

شرایط عمومی قراردادهاک اجراک ساختمان

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعداز تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تأیید آن از سوی ناظر و ناظر هماهنگ کننده، طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قرارداد در مورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوط به تحویل قطعی کار و تسویه حساب و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند.

فصل ششم-موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، محل اختلاف

ماده ۲۴ - موارد فسخ:

الف) در موارد زیر صاحبکار میتواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.

۱- مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی فیزیکی مالی پیشرفت کار مورد تأیید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحبکار شود.

۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.

۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بی ش از یک دهم مدت قرارداد تأخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.

۴- قرارداد را به غیر واگذار نماید.

۵- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

۶- صاحبکار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

ب) در موارد زیر مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند :

۱- تأخیر صاحبکار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذیصلاح قانونی.

۲- تأخیر صاحبکار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تأمین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهدہ صاحبکار میباشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.

۳- تأخیر صاحبکار در پرداخت حق‌الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بی ش از ۴۵ روز.

۴- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بی ش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بیاورد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تأیید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و

شرایط عمومی قراردادهاک اجراء ساختمان

صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازمالاجرا میباشد.

۵- حذف یا افزایش شش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحبکار در مورد نحوه ادامه قرارداد.

۶- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی.

۷- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحبکار بیش از ۳ ماه.

۸- مشکلات شخصی مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماده ۲۵- اقدامات پس از فسخ:

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل میگردد.

پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد.

صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب میشود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیتهای مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمیگردد.

ماده ۲۶ - خسارت عدم انجام تعهدات:

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۴) ، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد میباشد.

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیفهای (۱) الی (۷) بند (ب) ماده (۲۴) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده (۲۴)، صاحبکار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد میباشد.

ماده ۲۷- حل اختلاف:

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیما بین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین

شرایط عمومی قراردادهای اجراء ساختمان

طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به هیأت حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحبکار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع می گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور مییابد. تصمیمات هیأت حل اختلاف با اکثریت ۲ رأی برای طرفین معتبر است.

فصل هفتم- حوادث قهری ، تسریع کار ، اقامتگاه و ابلاغها ، اعتبار شرایط عمومی قرارداد.

ماده ۲۸- حوادث قهری:

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزیهای دامنه دار و مهارنشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تأخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچیک از طرفین مسوول خسارتهای وارده ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمیشد.

ماده ۲۹- اقامتگاه و ابلاغها:

الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلافاصله آن را کتباً به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیراین صورت کلیه ابلاغهایی که به نشانی اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب) چنانچه طرفین قرارداد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار، تمام یا بعضی از اعلامها و ابلاغهایی که در این شرایط عمومی ، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهر حال اعلام ها و ابلاغ های غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت میگیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده ۳۰- اعتبار شرایط عمومی:

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب کار، خریداران، بهره برداران، مجریان، سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد بین صاحبکار و مجریان ساختمان الزامی است.

پیوست

- ۱- فرم های تعلیق.
- ۲- فرمهای خاتمه کار(زمان پروه تمام شده و پروژه ادامه دارد).
- ۳- فرم صورتجلسه تحویل کار.
- ۴- فرم الحاقیه تمدید مدت قرارداد.
- ۵- فرم های فسخ قرارداد.
- ۶- فرم معرفی سرپرست کارگاه.
- ۷- قرارداد همسان اجرا کاران.
- ۸- فرم ارزشیابی کیفی اجراکارن

تاریخ:

شماره:

مدیر محترم امور سازندگان مسکن و ساختمان استان خوزستان

موضوع: درخواست تشکیل جلسه تعلیق پیمان مربوط به قرارداد مربوط به پلاک ثبتی

با سلام

احتراما اینجانب شرکت/خانم/آقای مهندس مدیر/صاحب کار قرارداد به شماره مربوط به پلاک ثبتی فوق الذکر به آدرس:

بدینوسیله معروض میدارد، با عنایت به درخواست مورخ مدیر/صاحب کار مبنی بر تعلیق پیمان پروژه و اهمیت موضوع در خواست تشکیل جلسه حل اختلاف جهت بررسی و اتخاذ تصمیم در این خصوص را دارم.

خواهشمند است مقرر فرمائید ضمن تعیین زمان و محل تشکیل جلسه از نتیجه اینجانب را مطلع نمایند.

با تشکر

مهر و امضاء مدیر/صاحب کار

رونوشت:

- صاحب کار / مدیر جهت استحضار و شرکت در جلسه
- ناظر هماهنگ کننده جهت استحضار و شرکت در جلسه

تاریخ:

شماره:

صور تجلسه تعلیق کار پروژه مربوط به پلاک ثبتی

پیرو تقاضا نامه مورخ شرکت/خانم/آقای مهندس و با هماهنگی های قبلی بعمل آمده جلسه ای در روز مورخ راس ساعت در محل دفتر امور سازندگان مسکن و ساختمان استان خوزستان بمنظور، بررسی درخواست صاحب کار خانم/آقای مبنی بر تعلیق روزه کار پروژه برای بار به شماره قرارداد مورخ در پلاک ثبتی به آدرس: با حضور نامبرگان و امضاء کننده گان ذیل تشکیل گردید. پس از بحث و بررسی درخواست صاحب کار و استماع سخنان طرفین، حاضرین در جلسه وفق ماده ۹ قرارداد مذکور با تعلیق کار برای بار به مدت روز/ماه از تاریخ لغایت موافقت نمودند. لذا صاحب کار متعهد به پرداخت حق الزحمه مدیر در این دوره تعلیق بر اساس ماده ۸ شرایط خصوصی قرارداد فوق الذکر به مبلغ ریال می باشد.

بدیهی است در طول دوره تعلیق، کارگاه تعطیل بوده و مسئولیت هرگونه فعالیت اجرائی، فنی، ایمنی، حقوقی و حراست از کارگاه طبق شرایط خصوصی قرارداد بعهده صاحب کار می باشد و مدیر از این بابت هیچگونه مسئولیتی ندارد. ضمناً مدت دوره تعلیق به مدت اولیه قرارداد اضافه می گردد.

تصمیمات متخذه در این صور تجلسه مورد قبول طرفین قرارداد بوده و ملزم به اجرا می باشند.

توضیح اینکه، صاحب کار هیچگونه اعتراضی نداشته و حق هرگونه اعتراض، طرح ادعا و یا دعوی ضرر و زیان در این خصوص را در هر محکمه ای از خود سلب نمود.

مهر و امضاء مدیر	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده	اثر انگشت و امضاء صاحب کار

مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و ساختمان	مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان

تاریخ:

شماره:

مدیر محترم امور سازندگان مسکن و ساختمان استان خوزستان

موضوع: درخواست تشکیل جلسه خاتمه مدت پیمان مربوط به قرارداد مربوط به پلاک ثبتی

با سلام

احتراما اینجانب شرکت/خانم/آقای مهندس مدیر/صاحب کار قرارداد به شماره
مربوط به پلاک ثبتی فوق الذکر به آدرس
بدینوسیله معروض میدارد، با عنایت به درخواست مورخ مدیر/صاحب کار مبنی بر خاتمه مدت
پیمان پروژه و اهمیت موضوع در خواست تشکیل جلسه حل اختلاف جهت بررسی و اتخاذ تصمیم در این خصوص
را دارم.

خواهشمند است مقرر فرمائید ضمن تعیین زمان و محل تشکیل جلسه از نتیجه اینجانب را مطلع نمایند.

با تشکر

مهر و امضاء مدیر/صاحب کار

رونوشت:

- صاحب کار / مدیر جهت استحضار و شرکت در جلسه
- ناظر هماهنگ کننده جهت استحضار و شرکت در جلسه

تاریخ :
شماره :
پیوست: دارد

شهرداری محترم منطقه اهواز

موضوع: اعلام خاتمه مدت قرارداد اجرای ساختمان مربوط به پلاک ثبتی

با سلام

احتراما، اینجانب مهندس ناظرهماهنگ کننده پلاک ثبتی
به آدرس
و دارای پروانه ساختمانی شماره مورخ به مالکیت خانم/آقای
بدینوسیله به استحضار می رساند، از آنجائیکه قرارداد اجرای ساختمان مذکور
فی مابین آقای مهندس به عنوان مدیر و صاحب کار پلاک ثبتی فوق الذکر با پیشرفت
فیزیکی در صد در تاریخ با توافق طرفین خاتمه گردیده(کپی پیوست)، خواهشمند
است مقرر فرمائید به طریق مقتضی و طبق مقررات تا زمان تعیین و معرفی مدیر جانشین از سوی صاحب کار به
آن شهرداری محترم وفق بند ۹-۴-۵ فصل سوم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نسبت به صدور دستور توقف
کار، اقدام و از هرگونه عملیات اجرائی در این مدت جلوگیری بعمل آید.

مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده

رونوشت:

- کمیته ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان جهت استحضار و اقدام لازم.

- کمیته کنترل نظارت سازمان نظام مهندسی جهت استحضار و اقدام لازم.

- امور سازندگان مسکن و ساختمان سازمان نظام مهندسی جهت استحضار و اقدام لازم.

- مجری ذیصلاح پیرو صورتجلسه فسخ قرارداد جهت اطلاع.

- صاحب کار جهت اطلاع و تعیین و مدیر جانشین.

تاریخ:

صور تجلسه خاتمه مدت قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) مربوط به پلاک ثبتی

پیرو درخواست صاحب کار/ مدیر مورخ مبنی بر خاتمه مدت قرارداد شماره مورخ جلسه ای در تاریخ با حضور طرفین قرارداد و امضاء کننده گان ذیل جهت خاتمه پیمان مربوط به پلاک ثبتی شماره به آدرس در محل اجرای پروژه تشکیل گردید که پس از بازدید و بررسی کار های انجام شده، پیشرفت کار تا تاریخ امضاء صور تجلسه، با توافق طرفین درصد تعیین و کارهای تکمیل شده و ناتمام بر اساس نقشه های مصوب به شرح زیر تنظیم و ابلاغ می گردد:

ردیف	کارهای تمام شده	ردیف	کارهای ناتمام

لذا کارهای تمام شده همزمان با امضاء این صور تجلسه توسط مدیر به صاحب کار تحویل گردید.

صاحب کار متعهد گردید برای باقیمانده کار ظرف مدت حداکثر پانزده روز از تاریخ امضاء صور تجلسه نسبت به تعیین و معرفی مدیر ذیصلاح جدید به امور مجریان سازمان نظام مهندسی و مرجع صدور پروانه اقدام نماید ، لذا در طول این مدت کارگاه تعطیل و صاحب کار اجازه ادامه عملیات را ندارد در غیر اینصورت ناظر هماهنگ کننده موظف به ارائه گزارش به امور مجریان سازمان نظام مهندسی و مرجع صدور پروانه جهت اقدامات لازم می باشد، همچنین صاحب کار ملزم به پرداخت حق الزحمه مدیر، مطالبات معوقه و نیز هزینه جبران خسارت ضرر و زیان احتمالی ناشی از خاتمه پیمان وفق شرایط قرارداد و نظر کمیته حل اختلاف و تسویه حساب با مدیر می باشد. توضیح اینکه، بدینوسیله صاحب کار ضمن موافقت با تصمیمات متخذه در این جلسه هیچگونه اعتراضی نداشته و حق هرگونه اعتراض و طرح ادعا و دعوی و ضرر و زیان در این خصوص را در آتی در هر محکمه ای از خود سلب نمود.

سایر توافقات:

مهر و امضاء مدیر	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده	اثر انگشت و امضاء صاحب کار
مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان	مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و ساختمان	
مراتب مورد تأیید است.	مراتب مورد تأیید است.	

تاریخ:

صور تجلسه تحویل کار پروژه مربوط به پلاک ثبتی

پیرو درخواست تحویل کار مورخ شرکت/خانم/آقای مهندس به عنوان مدیر به صاحب کار خانم/آقای مبنی بر تکمیل عملیات اجرائی موضوع قرارداد شماره مورخ مربوط به پلاک ثبتی: به آدرس: جلسه ای در محل اجرای پروژه در تاریخ راس ساعت: جهت تحویل کار به صاحب کار با حضور طرفین قرارداد و مهندس ناظر هماهنگ کننده طبق ماده ۲۱ از شرایط عمومی منضم به پیمان تشکیل گردید، که پس بازدید و بررسی از چگونگی پیشرفت اجرای عملیات، مشاهده گردید.

□ پروژه بدون ایراد و نواقص و بر اساس نقشه های مصوب و شرایط قرارداد، تکمیل و همزمان با امضاء این صور تجلسه تحویل قطعی به صاحب کار گردید.

□ پروژه کمتر از ۳ در صد کل کار دارای ایراد و نواقص به شرح ذیل می باشد. لذا با عنایت به ماده ۲۱ از شرایط عمومی منضم به پیمان و همزمان با امضاء این صور تجلسه پروژه تحویل صاحب کار گردید، ضمناً حاضرین در جلسه مدت روز و مبلغ ریال به عنوان حق الزحمه مدیر را جهت رفع نواقص و تحویل قطعی کار به هزینه صاحب کار و توسط مدیر بر اساس نقشه های مصوب از تاریخ امضاء صور تجلسه تحویل کار، تعیین نمودند که مورد موافقت مدیر نیز قرار گرفت. لذا چنانچه صاحب کار بهر دلیل در طول مدت تعیین شده نسبت به تامین هزینه رفع نواقص و همکاری با مدیر اقدام ننماید، مدیر از این بابت هیچگونه مسئولیتی نداشته و در پایان مدت تعیین شده صاحب کار موظف است حق الزحمه مدیر را متناسب با زمان تعیین شده جهت رفع نواقص بر اساس مبلغ قرارداد محاسبه و پرداخت نماید.

نواقص کار عبارتند از:

-۱

-۲

□ رفع کلیه نواقص ردیف بالا طی مدت تعیین شده در تاریخ توسط مدیر بر اساس نقشه های مصوب و شرایط قرارداد تکمیل و همزمان با امضاء این صور تجلسه تحویل قطعی به صاحب کار گردید.

مهر و امضاء مدیر	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده	اثر انگشت و امضاء صاحب کار

مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان	مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و ساختمان
مراتب مورد تأیید است.	مراتب مورد تأیید است.

تاریخ:

شماره:

الحاقیه تمدید مدت قرارداد به شماره مورخ مربوط به پلاک ثبتی شماره

به موجب این الحاقیه طرفین قرارداد مذکور **خانم/آقای** به عنوان صاحب کار و **شرکت/خانم/آقای** به عنوان مدیر بر اساس درخواست مورخ صاحب کار موافقت به تمدید زمان قرارداد به مدت ماه شمسی از تاریخ تا نمودند.

بر اساس این توافق حق الزحمه مدیر طبق ماده ۳ شرایط خصوصی منضم به پیمان به مبلغ ریال محاسبه و تعیین گردید که صاحب کار متعهد به پرداخت آن حداکثر طی دو قسط گردید.

قسط اول نقدا همزمان با امضاء این الحاقیه به مبلغ حداقل معادل **۵۰ در صد** از مبلغ کل حق الزحمه متعلقه دوره تمدید و قسط دوم حداکثر یک ماه قبل از اتمام دوره تمدید طی چک شماره نزد **بانک شعبه مورخ می باشد.**

سایر مفاد قرارداد اولیه بدون هیچگونه تغییری بقوت خود باقی است. الحاقیه تنظیمی جزء لاینفک اسناد قرارداد و قابل استناد می باشد.

مهر و امضاء مدیر

اثر انگشت و امضاء صاحب کار

مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان

*-نسخه به امور مجریان

تاریخ

شماره

مدیر محترم امور سازندگان مسکن و ساختمان استان خوزستان

موضوع: درخواست تشکیل جلسه فسخ مربوط به قرارداد مربوط به پلاک ثبتی

با سلام

احتراما اینجانب شرکت/خانم/آقای مهندس مدیر/صاحب کار قرارداد به شماره مربوط به پلاک ثبتی فوق الذکر به آدرس:

بدینوسیله معروض میدارد، با عنایت به درخواست مورخ مدیر/صاحب کار مبنی بر فسخ پیمان پروژه و اهمیت موضوع در خواست تشکیل جلسه حل اختلاف جهت بررسی و اتخاذ تصمیم در این خصوص را دارم.

خواهشمند است مقرر فرمائید ضمن تعیین زمان و محل تشکیل جلسه از نتیجه اینجانب را مطلع نمایند.

با تشکر

مهر و امضاء مدیر/صاحب کار

رونوشت:

- صاحب کار / مدیر جهت استحضار و شرکت در جلسه
- ناظر هماهنگ کننده جهت استحضار و شرکت در جلسه

تاریخ:

صور تجلسه فسخ قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) مربوط به پلاک ثبتی

پیرو درخواست فسخ قرارداد شماره مورخ از ناحیه صاحب کار/ مدیر، جلسه ای در تاریخ با هماهنگی قبلی بعمل آمده در محل دفتر امور مجریان ذیصلاح سازمان نظام مهندسی استان خوزستان با حضور طرفین قرارداد و امضاء کننده گان ذیل تشکیل گردید.

پس از بحث و بررسی اسناد و مدارک ارائه شده، حاضرین در جلسه نهایتاً بر اساس ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان و ماده ۷ از شرایط خصوصی قرارداد مذکور و با عنایت به موارد ذیل با درخواست فسخ قرارداد از تاریخ موافقت نمودند.

۱-

۲-

۳-

لذا مقرر گردید که طرفین قرارداد حداکثر ظرف یک هفته از این تاریخ (تاریخ فسخ قرارداد) وفق ماده ۲۵ و ۲۶ شرایط عمومی پیمان، نسبت به اقدامات پس از فسخ و تسویه حساب نهائی تسریع و اقدام نمایند.

بدیهی است صاحب کار موظف به تعیین و معرفی مدیر ذیصلاح جانشین طبق تبصره ۶ از ماده ۲ شرایط خصوصی قرارداد حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ فسخ قرارداد می باشد، لذا در طول این مدت کارگاه تعطیل و صاحب کار اجازه ادامه عملیات را ندارد در غیر اینصورت طبق بند ۹-۴-۵ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ناظر هماهنگ کننده موظف به ارائه گزارش به امور مجریان سازمان نظام مهندسی و مرجع صدور پروانه جهت اقدامات لازم می باشد. توضیح اینکه، صاحب کار با امضاء این صور تجلسه ضمن موافقت با تصمیمات متخذه هیچگونه اعتراضی نداشته و حق هرگونه اعتراض، طرح ادعا، دعوی و ضرر و زیان در این خصوص را در هر محکمه ای در آینده از خود سلب نمود.

مهر و امضاء مدیر	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده	اثر انگشت و امضاء صاحب کار

مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان	مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و ساختمان
مراتب مورد تأیید است.	مراتب مورد تأیید است.

تاریخ:

شماره:

صور تجلسه عملیات انجام شده تا تاریخ فسخ قرارداد

پیرو فسخ قرارداد شماره مورخ از ناحیه صاحب کار/مدیر جلسه ای در تاریخ در محل اجرای پروژه به آدرس با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل گردید و پس از بازدید و بررسی از کارهای انجام شده، حاضرین در جلسه گواهی و تأیید نمودند که عملیات اجرا شده تا زمان فسخ قرارداد ب شرح ذیل توسط آقا/خام/ شرکت انجام گردید.

- بدون عملیات مرحله تجهیز کارگاه اجرای گود برداری اجرای بتن مگر آرماتور بندی فونداسیون
- اجرای بتن فونداسیون اجرای ستونهای طبقه اجرای تیر های طبقه اجرای دال سقف طبقه..... اجرای خرپشته دیوار چینی طبقه..... سایر

اثر انگشت و امضاء صاحب کار	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده	مهر و امضاء مدیر

مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و ساختمان	مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان
مراتب مورد تأیید است.	مراتب مورد تأیید است.

تاریخ :
شماره :
پیوست: دارد

شهر داری محترم منطقه اهواز

موضوع: اعلام فسخ قرارداد اجرای ساختمان مربوط به پلاک ثبتی

با سلام

احتراما، اینجانب مهندس ناظرهماهنگ کننده پلاک ثبتی
به آدرس :
و دارای پروانه ساختمانی شماره مورخ به مالکیت خانم/آقای
بدینوسیله به استحضار می رساند، از آنجائیکه قرارداد اجرای ساختمان مذکور فی
مابین آقای مهندس به عنوان مدیر و صاحب کار پلاک ثبتی فوق الذکر با پیشرفت
فیزیکی درصد در تاریخ با توافق طرفین فسخ گردیده (کپی پیوست)، خواهشمند است
مقرر فرمائید به طریق مقتضی و طبق مقررات تا زمان تعیین و معرفی مدیر جانشین از سوی صاحب کار به آن
شهرداری محترم وفق بند ۹-۴-۵ فصل سوم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نسبت به صدور دستور توقف
کار، اقدام و از هرگونه عملیات اجرائی در این مدت جلوگیری بعمل آید.

مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده

رونوشت:

- کمیته ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان جهت استحضار و اقدام لازم.
- کمیته کنترل نظارت سازمان نظام مهندسی جهت استحضار و اقدام لازم.
- امور سازندگان مسکن و ساختمان سازمان نظام مهندسی جهت استحضار و اقدام لازم.
- مجری ذیصلاح پیرو صورتجلسه فسخ قرارداد جهت اطلاع.
- صاحب کار جهت اطلاع و تعیین مدیر جانشین.

معرفی نامه سرپرست کارگاه

ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خوزستان

با سلام

احتراما" اینجانب مهندس/شرکت مجری ذیصلاح دارای پروانه اشتغال به شماره جهت اجرای ساختمان مسکونی / اداری / تعاونی به آدرس پلاک ثبتی شماره آقای مهندس را به عنوان سرپرست کارگاه معرفی می نمایم.

با احترام

مهر و امضاء مجری

نظریه امور مجریان سازمان نظام مهندسی استان خوزستان

با سرپرستی کارگاه آقا/خانم در پلاک ثبتی شماره موافقت می گردد.

مهر و امضاء مدیر امور سازندگان مسکن و ساختمان

شرایط لازم برای اخذ سرپرست کارگاه:

- ۱- مدرک تحصیلی کارشناسی مهندسی عمران یا مهندسی معماری
- ۲- حداقل سه سال سابق بیمه مرتبط
- ۳- کارت عضویت نظام مهندسی
- ۴- ممهور کردن فرم

ثبت دبیرخانه سازمان

قرارداد اجرای سازه بتنی (دستمزدی) در شهر اهواز

این قرارداد در تاریخ..... فی مابین خانم/آقای.....
 فرزند..... به شماره ملی..... و شماره موبایل.....
 و آدرس محل سکونت..... که
 منبع در این قرارداد کارفرما نامیده می شود از یک طرف و
 خانم/آقای..... فرزند..... به شماره
 ملی..... و شماره موبایل..... و آدرس محل سکونت
 که منبع در این قرارداد پیمانکار نامید می شود
 از طرف دیگر و در حضور نماینده اتحادیه تولید کنندگان تیرچه و بلوک شهرستان اهواز
 آقای..... به شماره ملی..... و در محل دفتر اتحادیه مذکور به عنوان
 شاهد عقد قرارداد طبق مقررات و شرایطی که در اسناد و مدارک پیمان درج شده است منعقد و امضاء گردید
 :

ماده ۱) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد بشرح زیر عبارتست از :

- اجرای شمع بتنی درجا طبق نقشه، شامل آرماتوربندی و بتن ریزی.
- اجرای آرماتور بندی، تهیه و حمل و تخلیه قالب و قالب بندی و بتن ریزی فونداسیون.
- ریشه گذاری ستونها، دیوار های حائل، دیوار برشی و پله ها و اجرای واتر استاپر.
- کلیه عملیات اجرائی شامل تهیه و حمل و تخلیه قالب و اجرای قالب بندی، آرماتوربندی و بتن ریزی دیوار های حائل
- کلیه عملیات اجرائی شامل تهیه و حمل و تخلیه قالب و اجرای قالب بندی، آرماتوربندی و بتن ریزی ستونها، دیوار برشی ها، پله ها، سقف ها و سقف خرپشته

بر اساس نقشه های ابلاغی مورد تائید سازمان نظام مهندسی استان خوزستان و دستورکارهای ابلاغی توسط مهندس مجری ذیصلاح.

توضیح: اینکه حمل ادوات و ابزار کار و مصالح مصرفی از محل دپو در محوطه کارگاه به محل اجرای کار بعهده پیمانکار می باشد.



ماده ۲) مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه شمسی و تاریخ شروع آن از زمان تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل کارگاه می باشد.

تبصره ۱: فقط ایام تعطیل رسمی جزء مدت قرارداد نمی باشد.

تبصره ۲: ایام تعطیل ناشی از بارندگی شدید و یا از گردوخاک و آلودگی هوا در شهرستان طی صورتجلسه ای فی مابین طرفین قرارداد یادداشت و در پایان زمان قرارداد به مدت اولیه پیمان اضافه می شود.

ماده ۳) مبلغ قرارداد و چگونگی شرایط پرداخت مالی:

مبلغ کل قرارداد با توجه به جدول تفکیکی ذیل و توافق طرفین ریال (به حروف :) می باشد.

ردیف	شرح عملیات اجرایی	واحد اندازه گیری	مقدار تقریبی کار	بهای واحد (ریال)	بهای کل (ریال)
۱	اجرای شمع بتنی درجا طبق نقشه، شامل آرماتوربندی و بتن ریزی.	عدد			
۲	اجرای آرماتور بندی، تهیه و حمل تخلیه قالب و قالب بندی و بتن ریزی فونداسیون.	متر مربع			
۳	ریشه گذاری ستونها، دیوار های حائل ، دیوار برشی و پله ها و اجرای واتر استاپر	عدد			
۴	کلیه عملیات اجرائی شامل تهیه و حمل تخلیه قالب و اجرای قالب بندی، آرماتوربندی و بتن ریزی دیوار های حائل	متر مربع			
۵	کلیه عملیات اجرائی شامل تهیه و حمل و تخلیه قالب و اجرای قالب بندی، آرماتوربندی و بتن ریزی ستونها ، دیوار برشی ها ، پله ها ، سقف ها و سقف خرپشته	متر مربع			
جمع مبلغ به حروف :					به عدد:

مبلغ نهائی قرارداد پس از پایان کار و اندازه گیری کارهای اجرا شده، توسط طرفین قرارداد و امضاء صورتجلسه مربوطه و بررسی صورت وضعیت پیمانکار توسط مهندس مجری ذیصلاح به عنوان نماینده فنی و اجرائی کارفرما تعیین و مبنای تسویه حساب می باشد.

تبصره ۳: بابت نصب بیس پلیت و آویزها قبل و در هنگام بتن ریزی به هر تعداد و اندازه هیچ گونه اضافه مبلغی پرداخت نمی گردد.

تبصره ۴: به قیمت‌های این قرارداد هیچگونه افزایش یا کاهش نرخي تعلق نمی گیرد.

تبصره ۵: در صورت نیاز، کارفرما می تواند مقدار هر ردیف از جدول فوق الذکر را تا ۱۰٪ همان ردیف افزایش یا کاهش دهد، از بابت این تغییرات پیمانکار حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب نمود. بدیهی است تغییرات بیش از ۱۰ درصد هر ردیف پس از توافق طرفین قابل اجرا می باشد.

تبصره ۶: در صورت ساخت خاموت و سنجاقی توسط پیمانکار، طبق توافق فی مابین برای ستون و تیر هر سقف به مبلغریال جداگانه به پیمانکار پرداخت می گردد.

تبصره ۷: حمل و تخلیه مصالح و ایزار کار از محل دپو در کارگاه تا محل اجرای کار در همه قسمت‌ها و تهیه میکسر و بالابر و دیگر دستگاه‌های مورد نیاز اجرای کار بعهده پیمانکار می باشد.

ماده (۴) نحوه پرداخت:

پس از تکمیل اجرای عملیات هریک از ریف‌های جدول ذیل ماده ۳ قرارداد و بررسی و تائید صورت وضعیت تنظیمی پیمانکار توسط مجری ذیصلاح حداکثر ظرف مدت سه روز کاری، کارفرما موظف به پرداخت مبلغ مورد تائید حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ تائید صورت وضعیت می باشد.

تبصره ۸: از مبلغ هر پرداخت ده درصد بابت حسن انجام کار کسر می گردد و در پایان دوره تضمین قرارداد مطابق ماده ۱۶ قرارداد با تقاضای کتبی پیمانکار توسط کارفرما مسترد میگردد.

ماده (۵) اسناد و مدارک پیمان:

۱-۵- قرارداد حاضر.

۲-۵- نقشه‌ها و مشخصات فنی تصویب شده توسط سازمان نظام مهندسی استان (پیوست شماره ۱).

۳-۵- کلیه دستور کارهای ابلاغی کتبی توسط مهندس مجری و یا مهندس ناظر به پیمانکار.

۴-۵- صورتجلسه تحویل زمین و ابلاغ شروع به کار (پیوست شماره دو).

۵-۵- شرایط عمومی پیمان.

۶-۵- شرایط خصوصی پیمان.

توضیح اینکه ارجحیت اسناد و مدارک پیمان طبق ردیف‌های فوق الذکر می باشد.

ماده ۶) محل اجرای موضوع قرارداد:

آدرس محل اجرای کار موضوع قرارداد مربوطه در شهر اهواز به پلاک ثبتی و پروانه ساختمانی شماره..... مورخ..... به قرار ذیل می باشد.

آدرس: اهواز

ماده ۷) تعدیل و ضرایب پیمان:

این قرارداد شامل هیچگونه تعدیل، ضرایب و افزایش بهاء تا تکمیل و تحویل کار نمی باشد، لذا بدینوسیله پیمانکار اعلام نمود از این موضوع آگاهی کامل داشته و قرارداد را امضاء نموده است.

ماده ۸) نظارت بر اجرای کار:

عملیات اجرایی این قرارداد توسط پیمانکار زیر نظر مجری ذیصلاح به عنوان نماینده فنی و اجرائی کارفرما انجام می شود و مسئولیت نظارت بر حسن اجرای کار و مفاد قرارداد بعهده خانم/آقای مهندس که در این قرارداد دستگاه نظارت/مهندس ناظر نامیده می شود می باشد.

لذا پیمانکار موظف به اجرای دستورات و رعایت اصول فنی و ایمنی ارائه شده توسط مهندس مجری ذیصلاح و دستگاه نظارت می باشد.

ماده ۹) کسورات قانونی:

کلیه مبالغ قید شده در این قرارداد بصورت خالص (بدون احتساب کسورات قانونی از جمله مالیات) می باشد .

ماده ۱۰) تعهدات کارفرما:

۱-۱۰- تامین آب و برق و امنیت و حراست از ابزار آلات موجود در کارگاه به عهده کارفرما می باشد .
۲-۱۰- کارفرما موظف است بر اساس مفاد قرارداد کلیه مبلغ صورت وضعیت های تأیید شده را در زمان تعیین شده به پیمانکار پرداخت نماید.

۳-۱۰- کارفرما موظف است ضمن تحویل زمین محل اجرای کار، نقشه های تفصیلی و اجرائی و مدارک فنی را با همزمان وجه به پیمانکار تحویل نماید به گونه ای که باعث ایجاد تاخیر در اجرای کار نگردد.

۴-۱۰- تهیه و حمل و تخلیه کلیه مصالح مصرفی مورد نیاز از قبیل شن، ماسه، بتن آماده، تیرچه، یونولیت، اسپیسر، میلگرد، سیم آرماتوربندی، میخ، گازوئیل، روغن سوخته و غیره تا محل کارگاه به عهده کارفرما می باشد .

۵-۱۰- هزینه تامین بیمه نامه مسئولیت مدنی پروژه / کارگاه به عهده کارفرما می باشد . بدیهی است این بیمه نامه می باید بصورت کامل و در مدت زمان مناسب، کارگاه و کارکنان را تحت پوشش داشته باشد.

۶-۱۰- همزمان با شروع عملیات، دستگاه نظارت و مجری ذیصلاح را به عنوان نماینده فنی و اجرائی به پیمانکار کتبا معرفی نماید.

۷-۱۰- در صورت نیاز پیمانکار به استفاده از خدمات بیمه نامه مسئولیت مربوط به پروژه، کارفرما موظف به همکاری با پیمانکار می باشد.

۸-۱۰- کارفرما موظف به رعایت بهداشت محیط کار و ایمنی کارگاه از جمله بستن چشمه آسانسور، نورگیر ها، کلیه پرتگاه ها و راه پله و اجراپوشش موقت به جهت جلوگیری از صدمات احتمالی طبق دستورالعملهای مربوطه می باشد.

۹-۱۰- احداث ساختمان موقت یا کانکس بعنوان تجهیز کارگاه جهت اقامت کارگران پیمانکار برعهده کارفرما می باشد.

۱۱-۱۰- صاحب کار موظف است برنامه بتن ریزی اجرای سقف را بگونه ای با هماهنگی مجری ذیصلاح و پیمانکار تنظیم نماید که در یکروز کاری اجرای بتن سقف یا فونداسیون تکمیل گردد.

ماده (۱۱) تعهدات پیمانکار :

۱-۱۱- پیمانکار اعلام نمود کلیه اسناد و مدارک ماده ۵ این قرارداد را مطالعه نموده و از مفاد آن ، شرایط و مقدار کار ، آب و هوا ، میزان حقوق و دستمزد کارگران و کلیه قوانین و مقررات جاری شرایط عمومی تا زمان پیشنهاد قیمت مطلع و علم داشته و همچنین محل اجرای کار را مشاهده و بازدید و بررسی نموده است و از هر نظر دارای آمادگی و توان انجام کار می باشد . لذا بدینوسیله پیمانکار ادعای جهل از شرایط قرارداد را از خود سلب نمود.

۲-۱۱- حداقل پرسنلی که پیمانکار برای اجرای مفاد این قرارداد بکار می گیرد نباید کمتر از ۵ (پنج) نفر و از نظر فنی مورد تأیید مجری ذیصلاح باشد . پیمانکار رأساً در قبال پرداخت حقوق و مزایا ، غذا ، رعایت اصول ایمنی (نظیر تامین البسه و لوازم ایمنی و حفاظت فردی و ...) و صدمات ناشی از کار و غیره کارکنان خود مسئول می باشد.

تبصره ۹: در زمان وقوع هر گونه حادثه و صدمه به شرح بند ۲- ۱۱ فوق که در طول مدت اجرای کار برای هر یک از کارکنان پیمانکار پیش آید ، پیمانکار می تواند از بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما پروژه / کارگاه که توسط کارفرما تامین گردیده استفاده نماید، لیکن مسئولیت پیگیری و در صورت نیاز مراجعه به ادارات بیمه ، بیمارستان ، دادگستری و سایر دوایر و مراجع ذیربط تماماً به عهده پیمانکار می باشد.

تبصره ۱۰: پیمانکار مکلف است قبل از شروع بکار جهت اطمینان ، از کارفرما درخواست ارائه بیمه نامه مسئولیت مدنی معتبر را نماید و همچنین حداقل دو هفته قبل از اتمام تاریخ اعتبار مراتب را جهت تمدید و یا صدور بیمه نامه جدید را بصورت مکتوب به اطلاع کارفرما برساند در غیر اینصورت مسئولیت عواقب ناشی از ان بر عهده پیمانکار می باشد.

تبصره ۱۱: چنانچه خسارات احتمالی وارده به هر یک از حادثه دیده گان بیش از سقف تعهدات مندرج در بیمه نامه مسئولیت مدنی باشد ، پیمانکار متعهد به جبران و پرداخت مبلغ مازاد بر تعهدات بیمه نامه مذکور بوده و کارفرما هیچگونه مسئولیتی در این خصوص ندارد .

۳-۱۱- در صورت بکارگیری کارکنان غیر ایرانی از سوی پیمانکار ، این کارکنان بایستی دارای پروانه اقامت و اجازه کار از مراجع ذیصلاح باشند .

۴-۱۱- پیمانکار متعهد می شود از به کارگیری افرادی که مشمول ممنوعیت قانونی در کار هستند اجتناب ورزد .

۵-۱۱- پیمانکار مسئولیت کامل حسن اجرای کارهای موضوع قرارداد را بر اساس مشخصات فنی ، نقشه ها و دستورات مهندس مجری ذیصلاح و دستگاه نظارت بر عهده داشته و نظارتی که از طرف کارفرما یا نمایندگان وی در اجرای کارها صورت می گیرد به هیچ وجه رافع این مسئولیت پیمانکار نمی باشد .

۶-۱۱- پیمانکار متعهد است که هماهنگی لازم را با دیگر گروه های اجرایی متعلق به کارفرما ، که به نحوی با موضوع قرارداد تداخل کار دارند و یا مرتبط هستند ، به عمل آورد .

۷-۱۱- پیمانکار نمی تواند بدون مجوز کارفرما یا نماینده فنی و اجرائی وی ماشین آلات و ابزاری که برای انجام عملیات لازم است را تا پایان و تکمیل کار از کارگاه خارج کند.

۸-۱۱- پیمانکار در چارچوب مقررات و دستور العمل های حفاظت فردی و ایمنی و بهداشت کار و حقوقی ، مسئول جبران خسارت های مدنی و کیفری وارد شده به اشخاص ثالث در محوطه کارگاه است و در هر حال کارفرما در این خصوص هیچ گونه مسئولیتی ندارد .

۹-۱۱- پیمانکار با علم کامل تعهد می نماید که به هیچ وجه حقوق ناشی از این قرارداد را جزاً یا کلاً بدون موافقت کتبی کارفرما به شخص ثالث واگذار ننماید. در صورت عدم رعایت آن از سوی پیمانکار ، کارفرما می تواند قرارداد را فسخ نماید و پیمانکار از این موضوع (واگذاری جزئی یا کلی قرارداد و فسخ قرارداد ناشی از آن) علم کامل داشته و حق هر گونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نموده است .

۱۰-۱۱- هزینه حمل مصالح و ابزار کار از محل دپوی کارگاه تا محل مصرف و بکارگیری بعهده پیمانکار میباشد.

۱۱-۱۱- در صورت عدم پرداخت بموقع حق الزحمه کارکنان پیمانکاری ، کارفرما میتواند در صورت لزوم و به تشخیص خود و پس از ابلاغ کتبی به پیمانکار از محل مطالبات پیمانکار به اضافه ۲۰٪ بعنوان خدمات مدیریت کسر نموده و پیمانکار حق اعتراضی را نخواهد داشت و در این خصوص تشخیص کارفرما را قبول دارد . پیمانکار کلیه اختیارات قانونی در این مورد را جهت تصمیم گیری به کارفرما تفویض نموده و به کارفرما وکالت تام و کامل می دهد که در این مورد اقدام و حقوق و دستمزد و طلبکاری کارکنان را پرداخت نماید و هر گونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود .

۱۲-۱۱- پیمانکار متعهد به استفاده از کارگران ساده و فنی و استادکاران خوشنام و با تجربه که مورد تائید نماینده فنی و اجرائی کارفرما می باشد به تعداد لازم و الزام به رعایت شئون اسلامی در مدت اجرای عملیات و رعایت ایمنی کارگران برابر قوانین کار و بیمه های اجتماعی در رابطه با موضوع قرارداد و جبران خسارات وارده ناشی از عدم رعایت آنان می باشد . ضمناً تعداد و نوع تخصص نیروهای انسانی در مراحل مختلف کار با دستور و تائید نماینده فنی و اجرائی کارفرما می باشد.

۱۳-۱۱- پیمانکار موظف به اجرای کارطبق نقشه های تائید شده توسط سازمان نظام مهندسی و ارائه شده از طرف کارفرما با کیفیت مرغوب مطابق نظر مهندس مجری ذیصلاح و مشخصات فنی می باشد.

۱۴-۱۱- حضور مداوم پیمانکار یا نماینده معرفی شده ایشان در ساعات کاری در کارگاه و سرپرستی و نظارت بر عملیات اجرایی الزامی می باشد.

۱۱-۱۵- تهیه و حمل کلیه ابزار کار از قبیل جک ، قالب ، تخته ، ویراتور ، میکسر، بالا بر ، ستون ریز ، شاغول و سایر ابزار کار مورد نیاز تا محل کارگاه تماما به عهده پیمانکار می باشد.

۱۱-۱۶- پیمانکار جهت برش میلگرد مجاز به استفاده از دستگاه هوا برش نمی باشد.

۱۱-۱۷- پیمانکار موظف است در صورت وجود نقص یا عیبی در کار که ناشی از قصور پیمانکار و یا کارکنان پیمانکار می باشد را در اسرع وقت به هزینه خود بگونه ای رفع و اصلاح نماید که مورد تأیید دستگاه نظارت و مهندس مجری ذیصلاح باشد.

۱۱-۱۹- پیمانکار موظف به جایگذاری صفحات فلزی داخل بتن، داکتها و رایزرها و محل عبور لوله در سقف ها و دیوار ها می باشد و از این بابت هیچگونه اضافه پرداختی به وی تعلق نمیگیرد.

ماده (۱۲) حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلافی بین کارفرما و پیمانکار چنانچه طرفین به توافق نرسیدند، با درخواست یکی از طرفین، موضوع از طریق اتحادیه تولیدکنندگان تیرچه و بلوک به عنوان حاکم مرضی الطرفین بررسی و رای صادره برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ماده (۱۳) موارد فسخ قرارداد:

در صورت تحقق یک یا چند شرط از شرایط زیر، هریک از طرفین می توانند قرارداد را فسخ نمایند:

۱-۱۳- در صورتی که پیمانکار از انجام تعهدات خود بیش از مدت یک هفته از تاریخ تحویل زمین تأخیر نماید.

۲-۱۳- در صورتی که پیمانکار بدون تصویب کارفرما، قرارداد را به صورت جزئی یا کلی به دیگری واگذار نماید.

۳-۱۳- در صورتی که عدم توانائی فنی و مالی پیمانکار محرز گردد و مورد تأیید دستگاه نظارت قرار گیرد.

۴-۱۳- پیمانکار می تواند در صورت عدم پرداخت بموقع کارکرد توسط کارفرما حداکثر بیش از یک هفته از مهلت تعیین شده نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

ماده (۱۴) حوادث غیر مترقبه :

حوادث قهری و غیر مترقبه (جنگ اعم از اعلام شده یا نشده، زلزله، سیل، طغیان های غیرعادی، شیوع بیماریهای واگیردار و همچنین آتش سوزی های دامنه دار) که ناشی از شیوه کارپیمانکار نباشد جزء حوادث قهری محسوب شده و به عنوان تاخیرات پیمانکار تلقی نمی شود.

ماده (۱۵) جرائم تاخیرات :

۱-۱۵- در صورتیکه تاخیرات غیر مجاز پیمانکار بیش از ۵ درصد زمان اولیه پیمان باشد به ازای هر روز تاخیر به میزان یک درصد از مبلغ کل قرارداد بند ۴-۱ از ماده ۴ به عنوان جریمه تاخیر از مطالبات پیمانکار کسر و بنفع کارفرما ضبط و قرارداد به همان مدت زمان تمدید می گردد.

۲-۱۵- چنانچه کارفرما با تاخیر بیش از یک هفته از زمان تعیین شده اقدام به پرداخت کارکرد پیمانکار نماید به ازای هر روز تاخیر در پرداخت کارفرما موظف به پرداخت روزانه مبلغ ۱۵ درصد از مبلغ همان صورت وضعیت به عنوان جبران خسارت تاخیر به پیمانکار می باشد

ماده ۱۶ (دوره تضمین) :

مدت دوره تضمین قرارداد تا شش ماه پس از تحویل کار و صورتجلسه اتمام کار می باشد و در صورت بلانقص بودن کار انجام شده مبلغ ۱۰٪ حسن انجام تعهدات با تقاضای پیمانکار و موافقت کارفرما مسترد خواهد شد.

ماده ۱۷ (نسخ قرارداد) :

این قرارداد شامل ۱۷ ماده و ۱۱ تبصره و هشت صفحه می باشد و در سه نسخه تنظیم، امضاء و مبادله گردیده و هر نسخه حکم واحد را دارد.

توجه: تغییر و یا خط خوردگی در قرارداد به منزله مخدوش بودن قرارداد تلقی می گردد و فاقد اعتبار قانونی می باشد.

نام نام خانوادگی مالک/ کارفرما نام و نام خانوادگی نماینده اتحادیه نام و نام خانوادگی پیمانکار

امضاء و اثر انگشت

امضاء و مهر اتحادیه

امضاء و اثر انگشت

(پوست شماره یک)

مشخصات فنی

مشخصات فنی :

۲-۱- به طور کلی مشخصات فنی بر اساس نقشه های مصوب سازمان نظام مهندسی استان و دستورالعمل های صادره از جانب مهندس مجری و مهندس ناظر می باشد و همچنین کنترل و تایید کیفیت مصالح و کار اجرا شده مطابق با نقشه ها، با مهندس مجری و مهندس ناظر می باشد .

۲-۲- قطعات رویه قالب ها باید در کنار هم طوری محکم چفت و بست شوند که از هدر رفتن شیره بتن جلوگیری نماید.

۲-۳- قالب ها باید عاری از هر گونه آلودگی، ملات، مواد خارجی و نظایر اینها باشند و قبل از هر بار مصرف با مواد رها ساز پوشانده شوند این مواد را باید چنان بکار برد که بدون آلوده شدن آرماتورها، روی سطوح قالب لایه ای نازک و یکنواخت به وجود آید.

۲-۴- پیمانکار می تواند حداقل پس از گذشت یک هفته از بتن ریزی قالب ها را بنا به تشخیص مجری ذیصلاح بردارد.

۲-۵- پیمانکار موظف است پایه های نگهدارنده (جکها را بگونه ای نصب نماید که حداکثر فاصله از یکدیگر از ۹۰ سانتی متر بیشتر نباشد. ضمناً چنانچه تعدادی از جکها کوتاه بشند به جهت جبران کمی ارتفاع، مجاز به استفاده از آجر و مصالح ساختمانی نمی باشد.

۲-۶- عملیات قالب برداری و برچیدن پایه ها باید گام به گام ، بدون اعمال نیرو و ضربه و طوری باشد که اعضاء تحت اثر بارهای ناگهانی قرار نگیرند.

۲-۷- برچیدن پایه های تیرها باید از وسط شروع شود و به طرف تکیه گاه ادامه یابد یا پایه های زیر کنسول های بزرگ باید به تدریج از لبه آزاد به طرف تکیه گاه برچیده شوند و هر لحظه که علائمی از تغییر شکل یا ترک خوردگی در کنسول ها مشاهده شود برچیدن پایه ها را باید متوقف کرد.

۸-۲- زمان قالب بندی طبق جدول زیر می باشد:

دمای مجاور سطح بتن (سلسیوس)				شرح
۰	۸	۱۶	۲۴ و بالاتر	نوع قالب بندی
۳۰	۱۸	۱۲	۹	قالب های قائم ، ساعت
۱۰	۶	۴	۳	دال
۲۵	۱۵	۱۰	۷	پایه های اطمینان ، شبانه روز
۲۵	۱۵	۱۰	۷	قالب زیرین ، شبانه روز
۳۶	۲۱	۱۴	۱۰	پایه های اطمینان ، شبانه روز

۹-۲- برای تیرهای با دهانه تا ۵ متر بر داشتن کل قالب و داربست و زدن پایه های اطمینان مجاز است ولی برای دهانه های بزرگتر از ۵ متر تنظیم قالب و داربست و زدن پایه های اطمینان باید طوری باشد که برداشتن قالب بدون جابجایی پایه های اطمینان میسر شود.

۱۰-۲- مصالح مصرفی در ساخت بتن باید با مشخصات تعیین شده در مبحث پنجم مقررات ملی ساختمانی ایران تحت عنوان (مصالح و فرآورده های ساختمانی) و همچنین با ضوابط تعیین شده در آیین نامه بتن ایران مطابقت داشته باشد . توضیح اینکه تهیه و حمل مصالح بر عهده کارفرما می باشد.

۱۱-۲- سنگدانه های ریز و درشت مصرفی در بتن باید تمیز، سخت ، پایا و عاری از مواد شیمیایی جذب شده، پوشش های رسی، گچی و مواد ریز دیگری باشند که به چسبندگی آنها با خمیر سیمان اثر می گذارند. مقدار مواد زیان آور موجود در سنگدانه ها نباید از مقادیر حداکثر مجاز قید شده در مبحث ۹ مقررات ملی ساختمان تجاوز کنند.

۱۲-۲- آب مصرفی در ساخت بتن باید تمیز و صاف و قابل آشامیدن باشد. باید از مصرف آب حاوی هر نوع ماده که قادر به صدمه زدن بتن یا آرماتور از قبیل روغن ها، اسیدها، قلیایی ها، مواد قندی و مواد آلی خودداری گردد.

۱۳-۲- کلیه وسایلی که برای مخلوط کردن و حمل و انتقال بتن بکار می روند ، تمیز باشند.

۱۴-۲- قالب ها باید قبل از استفاده تمیز و به نحوی مناسب اندود روغن شوند .

۱۵-۲- قبل از بتن ریزی مصالح بنایی پرکننده ای که در تماس با بتن می باشند باید به خوبی خیس و اشباع شوند.

۱۶-۲- قبل از ریختن بتن آب اضافه از محل بتن ریزی خارج شود مگر آنکه استفاده از قیف و لوله مخصوص بتن ریزی در آب (ترمی) مورد نظر باشد یا دستگاه نظارت آن را مجاز بداند.

۱۷-۲- قبل از ریختن بتن جدید روی بتن سخت شده قبلی باید لایه ضعیف سطح بتن و هر نوع ماده ناسالم دیگر زدوده شوند.

۱۸-۲- بتن باید با رعایت ضوابط مندرج در آیین نامه بتن ایران طوری مخلوط شود که کلیه مواد تشکیل دهنده آن به صورت همگن و در مخلوط کن پخش شود. قبل از پر کردن مجدد، باید مخلوط کن را به طور کامل تخلیه کرد.

۱۹-۱۲- انتقال بتن از مخلوط کن تا محل نهایی بتن ریزی باید با رعایت ضوابط آیین نامه بتن ایران و مطابق روش هایی باشد که از جدا شدن یا از بین رفتن مصالح جلوگیری شود. وسایل انتقال و حمل بتن باید قادر باشند بتن را در هر شرایطی و با هر روشی به طور مداوم و به نحوی مطمئن به محل بتن ریزی برسانند. این ضوابط برای کلیه روش های بتن ریزی از قبیل استفاده از پمپ، تسمه نقاله، سیستم های بتن پاشی، چرخ دستی، جام و جرثقیل و ترمی از اعتبار برخوردارند.

۲۰-۲- بتن ساخته شده باید تا حد امکان نزدیک به محل نهایی کار ریخته شود تا از جدائی دانه ها در اثر جابجائی مجدد جلوگیری گردد.

۲-۲۱- آهنگ بتن ریزی باید طوری باشد که بتن همواره در حالت خمیری باقی بماند و بتواند به راحتی به فضاهای بین میلگرد ها راه یابد .

۲-۲۲- ویرنه نمودن بتن باید بگونه ای باشد که ضمن رعایت حداقل فاصله، در مدت زمان لازم و قبل از اینکه شیره سیمان دچار بالازدگی گردد قطع نمود تا هوای محبوس در بتن تخلیه گردد.
تذکر: بتنی که پس از افزودن آب به آن یا بعد از گیرش اولیه دوباره مخلوط شود نباید مورد استفاده قرار گیرد.

۲-۲۳- سطح فوقانی بتن ریخته شده بین دو درز اجرائی افقی متوالی باید تراز باشد.

۲-۲۴- بتن باید در طول عملیات بتن ریزی با استفاده از وسایل مناسب به طور کامل متراکم شود طوری که کاملاً میلگردها و اقلام مدفون را در بر گیرد و قسمت های داخلی و به خصوص گوشه های قالب را به خوبی پر کند.

۲-۲۵- هنگام بتن ریزی، هیچ قسمت از بتن نباید دمایی بیشتر از ۳۰ درجه سلسیوس داشته باشد.

۲-۲۶- پیمانکار موظف است هنگام بتن ریزی ستونها، رعایت دستورالعمل مربوطه و حداکثر ارتفاع مجاز (۱,۲ متر) جهت بتن ریزی را رعایت نماید.

۲-۲۷- پیمانکار موظف است قبل از بتن ریزی ضمن رعایت شاغولی بودن قالب ها ، هم محور بودن ستونها را کنترل نماید.

۲-۲۸- چنانچه سطح سقف در هر طبقه تا ۸۰ متر مربع باشد پیمانکار می تواند جهت ساخت و اجرای بتن از میکسر با رعایت کلیه ضوابط و دستورالعملهای مربوطه و با هماهنگی صاحب کار و مجری ذیصلاح اقدام نماید بدیهی است برای اجرای بتن بیشتر از ۸۰ متر مربع در هر سقف در طبقه، پیمانکار مجاز به اجرای بتن سقف با استفاده از میکسر و به روش دستی نمی باشد.

(پیوست شماره دو)
صور تجلسه تحویل زمین

بسمه تعالی

صور تجلسه تحویل زمین

در تاریخ..... خانم/آقای..... به عنوان کارفرما زمین مربوط به
احداث مجتمع مسکونی/مسکونی تجاری در پلاک ثبتی..... جهت اجرای
عملیات فونداسیون و سازه بتنی موضوع قرارداد شماره..... مورخ
..... را به آقای..... به شماره ملی..... به عنوان
پیمانکار و حضور و هماهنگی نقشه بردار تحویل نمود.

✓ موقعیت جغرافیایی زمین طبق قرارداد و سایت پلان ضمیمه نقشه های ساختمان و بر و
کف صحیح می باشد.

✓ ابعاد محدوده زمین پروژه با مندرجات در پروانه ساختمان و سند مالکیت مطابقت دارد.

✓ عوارض پیش بینی نشده ای که موجب توقف عملیات اجرایی گردد مشاهده نگردید.

توضیحات:

تحویل گیرنده

پیمانکار

امضاء و اثر انگشت

کنترل کننده

پیمانکار / مهندس نقشه برداری

امضاء و مهر پیمانکار/مهندس

تحویل دهنده

مالک/کارفرما

امضاء و اثر انگشت

فرم ارزیابی کیفی و فنی پیمانکار

نام پیمانکار : نام مهندس مجری: پروژه:

کد ملی: شماره پروانه اجراء: نام مالک:

شماره عضویت اتحادیه: شماره تلفن مهندس مجری: پلاک ثبتی:

شماره تلفن پیمانکار: شماره تلفن مالک: آدرس پروژه:

امتیاز کسب شده	امتیاز کیفی	شرح عملیات	امتیاز کیفی	شرح	ردیف
	۱	نگهداری مناسب مصالح در کارگاه	۵	تجهیز کارگاه	۱
	۱	چیدمان و نگهداری مناسب وسایل و تجهیزات در کارگاه			
	۳	وسایل، تجهیزات و ماشین آلات مورد نیاز اجرای پروژه			
	۳	رعایت قطر و الزامات محل قرارگیری آرماتورها مطابق نقشه های اجرایی	۲۵	آرماتوربندی	۲
	۳	رعایت موقعیت و طول وصله های پوششی			
	۵	نحوه نگهداری میلگردها			
	۵	برش میلگردها با دستگاه مناسب			
	۵	رعایت خم مناسب میلگردها برابر نقشه های اجرایی و دستورالعمل مهندس مجری			
	۴	رعایت فاصله مناسب میلگردها با سطح قالب			
	۵	استفاده از قالبهای مناسب و مورد تایید مهندس مجری	۲۰	قالب بندی	۳
	۳	نظافت و اندود مناسب سطح قالبها قبل از قالب بندی			
	۳	برچیدن، نگهداری و چیدمان قالبها قبل و بعد از عملیات قالب بندی و بتن ریزی			
	۳	استفاده از پایه ها و داربستهای فلزی مناسب جهت مهار قالبها			
	۳	جفت کردن مناسب قالبها جهت جلوگیری از خروج شیره بتن در موقع بتن ریزی			
	۳	زمان بازکردن قالبها برابر مقررات و دستورالعمل مهندس مجری			
	۵	نظافت فضای داخلی قالب قبل از بتن ریزی از هر گونه مواد اضافی	۳۰	بتن ریزی	۴
	۵	به کار بردن تجهیزات مناسب جهت حمل بتن به محل نهایی			
	۵	سرعت و دقت مناسب در بتن ریزی			
	۵	تراکم بتن با وسایل و روشهای مناسب			
	۵	پرداخت نهایی بتن			
	۵	رعایت رواداری پوشش بتن روی آرماتور			
	۱۰	استفاده سرکارگران و کارگران از لوازم ایمنی فردی مانند: کلاه ایمنی، کفش، دستکش، لباس کار مناسب و عینک	۲۰	ایمنی	۵
	۱۰	به کارگیری کارگران دارای مدرک مهارت فنی و حرفه ای			
مجموع امتیاز کسب شده از ۱۰۰ امتیاز پیمانکار اسکلت بتنی در پروژه مذکور از ارزیابی مهندس مجری پروژه					
مهر و امضاء مهندس مجری پروژه:					

عنوان پروژه : ساختمان پلاک ثبتی

شماره گزارش :		ناظر سازه :		نام مالک :		مجری ذیصلاح :			
شماره قرارداد :		محل پروژه :		از تاریخ تا تاریخ :		تعداد طبقات :			
ماشین آلات فعال				خلاصه فعالیت های انجام شده در هفته				آب و هوا	
تعداد		نوع						دما :	
						وضعیت :			
						آب و هوا		یکشنبه	
						دما :			
						وضعیت :			
وضعیت مصالح								آب و هوا	
میزان مصرفی		میزان ورودی		واحد		نوع مصالح		دما :	
								وضعیت :	
								آب و هوا	
								دما :	
								وضعیت :	
وضعیت نیروی انسانی								آب و هوا	
تعداد		شغل						دما :	
								وضعیت :	
								آب و هوا	
								دما :	
								وضعیت :	
								آب و هوا	
								دما :	
								وضعیت :	
								آب و هوا	
								دما :	
								وضعیت :	
								جمع کل	
								مشکلات کارگاهی و مکاتبات :	