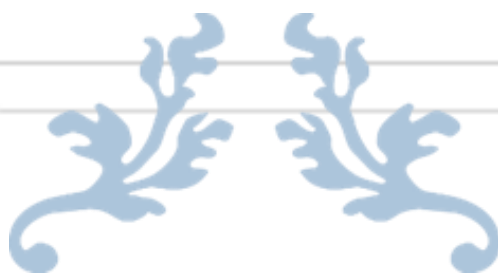




سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان خراسان رضوی



سازمان نظام مهندسی خراسان رضوی

قرارداد سازنده ذیصلاح



سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان خراسان رضوی

نام و نام خانوادگی مالک:

نام سازنده ذیصلاح:

آدرس پروژه:

کد نوسازی:

متراژ پروژه:

تعداد سقف:

شماره پروانه:

تاریخ پروانه:

شماره:

تاریخ:

پیوست:

فرم بازدید ملک

کد نوسازی ملک متراژ زیربنا تعداد سقف کاربری مالک / وکیل قانونی

شماره وکالت نامه آدرس ملک شماره تماس مالک

سازنده ذیصلاح کد شهرداری سرپرست کارگاه کد شهرداری

ناظر هماهنگ کننده مدت زمان قرارداد

امضا کنندگان ذیل صحت آنچه را در ادامه می آید تایید می نمایند:

۱- از موقعیت زمین و پلاکهای مجاور پروژه بازدید بعمل آمد.

۲- وضعیت فعلی ملک :

الف : زمین بایر ب : ساختمان قدیمی ج : توسعه بنا د : شروع عملیات ساختمانی (در حال

حاضر اجرای پروژه در مرحله می باشد.

۳- مالک موظف است محل اجرای پیمان را طی صورتجلسه کتبی تحویل مجری ذیصلاح دهد.

۴- شروع بکار عملیات اجرایی ساختمان منوط به تایید فرم شماره ۲ (اعلام شروع بکار عملیات ساختمانی) از سوی کلیه مهندسان ناظر و مجری ذیصلاح و ارسال آن توسط مهندس ناظر هماهنگ کننده به شهرداری می باشد.

۵- مجری موظف است شروع به کار هر مرحله از عملیات اجرایی پروژه و همچنین مراحل اصلی اجرای کار را مکتوب به اطلاع کلیه مهندسان ناظر پروژه برساند و در هر مرحله پس از اجرا تاییدیه های لازم از آنها را در دفترچه اطلاعات ساختمان اخذ نماید.

کروکی ملک

توضیحات:

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۱ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای 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 دو طرف، موضوع، مبلغ، مدت، نوع و اسناد و مدارک منضم 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 قرار گیرد 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 منضم 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 قرار گیرد و جز 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: کاربرد الف (قرارداد اجرای ساختمان با مصالح)

ب: کاربرد ب (قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی)

ج: کاربرد ج (قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت)

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۲ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

ماده ۵ اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده سازی، اسکلت سازی، سفت کاری، نازک کاری، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، محوطه سازی، حصارکشی 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.

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 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 منضم 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 براساس 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:

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

ماده ۱۰ کارگاه، تجهیز و برچیدن آن:

الف) محل یا محل هایی 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 زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۳ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

ماده ۱۱ مدت قرارداد برنامه زمان بندی:

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 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 می باشد.

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 صاحب کار، 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 شده 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 صاحب کار:

۱۳-۱- 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.

۱۳-۲- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوز های 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 نسخه ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

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

۱۳-۴- 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.

۱۳-۵- در صورت تایید 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 راس موعد مقرر پرداخت کند.

۱۳-۶- 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.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۴ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

۱۳-۷- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارایه 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 تایید ناظر ذی ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی گارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۴ اختیارات صاحب کار:

۱۴-۱- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دایم به نحوی 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 صاحب کار اختیار دارد براساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۱۴-۲- صاحب کار 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 صاحب کار 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 ساختمان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

۱۵-۴- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه های ذی ربط 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.

۱۵-۶- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

۱۵-۷- تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

۱۵-۸- تاییدیه 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 می باشد امتناع نماید.

۱۵-۱۰- عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۵ از ۱۲

مالک / وکیل قانونی

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 تایید 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 تامین 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 واردشود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می باشد.

۱۵-۱۵- نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تایید 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 ارائه 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 تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

۱۵-۱۸- اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

۱۵-۱۹- در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

۱۵-۲۰- در مواردی که به موجب ماده 4 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 می تواند 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 تاخیر افتد، مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات 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 می نماید.

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

امضا

سازنده ذیصلاح

امضا

مالک / وکیل قانونی

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 صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های مآخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۸ صورت هزینه ها:

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبتته تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد.

ماده ۱۹ نحوه پرداختها:

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حساب ها 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 تایید 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.

ماده ۲۰ تعلیق:

صاحب کار 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 مسئولیت 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 ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکا پذیر است.

فصل پنجم: تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار

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 صاحب کار 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 ۳ درصد 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 می باشد.

تبصره: براساس توافق مجری و صاحب کار و تایید ناظر هماهنگ کننده، تحویل کار می تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۲ برچیدن کارگاه:

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۲ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

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

ماده ۲۳ تسویه حساب و پایان کار:

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید 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 صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.

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

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

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

۳- قرارداد را به غیر واگذار نماید.

۴- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

۵- مصالح بکار 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- تاخیر صاحب کار 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 ذی صلاح قانونی.

۲- تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهده صاحب کار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.

۳- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.

۴- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید 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 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 لازم الاجرا می باشد.

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

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

امضا

امضا

صفحه ۸ از ۱۲

سازنده ذیصلاح

مالک / وکیل قانونی

۷- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار 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 می گردد.

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 می شود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت‌های 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 قرار داد می باشد.

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

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 به آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی مابین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، 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 رای در هیات حضوری باید. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

فصل هفتم: حوادث قهری تسریع کار اقامتگاه و ابلاغها اعتبار شرایط عمومی قرارداد

ماده ۲۸ حوادث قهری:

امضا

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۹ از ۱۲

مالک / وکیل قانونی

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزیهای دامنه دار و مهارنشدن، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیرممکن یا موجب تاخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچیک از طرفین مسئول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

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 کتبا 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 ثانياً بهر حال اعلام ها و ابلاغ های غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد 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 شده بین صاحب کار و مجریان ساختمان الزامی است.

سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان خراسان رضوی

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۰ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

شرایط خصوصی قرارداد اجرای ساختمان

شرایط خصوصی این قرارداد مربوط به ساختمان واقع در
به شماره درخواست پروانه و کد نوسازی به مالکیت دارای
کد ملی می باشد (نشانی محل سکونت صاحب کار: تلفن همراه
صاحب کار:) که با رعایت مفاد ماده ۱۰ قانون مدنی، موارد و شرایط عمومی قرارداد (مندرج در مبحث
دوم مقررات ملی ساختمان) که تعیین تکلیف را به آن محول کرده است، عبارتند از:

ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان:

فهرست مصالح مصرفی مطابق لیست‌های مندرج در سایت‌های اداره استاندارد، سازمان نظام مهندسی ساختمان و سایر مراجع ذی صلاح
مورد تایید مقررات ملی ساختمان می باشد.

ماده ۲- برنامه زمان بندی تفصیلی کار:

مجری موظف است همزمان با انعقاد قرارداد، نسبت به ارائه برنامه زمانی تفصیلی اجرای کار اقدام نموده و با تایید صاحب کار، منضم به
قرارداد از طریق کارتابل به سازمان ارسال نماید. لازم به ذکر است در اجرای ماده ۱۱ شرایط عمومی و به منظور توافق مدت قرارداد برای
درج در ماده قرارداد کاربرد ، از تبصره‌های ذیل این ماده استفاده شده است.

تبصره ۱: در صورت لزوم در زمان صدور پروانه، چنانچه مشخصات پروانه مرحله اول با مجوز شروع عملیات ساختمانی تطابق نداشته
باشد، برنامه زمان بندی می بایست مورد بررسی و توافق طرفین قرار گیرد.

تبصره ۲: حداقل مدت زمان قرارداد نباید از مقادیر متعارف جدول ذیل کمتر باشد.

مدت	توضیحات	ردیف
۱۲ ماه	تا ۶ سقف و تا ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا	۱
۲+ ماه	به ازای هر سقف مازاد بر ۶ سقف ۲ ماه اضافه می شود	۲
۱+ ماه	به ازای هر ۱۷۵ مترمربع مازاد بر ۱۰۰۰ مترمربع یک ماه اضافه می شود	۳

تبصره ۳: حداقل زمان برای قراردادهای گروه د-۱ ، ۳۶ ماه است . حداقل زمان برای قراردادهای گروه د-۲ و د-۳ ، ۴۸ ماه است.

تبصره ۴: در صورت توافق مجری و صاحبکار، مدت قرارداد مخصوص برای ساختمانهای گروه د، می تواند بیشتر از ۴۸ ماه ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۵: برای مدیریت پیمانی که صرفاً خدمات "مدیریت فنی" را ارائه می نمایند، تاریخ کسر سهمیه، تاریخ آغاز قرارداد می باشد.

تبصره ۶: در صورتیکه زمان قرارداد کمتر از مقادیر جدول بالا توافق شده باشد و یا اجرای پروژه بدون قصور مالک به بازه زمانی
بیش از جدول زمان بندی ارائه شده از طرف مجری نیاز داشته باشد، ملاک تمدید (بند ۵-۳-۲ شرایط خصوصی) یا فسخ یا
خاتمه مقادیر زمانی جدول فوق می باشد.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۱ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

ماده ۳- تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداخت‌های موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد:

۱-۳- ملاک تعیین هزینه‌های ساخت ساختمان در هر سال، به ازای هر متر مربع زیربنا مطابق آخرین جدول ابلاغی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان می‌باشد (جدول شماره ۱۰ مبحث دوم).

۲-۳- مراحل مختلف کار به تفکیک و به منظور پرداخت‌های حق‌الزحمه مجری مطابق با درصدهای ذیل مطابق ماده ۱۲ شرایط عمومی پیمان تعیین می‌گردد.

الف) قرارداد مدیریت پیمان، دستمزد و یا قرارداد با مصالح:

مراحل پرداخت مطابق درصدهای مربوط به هر بخش از خدمات اجرایی از قرار ذیل می‌باشند.

پرداخت اولیه	۲۵ درصد
(۲) تخریب، پی کنی و فونداسیون	۱۰ درصد
(۳) اسکلت و سرویس پله‌ها	۱۵ درصد
(۴) سقف‌ها و دیوارهای برشی	۱۰ درصد
(۵) سفتکاری تا نصب کم‌درب به همراه گچ خاک	۵ درصد
(۶) سفتکاری تاسیسات مکانیکی و برقی	۵ درصد
(۷) سفیدکاری	۱۰ درصد
(۸) تکمیل تاسیسات مکانیکی و برقی (نصبی جات)	۷ درصد
(۹) نماسازی	۱۰ درصد
(۱۰) مابقی مراحل تکمیل کار	۳ درصد

تذکره ۱: ۱۰ درصد حسن انجام خدمات از مبلغ ریالی هر ردیف فوق، بجز پیش‌پرداخت کسر می‌شود که ۵۰ درصد آن در زمان تحویل موقت و ۵۰ درصد آن پس از تحویل قطعی مسترد می‌گردد.

تذکره ۲: درصد پیش‌پرداخت جزو ۱۰۰ درصد کل حق‌الزحمه به حساب آمده است.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۲ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

ب) در قراردادهای مدیریت پیمانی که صرفاً بخش مدیریت فنی مورد درخواست کارفرماست:

مبلغ این نوع قرارداد، براساس مشخصات پروژه مندرج در پروانه ساختمانی (تعیین گروه ساختمانی)، حداقل مطابق یکی از ارقام جدول زیر خواهد بود. ضمناً مبلغ قرارداد، با توافق قبلی می تواند بالاتر از جدول زیر تعیین شود.

جدول موضوع بند ب از ماده ۳ شرایط خصوصی قرارداد مجریان ذیصلاح-استان خراسان رضوی-سال ۱۴۰۱							
تعداد سقف	۱ تا ۲ طبقه از روی شالوده	۳ تا ۵ طبقه از روی شالوده	۶ تا ۷ طبقه از روی شالوده	۸ تا ۱۰ طبقه از روی شالوده	۱۱ و ۱۲ طبقه از روی شالوده	۱۳ تا ۱۵ طبقه از روی شالوده	۱۶ طبقه و بالاتر از روی شالوده
هزینه ساخت و ساز هر مترمربع بنا مطابق آخرین ابلاغیه شورای مرکزی (ریال)	۵۳,۰۰۰,۰۰۰	۶۲,۰۰۰,۰۰۰	۷۱,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مدت زمان قرارداد	مطابق برنامه زمان بندی (شرایط خصوصی پیمان)						
زیربنای پروژه	تا ۸۰۰ مترمربع	تا ۲۰۰۰ مترمربع	تا ۳۰۰۰ مترمربع	تا ۵۰۰۰ مترمربع	تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	تا ۳۰۰۰۰ مترمربع	۳۰۰۰۰ مترمربع به بالا
حداقل حق الزحمه مدیریت پیمانی که مسئولیت "مدیریت فنی" را دارد (به ازای هر مترمربع زیربنا) (ریال)	۱,۵۹۰,۰۰۰	۱,۸۶۰,۰۰۰	۲,۱۳۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰	۲,۶۷۰,۰۰۰	۲,۹۴۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
تبصره ۱: در صورت گود برداری تا طبقه ۲-، در ازای هر طبقه منفی براساس زیربنای کل مبلغ ۵۰۰۰۰ ریال به ازای هر مترمربع به حق الزحمه اضافه می گردد							
تبصره ۲: در صورت گود برداری از طبقه ۳- به پایین، در ازای هر طبقه منفی براساس زیربنای کل مبلغ ۱۰۰۰۰۰ ریال به ازای هر مترمربع به حق الزحمه اضافه می گردد							
تبصره ۳: اتاقک خریشته و انبار بالای بام جزو تعداد طبقات محسوب نمی شود							

با توجه به مفاد فوق الذکر، حق الزحمه مدیریت پیمانی که صرفاً خدمات مدیریت فنی ارائه می نماید، از قرار هر مترمربع زیربنا ریال مجموعاً به حروف ریال است که طرفین، به شرح پیوست ۲ جهت مراحل، نحوه و شرایط پرداخت توافق نمودند.

تبصره ۱: مبلغ قرارداد، بابت مدت زمان مندرج در متن قرارداد است و در صورت نیاز به تمدید مدت قرارداد، توافق مالی بشرح بند ۲-۳-۵ (مبلغ تمدید صورت خواهد پذیرفت.

تبصره ۲: کل حق الزحمه قابل پرداخت به شرکت مجری طبق مواعد و شرایط فوق و به شرح تصاویر مستندات پیوست، بحساب قانونی یا در وجه شرکت (شماره حساب و شبای) می بایست از طرف صاحب کار پرداخت گردد .

امضا
سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۳ از ۱۲

امضا
مالک / وکیل قانونی

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار:

در اجرای بند ۷-۱-۱ مبحث دوم مقررات ملی، در صورت مغایرت احتمالی بین مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر، با توجه به بند ۷-۱-۵ مبحث دوم، نقشه ها می بایست به تایید طراحان برسد، که اقدامات و هزینه تایید آنها، همچنین تقبل مسئولیت های ناشی از عدم اصلاح و تایید طرح جدید توسط طراح قانونی پروژه، به عهده صاحب کار می باشد.

در قراردادهایی که صرفاً "مدیریت فنی" باشد و از طرفی طبق تصمیم صاحب کار، توقف عملیات ساختمانی خارج از قصور مجری صورت پذیرد، یا در صورت فسخ یا خاتمه قرارداد؛ میزان حق الزحمه مجری برابر حداکثر مبلغ بدست آمده براساس درصد پیشرفت فیزیکی پروژه و یا زمان سپری شده از کل مدت قرارداد، به یکی از ۲ روش زیر محاسبه می گردد و ضمناً مالیات بر ارزش افزوده به کل قرارداد تعلق خواهد گرفت:

$$(\text{مبلغ قرارداد} \times \frac{\text{درصد پیشرفت فیزیکی}}{100}) = \text{حق الزحمه نسبی قرارداد (براساس درصد پیشرفت فیزیکی)}$$

$$(\text{مبلغ قرارداد} \times \frac{\text{مدت زمان سپری شده}}{\text{کل مدت قرارداد}}) = \text{حق الزحمه نسبی قرارداد (براساس زمان سپری شده)}$$

تبصره: در صورتی که پرداختی مالک به مجری بیشتر از حق الزحمه محاسبه شده مطابق روشهای فوق باشد مجری موظف است مابه التفاوت آن را به مالک عودت دهد، همچنین با توافق صورت گرفته، در صورت سپری شدن ۵۰٪ از زمان قرارداد یا عبور پیشرفت فیزیکی از ۵۰٪، عودت وجه مشمول نخواهد شد.

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد:

تاخیر صاحب کار در اخذ پروانه ساختمانی از تاریخ عقد قرارداد تا ۲ ماه، جزو تاخیرات مجاز قرارداد بوده و هرگاه تاخیر بیش از ۲ ماه ایجاد شود، در صورت توافق به ادامه کار این مدت به زمان قرارداد اضافه می شود. (عدم توافق = وفق ۱-ب ماده ۲۴ شرایط عمومی)، تعلیق مدت بیش از سه ماه و بیشتر از یک بار با توافق طرفین امکان پذیر خواهد بود.

۳-۵- پایان مدت قرارداد و عدم پایان عملیات ساختمانی:

۳-۵-۱ - خاتمه قرارداد: در صورت عدم توافق طرفین نسبت به ادامه کار پس از گذشت زمان اضافی ۳ ماه دوره تعلیق مجاز (ماده ۲۰ شرایط عمومی) و با تاخیر حداکثر مطابق بندهای ۱ و ۳ قسمت ب از ماده ۲۴ شرایط عمومی، قرارداد خاتمه می یابد. لذا وفق بند ۹-۴-۵ مبحث دوم مقررات ملی، با دستور ناظر هماهنگ کننده، جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی به مرجع صدور پروانه اعلام می شود و صاحبکار موظف به معرفی مجری جدید بمنظور ادامه کار است.

تبصره: در صورت عدم دسترسی یا عدم همکاری ناظر هماهنگ کننده، مراتب از طرف مجری به سازمان استان بمنظور اتخاذ تصمیم اعلام خواهد شد.

۳-۵-۲- تمدید قرارداد: پس از اتمام زمان اولیه قرارداد، متمم آن با مبلغ و زمان جدید به شرح زیر، منعقد می گردد:

مبلغ در دوره تمدید:

الف) تعیین مبلغ امور دستمزدی باقیمانده (کاربرگ ب) براساس افزایش نرخ حداقل دستمزد اعلامی از طرف اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی بعلاوه حداکثر ۳۰ درصد ضریب بالاسری و افزایش کسورات قانونی قرارداد یا هرگونه توافق مازاد قابل انعقاد بین طرفین.

ب) پرداخت مابه التفاوت قیمت مصالح آیتهمهای باقیمانده (کاربرگ الف) برای اتمام پروژه برعهده صاحب کار است (طبق قیمت روز مصالح) یا هرگونه توافق مازاد قابل انعقاد بین طرفین.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۴ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

ج) حق الزحمه مدیرپیمان (کاربرگ ج، درصدی از مبلغ ساخت پروژه) در طول مدت تمدید با همان درصد قبلی ثابت می‌ماند یا هرگونه توافق مازاد قابل انعقاد بین طرفین.

د) حق الزحمه مجری که در قرارداد مدیریت پیمان، وظایف مدیر فنی را انجام می‌دهد (موضوع بند ب از ماده ۳ همین شرایط خصوصی)، براساس فرمول زیر محاسبه می‌شود. این مبلغ برای کل مدت زمان تمدید مورد نیاز پروژه می‌باشد. لازم به ذکر است، مبلغ حاصل از فرمول زیر برای اجرای آیتمهای باقیمانده خواهد بود:

مترائز پروانه اولیه × درصد باقی مانده از پیشرفت فیزیکی پروژه × مبلغ اولیه به ازای هر مترمربع (× ۱,۴۱ = مبلغ کل در زمان تمدید

تبصره ۱: فصل مشترک و پیشرفت فیزیکی پروژه به استناد گزارشهای مصور و جدول زمان بندی توسط مجری تهیه و به سازمان استان ارسال می‌گردد. ضمناً به آیتمهایی که در مدت قرارداد انجام شده و به پایان رسیده است، تمدید تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۲: برای مترائز مازاد بر پروانه اولیه ای که در دوره تمدید احداث شود، مجزا از فرمول بالا، مبلغ تمدید براساس حق الزحمه اعلامی مطابق آخرین جدول هزینه ساخت و ساز شورای مرکزی تعیین می‌گردد. ضمناً لازم به تذکر است مترائز مازاد بر پروانه در محاسبه درصد پیشرفت فیزیکی فرمول بالا موثر نخواهد بود.

• زمان تمدید:

الف) پس از تایید پیشرفت فیزیکی پروژه و براساس تناسب پیشرفت فیزیکی نسبت به مدت اولیه پیمان، میزان زمان باقیمانده محاسبه می‌گردد.

ب) تمدید قرارداد پس از انقضای زمان تعلیق پروژه (اختیارات کارفرما معادل ۱۵٪ زمان قرارداد) مورد محاسبه قرار می‌گیرد.

(زمان اولیه قرارداد × درصد باقی مانده از پیشرفت فیزیکی پروژه) = زمان تمدید

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد (تعدیل آحاد بها):

در اجرای ماده ۱۲ شرایط عمومی، در قراردادهای "دستمزدی" یا "دستمزد و مصالح" یا "مدیریت پیمان"، در صورت توافق طرفین، مبلغ تعدیل برخی آیتمها، فیما بین مجری و صاحب کار، صورتجلسه شده و ملاک عمل ایشان برای پرداخت قرار خواهد گرفت. لازم به تاکید است که اجرای این ماده مشمول قراردادهای مدیریت پیمانی که صرفاً خدمات مدیریت فنی ارائه می‌شود، نمی‌باشد.

ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحب کار:

تضمین مورد قبول صاحب کار برای تضمین پیش پرداخت، تنخواه گردان: (مورد قبول کارفرما اعم از چک، سفته، ضمانت نامه بانکی یا ضمانت نامه محضری) یا هرگونه توافق دیگر قابل انعقاد بین طرفین می‌باشد.

ماده ۸- نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن:

اگر تضمینی در اختیار کارفرما سپرده شده بود و در طول مدت پیمان بواسطه پیشرفت کار و استهلاك تضمین یا... از حیز انتفاع ساقط نشده بود، به روش زیر آزاد سازی تضمین خواهد شد:

پس از تحویل موقت، ۵۰٪ از کل تضامین نزد کارفرما مسترد می‌شود (با ارایه صورت جلسه تحویل موقت) و پس از تحویل قطعی (با ارایه صورت جلسه تحویل قطعی) ۱۰۰٪ تضمین آزاد خواهد شد. در صورتیکه پایان کار بهره برداری ساختمان زودتر از اتمام دوره تضمین صادر شود، تاریخ پایانکار بهره برداری ملاک تحویل قطعی پروژه خواهد بود.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۵ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

ماده ۹- تعیین زمان‌های لازم برای ارائه صورت‌وضعیت‌ها یا صورت هزینه‌ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب‌کار:

مجری باید حداکثر تا پایان هر ماه یا هر زمان دیگری که طرفین قرارداد توافق می‌کنند صورت وضعیت کارهای انجام شده را به مالک یا نماینده قانونی ارایه نماید مالک یا نماینده قانونی ایشان موظف است ظرف ۱۵ روز نسبت به پرداخت آن اقدام نماید.

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت:

در اجرای کامل ماده ۲۱ فصل ۵ شرایط عمومی پیمان از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، مدت زمان مورد نظر پس از تحویل کار، معادل ۱۲ ماه مورد توافق قرار گرفت.

ماده ۱۱- تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین:

طبق توافق به عمل آمده، تعیین میزان جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین قرارداد، طبق نظر هیات حل اختلاف (موضوع ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) محقق خواهد شد. در غیر این صورت نظر مراجع قضایی حاکم است.

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیر مجاز: وفق توافق طرفین انجام خواهد شد.

ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینه‌های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری: صاحب

کار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری طبق نظر هیات حل اختلاف (ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) یا رای مراجع قضایی یا هر توافق دیگری می‌باشد.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق: در صورت تعلیق کارگاه در طول قرارداد هزینه نگهداری کارگاه و ادوات و ابزار آلات مجری بر عهده صاحب کار می‌باشد.

ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یکبار: در صورت نیاز به اجرای این بند، علاوه بر اعمال شرایط

ماده ۱۴ (هزینه های تعلیق بند فوق اشاره)، صاحب کار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری طبق نظر هیات حل اختلاف (ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) یا رای مراجع قضایی یا هر توافق دیگری می‌باشد.

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع: چنانچه کار اجرایی در زمانی کمتر از مدت مندرج در قرارداد با احتساب زمان تعلیق به اتمام برسد، به ازای هر ماه پاداش به مجری تعلق می‌گیرد (طبق توافق طرفین).

ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه: در کلیه قراردادهای، هزینه های مترتب بر صدور بیمه نامه ها همگی بر عهده صاحب کار است. (کلیه بیمه نامه ها)

ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف (داوری): در صورت عدم حصول توافق از ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان، مطابق با باب هفتم آیین

دادرسی مدنی، موضوع به هیات داوری و به شرح زیر ارجاع داده خواهد شد :

در صورت بروز هرگونه اختلاف ناشی از تفسیر یا اجرای این قرارداد و به طور کلی هرگونه اختلافی که از این قرارداد فی مابین طرفین حادث شود هرچند به آن در این بند اشاره نشده باشد از جمله الزام طرفین به انجام تعهدات قراردادی، مطالبه وجه التزامهای قراردادی، تفسیر مفاد و بندهای قرارداد که در آن ابهام وجود دارد، فسخ، انفساخ و بطلان قرارداد، موضوع به هیأت داوری متشکل از یک نفر نماینده طرف اول، یک نفر نماینده طرف دوم و یک نفر داور مرضی طرفین ارجاع می‌گردد. لازم به توضیح است که شرط داوری مستقل از قرارداد اصلی بوده و فسخ، انفساخ و حتی بطلان قرارداد اثری در اعتبار شرط داوری نداشته و همانطور که در بالا اشاره شد، هیات داوری اختیار تصمیم‌گیری در خصوص این موارد را هم دارد. ضمناً به داور این اختیار داده شد که مکرراً بتواند در خصوص قسمت‌های مختلف قرارداد طبق خواسته‌های جدید طرفین اظهار نظر نماید و صدور حکم در خصوص یک قسمت قرارداد صلاحیت صدور رای در سایر موارد را از داور سلب نمی‌نماید.

تبصره ۱: هیات داوری در صورت لزوم، از نظرات کارشناسان و یا نمایندگان منتخب طرفین به تشخیص خود، استفاده خواهد نمود.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۶ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

تبصره ۲: نظریه کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان یا یکی از انجمن‌های مرتبط با پروانه اشتغال مجریان به عنوان داور مرضی طرفین قابل قبول خواهد بود. در صورت انتخاب انجمن مربوطه به عنوان داور مرضی طرفین، می‌بایست کلیه ملاحظات قانونی و ثبتی طبق قانون روز انجمن، از جمله اعتبار مدت تصدی هیات مدیره و اشخاص صاحب امضاء رعایت گردد در غیر این صورت رای هیات داور مزبور باطل است.

تبصره ۳: حق الزحمه داور با توافق طرفین تعیین خواهد شد که پرداخت آن بالمناصفه با طرفین خواهد بود و در صورت عدم حصول توافق در خصوص میزان حق الزحمه داور، میزان آن به موجب آئین نامه حق الزحمه داور تعیین می‌گردد.

تبصره ۴: داور مرضی طرفین مکلف است پس از صدور رای، نهایتاً ظرف مدت یک هفته نسبت به ابلاغ رای داور از طریق دفاتر قضایی (سیستم الکترونیکی قضایی) اقدام نماید، مسئولیت ناشی از عدم اقدام به موقع برعهده داور مرضی طرفین است.

ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغ‌ها می‌تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد: کلیه ابلاغ‌ها باید بطور مکتوب بین مجری و صاحب کار انجام گیرد. (در صورت توافق کتبی طرفین، استفاده از فضای مجازی می‌تواند قابل قبول باشد).

تبصره: در خصوص ابلاغ‌های کتبی شامل کلیه مکاتبات، اعم از موارد فنی، اجرایی و حقوقی (از قبیل فسخ، تمدید یا خاتمه قرارداد)، بایستی از طریق اظهارنامه قضایی یا پست سفارشی به آدرس مندرج در قرارداد که به عنوان اقامتگاه قانونی در زمان انعقاد قرارداد معرفی شده، ارسال گردد.

ماده ۲۰- مواردی که در قرارداد مدیریت پیمان، هزینه آن بر عهده صاحب کار نیست: در صورتی که قبل از انعقاد قرارداد در این خصوص، فی مابین طرفین، صورتجلسه‌ای نشده باشد، کلیه هزینه‌ها از ابتدا تا انتها تماماً برعهده صاحب کار می‌باشد.

ماده ۲۱- هزینه‌هایی که در مدیریت پیمان به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد یا درصدی غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است: در صورتی که قبل از انعقاد قرارداد در این خصوص، فی مابین طرفین، صورتجلسه‌ای نشده باشد، به کلیه هزینه‌ها از ابتدا تا انتها درصد تعلق می‌گیرد.

تبصره: در زمان تعویض مجری، به کارهای اجرا شده قبلی با ملاحظه صورتجلسه فصل مشترک فی مابین مجری قدیم و جدید و مالک، درصدی تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۲۲- سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و شرایط عمومی، مورد نظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است:

۱-۲۲: در صورتی که پرداخت حقوق نیروی انسانی کارگاه برعهده صاحبکار باشد، مشارالیه متعهد به پرداخت حقوقات قانونی نیروی انسانی مزبور می‌باشد.
۲-۲۲: تغییرات و اصلاحات موردنظر صاحبکار در نقشه‌های منضم به پروانه، پس از تأیید طراح ذیربط، با اعلام به ناظر مربوطه، قابل اجرا توسط مجری می‌باشد.

۳-۲۲: در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه‌های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها، مجری بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام و از صاحب کار پیگیری اصلاح امور و اخذ نقشه مورد تأیید طراح را درخواست نماید. اگر بواسطه این مطلب خللی در پیشرفت فیزیکی کار رخ دهد، جزو قصور مجری تلقی نمی‌گردد و مسئولیت آن به عهده صاحب کار است.

۴-۲۲: مجری، مدیریت بر استفاده از نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را انجام دهد و تا زمانی که مقررات دولتی اجازه نمی‌دهد، مالک را از به کارگیری کارگران خارجی منع نموده و در صورت ضرورت بکارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را از مالک مطالبه نماید.

۵-۲۲: مالک و مجری ملزم به رعایت مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبث از آن هستند.

۶-۲۲: در صورت سپردن تضمین از طرف مجری (موضوع ماده ۱۷ شرایط عمومی)، ضبط تضمین مزبور فقط با حکم صریح هیات حل اختلاف (ماده ۲۷) و در غیر این صورت حکم مرجع قضایی به نفع صاحب کار مقدور است، چنانچه صاحب کار بدون تحقق یکی از این دو موضوع، اقدام به وصول تضمین مربوطه نماید، مصداق خیانت در امانت است.

امضا

سازنده ذیصلاح

امضا

مالک / وکیل قانونی

۲۲-۷: رعایت تمامی اصول ایمنی و موارد حفاظتی بر اساس دستورالعمل‌های صادره از طرف ناظر در کارگاه لازم‌الاجرا بوده و هزینه تامین مصالح و لوازم مورد نیاز جهت این امر توسط صاحب کار پرداخت می‌گردد.

۲۲-۸: مجری موظف است انجام کلیه آزمایشات فنی از قبیل آزمایش جوش، بتن و غیره را مطابق با ضوابط جاری آیین‌نامه‌ها و مقررات ملی ساختمان و یا حسب درخواست ناظر به هزینه صاحب کار، انجام دهد.

۲۲-۹: مجری موظف است ضمن پیگیری، اقدامات لازم در خصوص تهیه نقشه‌های چون ساخت و دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ساختمان را بعمل آورده و طبق توافق طرفین، کلیه هزینه‌های متعلقه به عهده می‌باشد.

۲۲-۱۰: در صورت معرفی پرسنل کارگاه از قبیل کارگر و پیمانکار جزء از طرف صاحب کار، باید ایشان دارای کارت مهارت فنی معتبر صادره از سازمان فنی حرفه ای باشند. کارت مهارت فنی صادره از سازمانهای فنی حرفه ای سایر استانها مورد قبول می‌باشد.

۲۲-۱۱: تقبل مسوولیت‌های مرتبط با نگرهبان پروژه، با کسی است که حقوق آنرا پرداخت مینماید.

۲۲-۱۲: اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و همچنین انجام کلیه پیگیری‌های اداری به عهده صاحب کار خواهد بود، مگر اینکه توافق مجزایی در این خصوص بین طرفین صورت بگیرد.

۲۲-۱۳: مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد به عهده صاحب کار می‌باشد که خارج از مبلغ قرارداد بوده و بصورت جداگانه پرداخت می‌شود. صرفاً مشمولین پرداخت مالیات بر ارزش افزوده، می‌توانند مطالبه این وجه را انجام دهند.

۲۲-۱۴: مسوولیت ناشی از هرگونه عملیات اجرایی در شب یا روزهای تعطیل رسمی در تقویم، در قراردادهای مدیریت پیمانانی که صرفاً خدمات "مدیریت فنی" ارائه می‌گردد، برعهده صاحب کار است.

۲۲-۱۵: ورود افراد ثالث و متفرقه بعد از اتمام ساعت کاری کارگاه بدون اخذ مجوز کتبی از مجری ممنوع بوده و مسوولیت ناشی از عدم رعایت این موضوع مستقیماً برعهده آمر است.

تبصره: در قراردادهایی که خدمات "مدیریت فنی" ارائه می‌شود، مسوولیت عدم رعایت بند ۲۲-۱۵ برعهده صاحب کار است.

۲۲-۱۶: پس از تکمیل عملیات موضوع قرارداد و آماده شدن کار برای تحویل و بهره برداری، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی و به همراه نقشه‌های چون ساخت به ناظرین، صاحب کار و سازمان نظام مهندسی استان اعلام می‌دارد.

پس از تعیین روز تحویل پروژه، با اعلام کتبی موعد مزبور به ناظر هماهنگ کننده، پروژه طی صورت جلسه، تحویل صاحب کار می‌شود. عدم حضور ناظر هماهنگ کننده موجب توقف فرآیند تحویل نخواهد شد. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می‌شود. در غیر این صورت در همان صورت جلسه ضمن تحویل پروژه، زمان های معینی برای رفع نقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می‌گردد و مجری مکلف و متعهد به مدیریت بر رفع آنها در مدت مذکور است.

تبصره: از تاریخ تحویل کار تا مدت روز، در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از قصور مدیریت مجری باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می‌باشد. در صورت عدم اصلاح در مدت مقرر در صورت جلسه تحویل، صاحب کار می‌تواند راساً اقدام نموده و هزینه‌های مربوطه را به اضافه درصد بالاسری از مجری یا تضامین وی کسر نماید.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۱۸ از ۱۲

امضا

مالک / وکیل قانونی

پیوست ۱

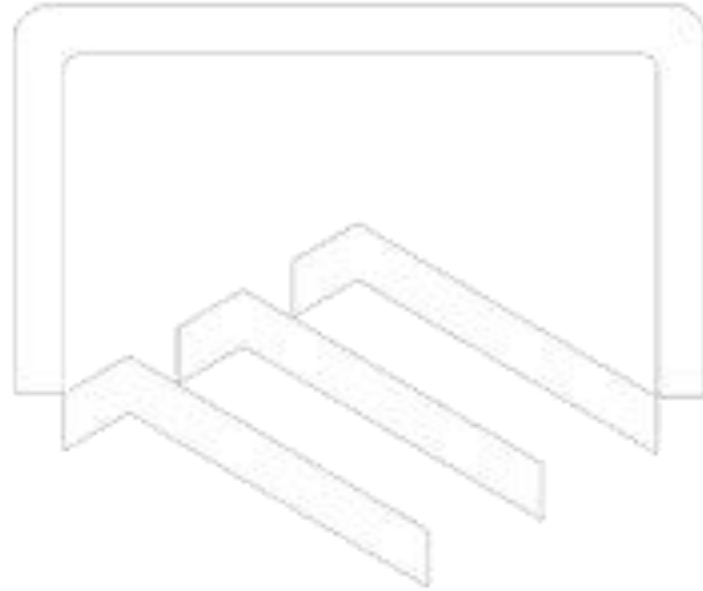
برنامه زمان بندی و پیشرفت فیزیکی پروژه													کد نوسازی			
نام مجری				شماره و تاریخ صدور پروانه									تعداد سقف			
ناظر هماهنگ کننده				متراژ									درصد پیشرفت			
سال	شماره صفحه	دی	آذر	آبان	مهر	شهریور	مرداد	تیر	خرداد	اردیبهشت	فروردین	تاریخ گزارش	درصد از کل	درصد پیشرفت	عنوان	ردیف
												پیش بینی			تجهیز کارگاه	۱
												پیشرفت				
												پیش بینی			تخریب بنای قدیمی	۲
												پیشرفت				
												پیش بینی			خاکبرداری/گودبرداری	۳
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای سازه نگهدار	۴
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای فونداسیون	۵
												پیشرفت				
												پیش بینی			ساخت و نصب اسکلت	۶
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای سقف ها و مهاربندها	۷
												پیشرفت				
												پیش بینی			کرسی چینی و عایق بندی رطوبتی	۸
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای وال پست ها	۹
												پیشرفت				
												پیش بینی			دیوارچینی داخلی و پیرامونی	۱۰
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای لوله کشی فاضلاب و آبراه باران	۱۱
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای گچ و خاک	۱۲
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای لوله گذاری برق و سیم کشی	۱۳
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای شیب بندی و عایق کاری	۱۴
												پیشرفت				
												پیش بینی			اجرای لوله کشی آب سرد و گرم	۱۵
												پیشرفت				
												پیش بینی				

پیوست ۱

برنامه زمان بندی و پیشرفت فیزیکی پروژه													کد نوسازی			
نام مجری				شماره و تاریخ صدور پروانه									تعداد سقف			
ناظر هماهنگ کننده				متراژ									درصد پیشرفت			
سال	شماره صفحه	دی	آذر	آبان	مهر	شهریور	مرداد	تیر	خرداد	اردیبهشت	فروردین	تاریخ گزارش	درصد از کل	درصد پیشرفت	عنوان	ردیف
												پیش بینی				۱۹
												پیشرفت			امضا	
												پیش بینی				۲۰
												پیشرفت			مالک / وکیل قانونی	
												پیش بینی			اجرای سقف کاذب	۲۱
												پیشرفت				
												پیش بینی				

امضا
سازنده ذیصلاح

مالک / وکیل قانونی



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان خراسان رضوی

امضا
سازنده ذیصلاح

امضا
مالک / وکیل قانونی

توافقنامه مالی مرتبط با بند ب ماده ۳ شرایط خصوصی پیمان (پیوست ۲)

این توافقنامه فیما بین صاحبکار / نماینده قانونی دارای کد ملی به عنوان طرف اول (در صورت امضای فرم توسط نماینده قانونی صاحبکار، وکالت رسمی و معتبر بایستی ضمیمه شود)

و سازنده ذیصلاح : شرکت حقوقی با شناسه ملی
(نام و نام خانوادگی مدیرعامل : کد ملی :) / سازنده ذیصلاح حقیقی
..... کد ملی به عنوان طرف دوم در تاریخ منعقد گردید و با علم و اطلاع از مفاد قرارداد به موجب این مرقومه شرعا و قانونا متعهد و ملتزم گردیدند که :

مبلغ کل قرارداد (عدد) ریال به حروف ریال به شرح جدول ذیل از طرف اول به طرف دوم پرداخت شود . چنانچه طرف دوم به هر دلیلی حداکثر ظرف یک هفته قادر به کسر ظرفیت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان نگردد، نسبت به استرداد وجوه دریافتی و اسناد مالی عندالمطالبه به ذینفع (طرف اول) اقدام نماید، در غیر اینصورت به ازای هر روز تاخیر معادل ریال، به عنوان خسارت تاخیر تادیه به طرف اول پرداخت می نماید .

همچنین مالک /نماینده قانونی مالک نیز متعهد و ملزم است در تاریخ مقرر نسبت به پرداختها به شرح جدول ذیل اقدام کند و در غیر اینصورت به ازای هر روز تاخیر در پرداخت معادل ریال، به عنوان خسارت تاخیر تادیه به طرف دوم پرداخت می نماید .
لازم به ذکر است مسئولیت انجام تعهدات مالی فی مابین الزاماً به عهده طرفین قرارداد می باشد.

رسید دریافت وجه نقدی					
رسید بانکی به شماره مورخ به مبلغ ریال به حساب قانونی مجری ذیصلاح به شماره					
مواعد پرداخت (مشخصات چک)					
ردیف	بانک	شعبه	سریال چک	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)
۱					
۲					
۳					

نام و امضای مدیرعامل شرکت (سازنده ذیصلاح حقوقی) / حقیقی

نام و امضای صاحب کار / وکیل قانونی

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ الف)

(با مصالح)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد مجری خوانده می شود و از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

.....
.....
.....

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:
.....
.....

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، راه اندازی و تحویل

اجرای بخش یا بخشهای شامل:
.....
.....

به استثنای:
مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رؤیت و امضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رؤیت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

امضا

سازنده ذیصلاح

امضا

مالک / وکیل قانونی

ماده ۳- مبلغ موضوع قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورده شده است و از قرار مترمربع زیر بنا (به حروف) ریال
(به عدد) ریال و جمعاً ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می‌گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ ریال معادل درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضاء و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می‌شود. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تأیید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد، برنامه زمانبندی:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی ارائه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد.

ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

تأمین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده مجری می‌باشد، مجری متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

ماده ۷- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده به نشانی: می‌باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتیباً به مجری و صاحب کار معرفی نماید.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۲ از ۳

امضا

مالک / وکیل قانونی

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه پله‌ها، خریشته، انباری‌ها، اتاق نگهبان، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیر زمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{2}{3}$ (دوسوم) سطح آنها جزء زیربنا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

سطح حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می‌شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ مترمربع باشد، $\frac{1}{3}$ (یک‌سوم) سطح آنها جزء زیربنا محاسبه می‌شود، ضمناً پیش‌آمدگی‌ها، ایوان‌ها، بالکن‌های بدون سقف و قرنیزها جزء سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی‌گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان‌بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت‌مجلس‌ها، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضاء طرفین می‌رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰- شرایط- مسئولیت‌ها-اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط تعهدات، اختیارات و مسئولیتهای طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضاء کرده‌اند و برای آنها لازم‌الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضا

سازنده ذیصلاح

امضا

مالک / وکیل قانونی

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ ب)

(بدون مصالح یا دستمزدی)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی) محوطه سازی، حصارکشی، راه

اندازی و تحویل شامل:

اجرای بخش یا بخشهای شامل:

.....

.....

به استثنای:

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رؤیت و امضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

به استثنای:

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به

رؤیت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که، با توجه به جمیع جهات برآورد شده است و از قرار مترمربع زیر بنا

..... مجموعاً به حروف (به عدد) ریال

است. این مبلغ شامل:

امضا

سازنده ذیصلاح

امضا

مالک / وکیل قانونی

- دستمزد، تأمین نیروی انسانی، تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی مصرفی به عهده صاحب کار است.

- دستمزد و تأمین نیروی انسانی است و تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار و مصالح مصرفی به عهده صاحب کار است.

این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ (به حروف) (به عدد) ریال
معادل درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال
(تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضاء و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می گردد. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تأیید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۶- نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت های لازم:

مجری موظف است در دفتر مخصوص، کلیه مصالح مصرفی و ماشین آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل می شود ثبت نماید. از ماشین آلات و ابزار، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عیناً تحویل صاحب کار دهد.

جبران خسارت ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین آلات، ابزار و وسایل مذکور به عهده مجری است. همچنین مجری موظف است از مصالحی که توسط صاحب کار در اختیار او قرار می گیرد به خوبی استفاده نموده و صرفه جویی های لازم را به عمل آورد.

ماده ۷- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده به نشانی: می باشد که از طرف صاحب کار به مجری معرفی شده است. چنانچه بعداً به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتیباً به مجری معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

امضا

صفحه ۲ از ۳

امضا

سازنده ذیصلاح

مالک / وکیل قانونی

سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه پله‌ها، خربشته، اتبازی‌ها، اتاق نگهبان، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیر زمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{1}{2}$ (دوسوم) سطح آنها جزء زیربنا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می‌شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ مترمربع باشد، $\frac{1}{4}$ (یک‌سوم) سطح آنها جزء زیربنا محاسبه می‌گردد، ضمناً پیش‌آمدگی‌ها، ایوان‌ها، بالکن‌های بدون سقف و قرنیزها جزء سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

تبصره ۵: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی‌گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان‌بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت‌مجلس‌ها، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضاء طرفین می‌رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰- شرایط-مسئولیتها-اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت‌های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضاء کرده‌اند و برای آنها لازم‌الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

استان خراسان رضوی

نشانی مجری:

امضا

سازنده ذیصلاح

امضا

مالک / وکیل قانونی

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربری ج)

قرارداد حاضر به همراه شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ / / بین خانم/آقای که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از مدیریت فنی اجرایی مالی اداری

به منظور: مدیریت فنی و اجرایی

مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (پنجه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، راه اندازی و تحویل تا مرحله
مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای
شامل:

به استثنای:

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صدور پروانه ساختمان است.
مدت قرار داد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مدرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد میباشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

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

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

۴-۳- مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است (این قسمت در تعهد کارفرماست فقط احراز صلاحیت فنی در تعهد مجری می باشد).

۴-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.

۴-۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.

امضا

سازنده ذیصلاح

امضا

مالک / وکیل قانونی

۴-۶- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۴-۷- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحب کار.

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

۴-۸- مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۹- تمامی پرداختها به پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

۴-۱۰- مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد.

۴-۱۱- مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت و پس از خاتمه کار، مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۱۲- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

تبصره: در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۴-۴ و ۴-۷ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۵ از وظایف مدیر حذف می گردد.

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۵-۱- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

۵-۲- صاحب کار متعهد است ظرف ۱۱ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۵-۳- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف مدت ۱۱ روز تمامی صورت حسابهایی را که توسط مدیر تهیه شده به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن و کالتنامه، 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 زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف) حق الزحمه مدیر درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان (به شرح توافق شده در شرایط خصوصی پیمان) تهیه و ناظر هماهنگ کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصدی دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوص پیمان مشخص شود. در غیر اینصورت، تمامی هزینه های انجام شده مینا میرای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

ب) پس از محاسبه هر صورت هزینه، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

ج) از هر کارمزد مدیر درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.

د) پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۲ از ۳

امضا

مالک / وکیل قانونی

ماده ۷- تنخواه گردان:

صاحب کار مبلغ.....ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید ناظر هماهنگ کننده،تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد. مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان..... ریال(تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان 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 ۸- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

۱. ناظر هماهنگ کننده :
 ۲. ناظر معمار
 ۳. ناظر برق
 ۴. ناظر مکانیک
- شماره دفتر:
- شماره دفتر:
- شماره دفتر:
- شماره دفتر:

می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند و چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید.

ماده ۹- شرایط -مسئولیت ها-اختیارات -عمومات:

شرایط،تعهدات،اختیارات ومسئولیت های ظرفیت قرارداد وسایر عمومات قرارداد به شرح مواد ۱ الی ۳۱ شرایط عمومی منضم به این قرار داد می باشد.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامه زمانبندی کلی ، نقشه ها و پروانه ساختمانی ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه ها ، صورت مجلس ها و توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۱ - نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری :

امضا

سازنده ذیصلاح

صفحه ۳ از ۳

امضا

مالک / وکیل قانونی