

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول - تعاریف و مفاهیم :

ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان :

قرارداد اجرای ساختمان اعم از اینکه بصورت 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 :

شرایط عمومی شرایطی است که در کلیه انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مجریان ساختمان منعقد می گردد و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد و جزء لاینفک آن محسوب می شود.

ماده ۳ - شرایط خصوصی :

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 است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گیرد و جزء 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 معمولاً 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 (فرم الف)

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

ج - قرارداد اجرای ساختمان بصورت پیمان مدیریت (فرم ج)

ماده ۵- ساختمان و اجرای ساختمان :

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

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

صلاحیت حرفه ای عبارتست است از داشتن پروانه اشتغال به کار مهندسی یا پروانه اشتغال به کاردانی و یا پروانه اشتغال به کار تجربی که طبق شرایط و ضوابط مربوط ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی ، برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد.

ماده ۷ - صاحبکار :

صاحبکار شخصی است حقیقی یا حقوقی که مالک یا نماینده یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمان می باشد و اجرای تمام یا بخشی از ساختمان را طبق قرارداد کتبی به مجری ذی صلاح واگذار می کند و تامین هزینه های اجرای ساختمان بر اساس مفاد قرارداد

به عهده وی می باشد. در صورتی که مالک کارگاه ساختمان بیش از یک شخص باشد نماینده آنان که کتباً معرفی شده و قرارداد را امضاء می کند به عنوان صاحبکار شناخته می شود.

ماده ۸- مجری - مسئول اجرایی کارگاه:

الف- مجری: مجری-شخص حقیقی و یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار و صلاحیت حرفه ای در زمینه اجرای ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی است که طبق قرارداد از سوی صاحب کار موظف می شود تا مسئولیتهای اجرای یک پروژه ساختمانی را بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد به عهده بگیرد و مسئولیت مدیریت فنی پروژه به عهده اوست. مجری موظف است اجرای پروژه را طبق مشخصات فنی عمومی و خصوصی و رعایت مقررات ملی ساختمان و زیر نظر مهندس یا مهندس ناظر به انجام رساند. مجری می تواند پیمانکار (با مصالح یا بدون مصالح) و یا مدیر پیمانی پروژه باشد. ب:- مجری می تواند فرد با صلاحیتی را به عنوان نماینده خود یا مسئول اجرایی کارگاه معرفی کند ولی این امر به هیچ وجه رافع مسئولیت مجری نمی باشد.

ماده ۹- مهندس ناظر:

مهندس ناظر شخصی است حقیقی یا حقوقی دارای پروانه صلاحیت حرفه ای است که برای نظارت بر اجرای ساختمان در چارچوب اختیارات قانونی و حرفه ای و همچنین اختیاراتی که در قرارداد یا منضمات آن مشخص شده و از طرف صاحبکار به مجری معرفی می شود.

ماده ۱۰- پیمانکار:

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

ماده ۱۱- کارگاه تجهیز و برچیدن آن:

الف- کارگاه محل یا محلتهائی 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 بصورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.

ج- برچیدن کارگاه ، عبارت است از جمع اوری تجهیزات ، تأسیسات و یا ساختمانهای موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر موارد زائد و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محلتهای مذکور.

ماده ۱۲- مدت قرارداد- برنامه زمان بندی:

مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی آن ، بر اساس نوع قرارداد ، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخها و ساعت کار بر اساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می باشد.

ماده ۱۳: مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت :

مبلغ قرارداد عبارتست از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحبکار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان موعد و نحوه پرداختها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و موعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

ماده ۱۴- تعهدات صاحبکار:

۱-۱۴ صاحبکار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه 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.

۲-۱۴ صاحبکار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر حسب مورد از شهرداری یا سایر مراجع ذیصلاح قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

۳-۱۴ صاحبکار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تأمین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴-۱۴ صاحبکار متعهد است دو سری از نقشه های اجرایی مصوب شهرداری یا سایر مراجع ذیصلاح و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری تحویل نماید.

۵-۱۴ در صورت تأیید مهندس ناظر مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هائی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در رأس موعد ادا کند.

۶-۱۴ صاحبکار 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.

۶،۱-۱۴ صاحبکار متعهد است در مواردیکه مجری یا مهندس ناظر پیشنهادهائی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهائی خود را اعلام دارد.

۷-۱۴ صاحبکار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تأیید مهندس ناظر و توسط وی به مجری ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۵- اختیارات صاحبکار:

۱-۱۵ صاحبکار اختیار دارد بطور مستمر و دائمی 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 یا غیره ملاحظه نمود مراتب را حسب مورد کتباً به مجری یا پیمانکار اعلام کند. در صورتیکه مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحبکار اختیار دارد نسبت به تعویض آنها بر اساس مفاد قرارداد اقدام نماید.

۲-۱۵ 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 تعیین شده مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحبکار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق بر مبنای آن اقدام گردد.

فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری

ماده ۱۶- 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 آگاهی ها و اطلاعات کامل در زمینه موضوع قرارداد و سود موردنظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱-۱۶ در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله مراتب را به مهندس ناظر و صاحب کار اعلام نماید.

۱۶-۲- کلیه مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسائل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.

۱۶-۳- تجهیز کارگاه ساختمان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

۱۶-۴- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از دستگاههای ذیربط و دریافت آن از صاحبکار مطابق برنامه زمانبندی شروع نماید.

۱۶-۵- کلیه عملیات اجرایی را بر اساس نقشه های مصوب اجرا کند.

۱۶-۶- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

۱۶-۷- تقدم و تأخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

۱۶-۸- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

۱۶-۹- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذیصلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می باشد امتناع نماید.

۱۶-۱۰- عملیات مورد قرارداد را بوسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.

۱۶-۱۱- حسب نوع قرارداد، ماشین آلات، ابزار، مصالح استاندارد، تجهیزات لازم را فراهم نماید.

۱۶-۱۲- 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.

۱۶-۱۳- مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

۱۶-۱۴- 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 کارگاه، ساختمان و وسایل متعلق به صاحبکار به عهده صاحبکار است. لکن چنانچه صاحبکار مایل به بیمه آنها نباشد، در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهری، مسئولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحبکار خواهد بود.) صرفنظر از حوادث قهری، مسئولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحبکار خواهد بود. صرفنظر از حوادث قهری، مسئولیت 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 از خسارتی وارد شود موظف به رفع نقض و یا جبران خسارت می باشد.

۱۶-۱۵- نظرات مهندس ناظر را بر اساس نقشه های موجود و نظرات صاحبکار، در صورتیکه به اصول فنی کار لطمه نزند و مهندس ناظر تأیید کند با رعایت مواد قرارداد و این شرایط عمومی بپذیرد.

۱۶-۱۶- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از رعایت نقشه ها یا بکار بردن مصالح نامرغوب یا عدم ارائه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.

۱۶-۱۷- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو، استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسائل حفاظتی و تأمین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت یا کنترل نماید.

۱۶-۱۸- اجازه واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

۱۶-۱۹- در تهیه و تأیید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

ماده ۱۷- اختیارات مجری:

۱۷-۱- مجری می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید.

۱۷-۲- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد که با توجه به نوع قرارداد، پرداخت آن در موعد معین توسط صاحبکار تعهد شده، بیش از یک ماه به تأخیر افتد مجری می تواند معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحبکار مطالبه نماید.

۱۷-۳- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را بر اساس نقشه ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را کتباً به اطلاع ناظر و طراح پروژه می رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته بطول انجامد اجرای کار در آن بخش را متوقف می نماید.

ماده ۱۸- تضمین :

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین مبلغ پیش دریافت ، صاحب کار می تواند از مجری بر اساس شرایط 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 تضمینهای مأخوذه را مسترد دارد .

ماده ۱۹- صورت هزینه ها :

حسب نوع قرارداد ، صورت وضعیت یا صورت حسابها همراه با اسناد هزینه و مدارک مثبتته 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 ۲۰- پرداختها:

صاحب کار 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 .

ماده ۲۱- تعلیق:

صاحبکار می تواند در مدت قرارداد ، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند . در اینصورت 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 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 بر اساس مبلغ یا درصدی که شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود به عهده صاحبکار است . تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار و فقط با توافق مجری و صاحبکار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است .

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

ماده ۲۲- تحویل کار :

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد ، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل کتباً به مهندس ناظر و صاحبکار اعلام می دارد . پس از تعیین روز تحویل ، با حضور مهندس ناظر و صاحبکار و مجری پروژه ، طی صورتجلسه تحویل صاحبکار می شود . در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار دارای ایراد یا نواقصی باشد ، تحویل کار به بعد از رفع نواقص مذکور موکول می شود . در غیر اینصورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار موضوع قرارداد پیش بینی می گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است . از تاریخ مذکور تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود در صورتیکه 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: بر اساس توافق مجری و صاحب کار و تأیید مهندس ناظر (ناظران) ، تحویل کار می تواند بصورت بخش بخش صورت گیرد .

ماده ۲۳- برچیدن کارگاه:

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 ۲۴- تسویه حساب و پایان کار:

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تأیید آن از سوی مهندس یا مهندس ناظر، طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قرارداد در مورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوطه 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، حل اختلاف

ماده ۲۵- موارد فسخ:

- الف - در موارد زیر صاحبکار می تواند 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 اجرائی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تأیید ناظر نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
 - ۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذاکرات ناظر توجه ننماید.
 - ۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحبکار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش 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 شخصی 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 امضاء 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 صاحبکار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهده صاحبکار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.
- ۳- تأخیر صاحبکار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.
- ۴- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحبکار در مورد نحوه ادامه قرارداد
- ۵- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی
- ۶- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحبکار بیش از ۳ ماه
- ۷- مشکلات شخصی مجری به نحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماده ۲۶- اقدامات پس از فسخ:

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هریک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر 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 اقلام و محاسبه امور مالی آن با توجه به مفاد قرارداد و تعیین میزان جرایم و دیون و مطالبات 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 یاد شده 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 نمی گردد.

ماده ۲۷- خسارات عدم انجام تعهدات:

الف - در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار به یکی از دلایل مندرج در ردیفهای ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۳ و ردیف (۷) بند (ب) ماده (۲۳) مجری موظف به جبران خسارات وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.
ب- در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیفهای (۱) الی (۶) بند (ب) ماده (۲۳) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده (۲۳) صاحبکار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ماده ۲۸- حل اختلاف:

هرگاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن اعم از 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 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 بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور می یابد. 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 ۲۹- حوادث قهری:

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل و زلزله، آتش سوزیهای دامنه دار و مهار نشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اداره 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 مسئول خسارتهای وارده ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

ماده ۳۰- اقامتگاه و ابلاغها:

الف- اقامتگاه هر یک از طرفین قرار داد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هرگونه 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 غیر اینصورت 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، بصورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهر حال اعلامها و ابلاغهای غیرکتبی 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 مهندس ناظر برسد.

ماده ۳۱- اعتبار شرایط عمومی:

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیر دولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحبکار و مجریان و سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است لذا، رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد بین صاحبکار و مجریان ساختمان ضروری است.

« شرایط خصوصی قرارداد »

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از:

ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان (مطابق فهرست پیوست)

ماده ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار

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 دو مرحله متناسب با نوع قرارداد

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد

ماده ۴- تضمین مورد قبول صاحبکار ، برای تضمین پیش پرداخت ، حسن انجام کار تنخواه گردان

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

ماده ۹- تعیین زمان های لازم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حذف مورد اسناد هزینه و مدارک
مثبت به صاحبکار

ماده ۱۰- تأیید مدت تضمین بعد از تحویل موقت

ماده ۱۱- تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هریک از طرفین

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیر مجاز

ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق

ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یکبار

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع.

ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد هزینه بیمه.

ماده ۱۸- تعیین افراد هیأت حل اختلاف

ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

ماده ۲۰- مواردی که در پیمان مدیریت هزینه به عهده صاحبکار نیست.

ماده ۲۱- هزینه هائی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

ماده ۲۳- 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.

امضای مجری - مدیر

امضای صاحبکار

قرارداد اجرای ساختمان

(پیمان مدیریت)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین
نامیده می شود از یک طرف و
اختصاراً مدیر نامیده می شود از طرف دیگر به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرار داد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

مدیریت فنی اجرائی مالی اداری به منظور:

مدیریت اجرای کامل که عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات برقی و مکانیکی) محوطه سازی ، حصارکشی ، راه اندازی و تحویل

مدیریت اجرای بخش یا بخشهای.....

شامل:.....

به استثنای:.....

مطابق نقشه ها و مدارک و منضمات که به رؤیت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر و دو نسخه دیگر تحویل صاحبکار و ناظر شده است .

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در

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

است که

ماده ۳- مدت قرارداد:

مدت قرارداد

ماه است و تاریخ شروع قرارداد

می باشد.

مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

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

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

۴-۳- مسئولیت کلیه عملیات اجرای ساختمان ، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.

۴-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات موردنیاز به هزینه صاحبکار است.

۴-۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه از طرف صاحبکار

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 تأیید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحبکار.

تبصره: 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 به صورت مجزا و به تفکیک تهیه شود.

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

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

۴-۱۰- مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحبکار، مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحبکار بعهده دارد.

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

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

تبصره: در صورتیکه 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 وظائف مدیریت حذف می گردد.

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحبکار:

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

۵-۲- صاحبکار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۵-۳- صاحبکار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز کلیه صورتحسابهایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تأیید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴- صاحبکار همکاریهای لازم 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 به عمل آورد.

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف - حق الزحمه مدیر درصد از هر صورت هزینه ای است که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و مهندس ناظر آن را تأیید کرده است. آن دسته از هزینه هائی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصد دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر اینصورت کلیه هزینه های انجام شده مبنای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

ب - پس از جمع هر صورتحساب، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس درصد آن به عنوان کارمزد مدیر همزمان با پرداخت مبلغ آن صورتحساب به مدیر پرداخت می شود.

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

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

ماده ۷- تنخواه گردان:

صاحبکار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تأیید مهندس ناظر هماهنگ کننده تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردانریال (تضمین مورد قبول صاحبکار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحبکار قرار میدهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن به مدیر مسترد می گردد.

ماده ۸- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده
به نشانی
می باشد
که از طرف صاحبکار به مدیر معرفی شده است. چنانچه بعداً به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند ، صاحبکار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید. حق الزحمه ناظر از بابت وظایف اضافه بر نظارت که به موجب این قرارداد به عهده وی محول شده است توسط صاحبکار طبق قرارداد جداگانه توافق و پرداخت می شود.

ماده ۹- شرایط - مسئولیتها - اختیارات - عمومات:

شرایط ، تعهدات اختیارات و مسئولیتهای طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد
الی
شرایط عمومی منضم به این قرارداد 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 ، صورتجلسه ها و توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۱- نشانی طرفین:

نشانی صاحبکار:

.....
.....

نشانی مجری:

.....
.....

امضای مجری

امضای صاحبکار

ارائه مدارک مرحله ای مورد نیاز توسط مجری (سازنده)

آقای/ خانم مهندس

مطابق دستورالعمل های ابلاغ شده از سازمان نظام مهندسی ارائه مدارک زیر برای پروژه در مراحل اجرای پروژه توسط جنابعالی به دفتر نمایندگی الزامی می باشد:

۱- اعلام شروع عملیات ساختمانی (با تکمیل فرم مربوط) به دفتر نمایندگی نظام مهندسی

۲- کپی پروانه ساختمانی

۳- نقشه اجرایی معماری، سازه، برق و تاسیسات مکانیکی

۴- در صورت افزایش بنا یا طبقات رای کمیسیون ماده صد و ثبت اضافه بنا در سیستم نرم

افزاری

۵- کپی کارت مهارت فنی کارگران در تمامی مراحل اجرای پروژه

۶- گزارش آزمایشگاه مکانیک خاک (برای ساختمان های ۶ سقف و بالاتر)

۷- نتایج آزمایش بتن، کشش میلگرد و تست جوش

۸- تهیه صورت جلسات مرحله ای بین مجری و ناظرین مربوط.

۹- اعلام گزارش ماهانه به همراه عکس از وضعیت اجرای پروژه توسط مجری

۱۱- دفترچه اطلاعات ساختمان

۱۲- کپی سند مالکیت زمین

وجود دفترچه چک لیست کارگاهی در تمامی مراحل اجرا در محل اجرای پروژه الزامی می باشد.

بدیهی است در صورت ابلاغ دستورالعمل های جدید از سازمان نظام مهندسی، موارد فوق تغییر خواهد یافت.

محل امضا مجری پس از رویت موارد فوق در زمان عقد قرارداد