

موضوع: فرم بازدید از ملک



سازمان نظام مهندسی ساختمان

اسان فیلان (شوی)

کد نوسازی: ..... متراژ: ..... تعداد سقف: ..... شماره کلاسه سازمان: .....

مالک: ..... آدرس: ..... ناظر هماهنگ کننده: .....

مدیر عامل شرکت / مسئول دفتر طراحی: ..... مجری ذیصلاح: .....

کد دفتر و یا شرکت مجری ذیصلاح: ..... نماینده مجری: ..... مدت زمان قرارداد: .....

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

۱- از موقعیت زمین و پلاک های مجاور پروژه، بازدید و کنترل ابعاد با سند زمین انجام شد.

۲- وضعیت فعلی ملک:

الف: زمین بایر  ب: ساختمان قدیمی  ج: توسعه بنا  د: در مرحله شروع عملیات ساختمانی  می باشد.

۲- در حال حاضر مرحله اجرایی پروژه ..... می باشد.

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

۳- مجری موظف است شروع به کار و همچنین مراحل اصلی اجرای کار را به صورت کتبی به اطلاع کلیه ناظرین پروژه برساند و تأییدیه های آنان را در کارت نظارت دریافت نماید و ناظر هماهنگ کننده پس از تنظیم گزارش شماره ۲ (اعلام شروع عملیات ساختمانی) یک نسخه از آن را به شهرداری منطقه و سازمان تحویل دهد.

۴- مجری حقیقی و نماینده مجری حقوقی می بایست بصورت تمام وقت در زمان فعالیت کارگاه حضور داشته باشد.

۵- مدیر عامل شرکت مجری حقوقی می بایست علاوه بر حضور در مراحل اصلی کار، مکرراً از پروژه بازدید و اعمال مدیریت اجرایی نماید.

۶- در پایان مدت زمان قرارداد مجری مکلف است مراتب را به سازمان کتبا اعلام و درخواست تعیین تکلیف نماید.

کروکی ملک

توضیحات:

مختصات UTM مرکز ملک:  $x=$   $y=$

(توسط ناظر نقشه بردار)

مجری ذیصلاح

مدیر عامل شرکت / مسئول دفتر طراحی

مالک

# 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 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 بوده 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 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.

ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی.

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت.

### 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 از سال گزارش های مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل شرکت یا مسئول واحد فنی مؤسسات 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 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 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 ساختمان های 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.

#### 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 و 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 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 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 نسخه ای از آنها را به مجری تحویل دهد .

۱۳-۳- صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تأمین 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 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 .

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 .

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 هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تأیید ناظر ذیربط 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

۱-۱۴- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دائم 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.

۲-۱۴- 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 فصل های مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازارکار، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱-۱۵- 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.

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

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

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

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

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

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

۸-۱۵- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

۹-۱۵- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذیصلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن به عهده وی می باشد امتناع نماید.

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

۱۱-۱۵- حسب نوع و مفاد قرارداد ، ماشین آلات ، ابزار ، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید .

۱۲-۱۵- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تأیید کند و تا زمانی که مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت بکارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید .

۱۳-۱۵- مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید .

۱۴-۱۵- 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 ، مسئولیت و جبران خسارت وارده به عهده صاحب کار خواهد بود ) صرف نظر 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 صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می باشد .

۱۵-۱۵- نظرات ناظر را بر اساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار ، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تأیید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد .

۱۶-۱۵- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم ارائه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید .

۱۷-۱۵- 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 .

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

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

۲۰-۱۵- 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

۱-۱۶- مجری می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید .

۲-۱۶- 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 می نماید .

### **فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد , تهیه صورت هزینه ها , نحوه پرداخت ها 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 صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات، تضمین یا تضمین های مأخوذه را مسترد دارد .

#### **ماده ۱۸ - صورت هزینه ها**

حسب نوع قرارداد , صورت و وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبتة تهیه و پس از تأیید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمان های معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد .

#### **ماده ۱۹ - نحوه پرداخت ها**

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد , در زمان های تعیین شده پس از دریافت صورت و 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 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 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 ساختمان های موقت را به نحو مطلوب انجام دهد . پرداخت هزینه خسارت 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 به عهده صاحب کار است . تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یک بار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان 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 در صد 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 های زمان های معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ در صد 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 هرعیب 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 تأیید ناظر هماهنگ کننده , تحویل کار می تواند به صورت بخش , بخش صورت گیرد .

### ماده ۲۲ - 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 ۲۳ - تسویه حساب و پایان کار

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از 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 صاحب کار 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 اجرایی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تأیید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود .

۲. مجری به هریک 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 بیش از یک دهم مدت قرارداد تأخیر غیرموجه 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. صاحب کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

ب) در موارد زیر مجری می‌تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند (با نظر سازمان نظام مهندسی):

۱. تأخیر 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 ذیصلاح قانونی.

۲. تأخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین‌آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تأمین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی به عهده صاحب کار می‌باشد به مدت بیش از یک ماه در هر مورد.

۳. تأخیر 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 تأخیر بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تأیید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتباً به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود 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 می‌نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می‌باشد.

۵. حذف یا افزایش بیش از ۲۵ 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.

۷. تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه.

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

#### ماده ۲۵ - اقدامات پس از فسخ

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هریک از طرفین قرارداد و تأیید سازمان نظام مهندسی، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه‌ای 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 هریک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب ، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می شود . در صورت عدم حضور هریک 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 مسئولیت های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد .

#### 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 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

هرگاه 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 هردلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود ، موضوع به هیأت 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 هریک از طرفین ، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده 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 ابلاغ ها ، اعتبار شرایط عمومی قرارداد

#### ماده ۲۸ - حوادث قهری

جنگ ، انقلاب ها ، اعتصاب های عمومی ، شیوع بیماری های واگیردار ، سیل ، زلزله ، آتش سوزی های 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 مسئول خسارت های وارده ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد .

## ماده ۲۹- اقامتگاه و ابلاغ ها

الف) اقامتگاه هریک از طرفین قرارداد 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 این صورت کلیه ابلاغ هایی 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 اعلام ها و ابلاغ هایی که در این شرایط عمومی ، برای آنها قید کتبی شده به صورت غیرکتبی انجام گیرد ، باید اولاً مراتب در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهرحال اعلام ها و ابلاغ های 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 ، صورت جلسه 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 .

## شرایط خصوصی قرار داد اجرای ساختمان

شرایط خصوصی این قرارداد مربوط به ساختمان به مالکیت ..... واقع در..... به شماره پروانه..... و کد نوسازی ..... می باشد که با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده است عبارتند از:

- ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان (مطابق فهرست پیوست): تهیه و خرید کلیه مصالح دارای استاندارد و همچنین خرید یا اجاره لوازم و ماشین آلات مورد نیاز با هماهنگی و تایید مدیر بوده و هزینه های مربوطه به عهده صاحب کار می باشد.
  - ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار: طبق فرم پیوست
  - ۳- تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداخت های موضوع قرارداد با تعیین درصد به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد: با توافق طرفین در حین انجام کار و یا مطابق بند ۲-۳
- ۱-۳ هزینه ساخت بر اساس قیمت پیشنهادی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی کشور (برابر با قیمت های سال ساخت) مبنای پرداختها قرار گیرد در غیر اینصورت قیمت توافقی بین مالک و مجری در ردیف مربوط قید میگردد.

### « هزینه ساخت و ساز هر متر مربع بنا در سال ۱۳۹۶ »

| گروه ساختمان  | ۱ و ۲ طبقه<br>از روی شالوده | ۳ تا ۵ طبقه<br>از روی شالوده | ۶ تا ۷ طبقه<br>از روی شالوده | ۸ تا ۱۰ طبقه<br>از روی شالوده | ۱۱ تا ۱۲<br>طبقه از روی شالوده | ۱۳ تا ۱۵<br>طبقه از روی شالوده | ۱۶ طبقه و بالاتر از روی شالوده |
|---|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| هزینه ساخت هر متر بنا (ریال)                                | ۸,۴۳۱,۴۱۵                   | ۸,۹۰۴,۹۶۸                    | ۱۰,۹۶۰,۸۴۰                   | ۱۲,۴۷۸,۴۹۵                    | ۱۳,۸۲۷,۵۲۲                     | ۱۵,۷۶۶,۷۴۷                     | ۱۷,۷۰۵,۹۷۳                     |
| هزینه ساخت هر متر مربع بر اساس توافق بین مالک و مجری (ریال) |                             |                              |                              |                               |                                |                                |                                |

امضاء مجری

امضاء مالک

۲-۳ مراحل پرداخت درصد های مربوط از قرار ذیل می باشد و یا طبق توافق مجری و مالک می تواند درصد ها و مراحل پرداخت تغییر کند

- الف ( پیش پرداخت ..... درصد
- ب ( تخریب و گود برداری ..... درصد
- ج) پی کنی و اجرای فونداسیون ..... درصد
- د ( اجرای اسکلت فلزی ..... درصد
- ه ( اجرای سقف ها و دیوار های برشی ..... درصد
- و ( دیوار چینی و نازک کاری ..... درصد
- ز) اجرای تاسیسات مکانیکی ..... درصد
- ط ( اجرای تاسیسات برقی ..... درصد
- ظ ( اجرای نما و محوطه سازی ..... درصد

#### ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار

۱-۴ هر گونه مغایرت نقشه های اجرائی با نقشه تایید شده از طرف شهرداری می بایست به تایید مهندس ناظر و سازمان نظام مهندسی و شهرداری برسد و هزینه آن به عهده صاحب کار می باشد.

۲-۴ هر گونه اضافه بنا نسبت به مقدار مندرج در پروانه حداکثر تا ۲۵٪ متراژ مندرج در پروانه پس از تایید دستگاه نظارت و طی مراحل قانونی، در زمان اتمام عملیات ساختمان با همان قیمت مبنای مندرج در قرار داد محاسبه و در مورد افزایش متراژ از طرف صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد.

۳-۴ هر گونه تغییر در مقادیر کار پس از تایید مهندس ناظر با توافق طرفین قابل اجرا می باشد

#### ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد

۱-۵ تاخیر در اخذ پروانه ساختمانی: هرگاه بین تاریخ عقد قرارداد مجری و صدور پروانه ساختمانی فاصله ای بیش از ۲ ماه ایجاد شود جهت فسخ، بند ۱ ماده ۲۴ حاکم خواهد بود. در صورت ادامه مالک مکلف به پرداخت به ازای هر ماه تاخیر مبلغ ۲۵٪ از کارکرد فرضی یک ماه ( برابر مبلغ کل قرارداد به مدت زمان قرارداد ) به مجری خواهد بود. فسخ قرار داد می بایست با نظر سازمان انجام شود.

۲-۵ عدم اخذ پایانکار در زمان پایان قرارداد: در صورت عدم اخذ پایانکار در زمان مدت قرارداد، قرارداد با نظر سازمان خاتمه پیدا خواهد کرد و ظرفیت مجری آزاد خواهد شد. ( پس از ارائه گزارشات لازم به سازمان و اخذ مدارک لازمه در نهایت تصمیم گیری برای خاتمه قرارداد با سازمان می باشد ) .

۳-۵ پایان ساختمان پیش از اتمام قرارداد: در صورت پیشرفت پروژه به میزان ۹۷٪ مطابق ماده ۲۱ شرایط عمومی پیمان، پروژه در محل تشکلهای مربوطه تحویل موقت خواهد شد.

۴-۵ پایان مدت قرارداد و عدم پایان عملیات ساختمانی

۱-۴-۵ خاتمه: در صورت عدم توافق طرفین نسبت به ادامه کار پس از گذشت ۳ ماه دوره تعلیق مجاز و ۳ ماه تاخیر به همراه پرداخت حقوق مجری به ازای هر ماه تاخیر مبلغ ۲۰٪ از کارکرد فرضی (برابر مبلغ کل قرارداد به مدت زمان قرارداد) قرارداد خاتمه مییابد، خاتمه قرارداد با نظر سازمان می باشد. (تبصره ذیل ماده ۲۱ شرایط عمومی).

۲-۴-۵ ادامه: در صورت توافق طرفین قرارداد جدیدی منعقد خواهد شد.

۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد: بر اساس توافق طرفین

۷- تضمین مورد قبول صاحب کار برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان: (مورد قبول کارفرما اعم از چک، سفته، ضمانت نامه بانکی یا ضمانت نامه محضری)

۸- نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و در صد های آن: پس از تحویل موقت ۵۰٪ از کل تضامین نزد کارفرما مسترد می شود (با ارایه صورت جلسه تحویل موقت) و پس از تحویل قطعی ۱۰۰٪ (با ارایه صورت جلسه تحویل قطعی) تضمین آزاد خواهد شد.

۹- تعیین زمانهای لازم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار: مجری باید حداکثر هر ماه یک صورت وضعیت را به مالک یا نماینده قانونی ارایه نماید مالک یا نماینده قانونی ایشان موظف است ظرف ۱۵ روز نسبت به پرداخت آن اقدام نماید.

۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت: دوره تضمین: مدت ۱ سال پس از تحویل موقت تعیین میگردد

۱۰-۱ تحویل قطعی: پس از پایان دوره تضمین تعیین شده در ماده ۱۰ شرایط خصوصی قرارداد به درخواست مجری و مشابه با ردیف ۹-۲۲ صورت می پذیرد.

۱۱- موارد اختلافی مطابق با ضوابط مبحث دوم و نظر کمیسیون حل اختلاف سازمان برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیر مجاز: طبق مفاد مبحث دوم و با توافق طرفین پیمان عمل میشود.

۱۳- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق: در صورت تعلیق کارگاه در طول قرارداد هزینه نگهداری کارگاه و ادوات و ابزار آلات پیمانکار بر عهده کارفرما می باشد.

۱۴- شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یکبار: در صورت تعلیق بیش از سه ماه و یا یکبار در طول مدت قرارداد به استناد ردیف ۷ از بند ب ماده ۲۴ و بند ب از ماده ۲۶ شرایط عمومی قرارداد در خصوص اختیارات مدیر، با توافق طرفین قرارداد جدید منعقد می گردد.

۱۵- تعیین درصد جایزه تسریع: طبق توافق طرفین

۱۶- تعیین افراد هیات حل اختلاف: کلیه اختلافات ناشی از تفسیر مفاد یا ضوابط قرارداد یا تکمیل موارد نقص قرارداد یا اختلاف ناشی از اجرای قرارداد بدواً از طریق صلح و سازش و یا با درخواست هر یک از طرفین مطابق ماده ۲۷ حل و فصل می شود. در غیر این صورت با حضور نمایندگان صاحب کار و مجری در هیئت داوری انجمن صنفی مربوطه یا کمیسیون حل اختلاف سازمان نظام مهندسی بررسی و نظر آنها معتبر می باشد.

۱۷- تعیین مواردی که ابلاغها میتواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

۱۸- مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن برعهده صاحب کار نیست: تاخیر مازاد برمدت قرارداد اگر بر اثر حوادث پیش بینی نشده و حوادث قهری از قبیل سیل و زلزله باشد برصاحب کار حرجی نیست و تاخیر مذکور برای طرفین مجاز است.

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

۲۰- سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد اجرای ساختمان و شرایط عمومی مورد نظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامیست

۲۰-۱ هر گونه مغایرت و تغییر در نقشه های اجرائی با نقشه های مصوب می بایست توسط مجری به تائید مهندس ناظر و شهرداری و نظام مهندسی برسد . پیگیری اداری و پرداخت هزینه های آن نیز به عهده صاحب کار خواهد بود.

۲۰-۲ رعایت تمامی اصول ایمنی و موارد حفاظتی براساس دستوالعمل های صادره از طرف مجری در کارگاه لازم الاجرا بوده و هزینه تامین مصالح و لوازم مورد نیاز جهت این امر توسط صاحبکار پرداخت می گردد.

۲۰-۳ مجری موظف است کلیه آزمایشات فنی از قبیل آزمایش جوش، بتن و غیره را مطابق با ضوابط جاری سازمان نظام مهندسی و با پرداخت هزینه های مربوطه توسط صاحبکار انجام دهد. (حسب درخواست ناظر)

۲۰-۴ مجری موظف است ضمن پیگیری ، اقدامات لازم در خصوص تهیه نقشه های چون ساخت و دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ساختمان را بعمل آورده و کلیه هزینه های متعلقه بعهده صاحب کار می باشد.

۲۰-۵ اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و همچنین انجام کلیه پیگیری های اداری به عهده صاحب کار خواهد بود.

۲۰-۶ مالیات ارزش افزوده این قرارداد به عهده مالک محترم می باشد که خارج از مبلغ این قرارداد بصورت جداگانه پرداخت میشود.

۲۰-۷ 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 و به همراه نقشه های چون ساخت به ناظرین و صاحب کارو سازمان نظام مهندسی استان و انجمن صنفی مربوطه اعلام می دارد . پس از تعیین روز تحویل ، با حضور ناظرین ، صاحب کار و مجری، نماینده تشکل و نماینده سازمان نظام مهندسی استان کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود . در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار ، دارای ایراد یا نواقص (در موضوع نواقص کمتر از سه درصد، ساختمان باید قابلیت بهره برداری داشته باشد ) باشد ، تحویل کار ، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود ، در غیر این صورت در همان صورت جلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نقص 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. (در صورتیکه میزان نواقص کمتر از سه درصد باشد شرط لازم، قابل بهره برداری بودن ساختمان 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. و در صورت عدم اصلاح در مدت مقرر در صورتجلسه تحویل می تواند از طریق مالک یا نماینده وی انجام و با ارائه اسناد مثبته از محل تضامین برداشت گردد. تبصره: اگر مجری به تعهد خود مبنی بر رفع نقص ۳٪ باقیمانده عمل نکرد مالک میتواند راسا اقدام نموده و هزینه های مربوطه را به اضافه ۲۰٪ بالاسری از مجری یا تضامین وی کسر نماید.

امضاء مالک

امضاء مجری



## 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.

امضاء مجری:

امضاء مالک:

### ماده ۳- مبلغ موضوع قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمع 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 می باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد 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 می شود. 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 ارایه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

### 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 هزینه های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده مجری می باشد، 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: ..... می باشد 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 کتباً به مجری و صاحب کار معرفی نماید.

## 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 جان پناه، 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،  $\frac{1}{3}$  (یک سوم) 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 زمان بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت مجلس‌ها، 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 لازم الاجرا است.

## ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضای مجری/مدیر

امضای صاحب کار

## 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 .....  
.....

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 جمع جهات برآورد شده است و از قرار مترمربع زیر بنا ..... مجموعاً به حروف ..... (به عدد) ..... ریال

است. این مبلغ شامل:

امضاء مجری:

امضاء مالک:

- 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: .....  
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 کتباً به مجری معرفی نماید.

#### **ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:**

امضاء مجری:

امضاء مالک:

سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه پله‌ها، خرپشته، 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 جان پناه، دیوار محسوب نمی‌شود)  $\frac{1}{4}$  (دوسوم) سطح آنها جزء زیربنا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد  $\frac{1}{4}$  (یک دوم) 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،  $\frac{1}{4}$  (یک سوم) 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 زمان بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت مجلس‌ها، 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 لازم الاجراست.

#### **ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:**

**نشانی صاحب کار:**

**نشانی مجری:**

**امضای مجری/مدیر**

**امضای صاحب کار**

# قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ 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 (ابنیه 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:

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

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

۳-۴- 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.

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

امضاء مجری:

امضاء مالک

- ۶-۴- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.
- ۷-۴- 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.
- ۸-۴- مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.
- ۹-۴- تمامی پرداختها به پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.
- ۱۰-۴- 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.
- ۱۱-۴- 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.
- ۱۲-۴- 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 ۷-۴ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۵-۴ از وظایف مدیر حذف می گردد.

## ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

- ۱-۵- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.
- ۲-۵- صاحب کار متعهد است ظرف ۱۱ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.
- ۳-۵- 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.
- ۴-۵- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن و کالنامه، 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 مبنای 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.

## 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 : شماره دفتر:
۲. ناظر معمار : شماره دفتر:
۳. ناظر برق : شماره دفتر:
۴. ناظر مکانیک : 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 و مسئولیت های ظرفیت قرارداد و سایر 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: