

### برخی از نکاتی که قبل از عقد قرارداد باید توجه نمود:

- ۱- قراردادهای مجری و صاحب کار باید در ۳ نسخه بدون قلم خوردگی و بطور کامل تهیه و تنظیم گردیده ، نسخه اصلی نزد سازمان و نسخه های بعدی نزد صاحب کار و مجری باقی خواهد ماند.
- ۲- شرایط خصوصی نمی تواند موارد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش بینی نشده باشد (فصل هشتم ماده ۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۳- امضاء "شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه نامه" که جزو لاینفک قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین برسد (بند ۷-۱-۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).

### برخی از تعهدات صاحب کار:

- ۱- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یاسا مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مجری تحویل نماید (بند ۲ ماده ۱۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۲- صاحب کار هرگونه 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 کارگاه مستقیماً دخالت نماید. (بند ۸ ماده ۱۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۳- صاحب کار قبل از پایان اعتبار قرارداد و در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی باید نسبت به تمدید قرارداد اقدام نماید.

### برخی از تعهدات مجری:

- ۱- مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را بر عهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید (بند ۲-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۲- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد (بند ۲-۴-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۳- مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه ها استفاده نموده و در صورتیکه مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید (بند ۲-۴-۸ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۴- مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد (ماده ۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۵- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسائل زیست محیطی کارگاه بر عهده مجری می باشد (بند ۱-۷-۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).
- ۶- صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات ملی ساختمان، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب بر عهده مجری می باشد (بند ۱-۷-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).



سازمان نظام مهندسی ساختمان  
استان آذربایجان غربی

# قرارداد اجرایی ساختمان

(پیمان مدیریت)

دقرنمانگی:.....

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی - شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است که در تاریخ ..... بین آقای / خانم / شرکت ..... با کد ملی / شناسه ملی ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یکطرف و سازنده ذیصلاح حقیقی / حقوقی ..... با شماره پروانه اشتغال ..... که در این قرارداد به اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر جهت اجرای پروژه به شماره پلاک ثبتی ..... بخش ..... قطعه ..... به نشانی ملک : شهر ..... خیابان ..... کوچه ..... پلاک ..... بازیربنای ..... متر مربع در ..... طبقه از شالوده به شرح زیر منعقد می گردد .

#### ماده ۱ : موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از مدیریت فنی  اجرائی  مالی  اداری  به منظور :

الف) مدیریت اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه ؛ تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) حصار کشی ؛ راه اندازی و تحویل

\* در صورت نیاز به مدیریت و انجام محوطه سازی توافق مربوطه در شرایط خصوصی پیمان ذکر گردد.

ب) مدیریت اجرای اسکلت و سفت کاری ساختمان شامل: (خاکبرداری محل ساختمان ، اجرای سازه نگهبان ، اجرای فونداسیون ، ستون ها ، سقف ها ، دیوار های خارجی و داخلی ساختمان تا اتمام سقف آخر)

به استثنای:.....

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

تبصره (۱) با پایان یافتن انجام تعهدات مدیر و یا اتمام مدت قرارداد مسئولیت مدیر در قبال این قرارداد خاتمه خواهد یافت.

تبصره (۲) نحوه اندازه گیری سطح زیربنا :

زیربنا براساس مترائز نقشه های مصوب مثبتوته در سازمان محاسبه می گردد و در صورت افزایش زیربنا به هر دلیل حق الزحمه اضافه احدائی ساختمان توسط مجری بر اساس تعرفه روز محاسبه می گردد.

#### ماده ۲ : محل اجرای کار

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

### ماده ۳ : مدت قرارداد

مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع آن همان تاریخ انعقاد پیمان و ثبت در سازمان نظام مهندسی می باشد. مدت قرارداد تابع تغییر مقدار کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد. ( نحوه تمدید قرارداد از لحاظ زمانی و مبلغ در شرایط خصوصی قرارداد ذکر شود.)  
تبصره ۳) : حداقل مدت قرارداد برای گروه های ساختمانی ب و ج که قرارداد آن در حد پایان سفتکاری ساختمان می باشد تعداد طبقات بعلاوه پنج ماه و برای گروه ساختمانی د که قرارداد اجرای آن کل کار می باشد ۳۶ ماه در نظر گرفته شده است.

تبصره ۴) منظور از پایان عملیات سفتکاری اتمام عملیات اجرایی ساخت اسکلت و آجرچینی و سربندی است.

تبصره ۵) منظور از اجرای کامل تمام عملیات ساختمانی و نصب تجهیزات تاسیسات مکانیکی و برقی است.

### ماده ۴: وظایف و تعهدات مدیر

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

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

۴-۳- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان و تعیین پیمانکاران یا پیمانکاران جزء برای هر یک از قسمتهای ساختمان و تایید عقد قرارداد آن ها با صاحب کار به عهده مدیر است.

۴-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار (مدیریت مالی)

۴-۵- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار (مدیریت اداری)

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 حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحبکار (مدیریت مالی)  
تبصره ۶: صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۴-۸- مدیرموظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء رابه صاحب کار تحویل دهد.

۴-۹- تمامی پرداخته‌ها به پیمانکاران یا پیمانکاران جزء پس از تایید مدیر باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

۴-۱۰- مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کارمسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه های 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. (مدیریت مالی و اداری)

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

۴-۱۳- مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرایی، مشخصات ساختمان در دست احداث را برابر ضوابط تعیین شده از طرف سازمان بر روی تابلویی در کنار معبر عمومی به هزینه صاحب کار نصب نماید. (۲-۱۱-۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان)

۴-۱۴- ترتیب انجام آزمایشات جوش و بتن و ایجاد هماهنگی های لازم با ناظر سازه ساختمان که هزینه آزمایشات بعهدہ صاحب کار می باشد.

۴-۱۵- مدیر مکلف است در صورت تمایل صاحب کار و به هزینه ایشان تمامی ساختمان های احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق یکی از شرکت های بیمه تخصصی قرار دهد. (مقررات ملی ساختمان مبحث ۲ موضوع بند های ۷-۱-۱۵ تا ۷-۱-۱۵-۳)

تبصره ۷) مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مدیر به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش های مختلف ساختمان به شرح زیر است:

الف - سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال

ب - نمای ساختمان، حداقل پنج سال.

ت - عایقهای رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.

ث - تجهیزات و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، آسانسورها، حداقل سه سال.

۴-۱۶- مجری مکلف است پس از پایان کار با هزینه مالک نسبت به تهیه نقشه ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی «نقشه های چون ساخت» اعم از معماری، سازه ای و تاسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تایید ناظر (ناظران) یک نسخه از آن ها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید. (مقررات ملی ساختمان مبحث ۲ بند ۲-۴-۹)

## 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 ۱۰ روز از تاریخ امضاء این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد. (قرارداد های مدیریت مالی واداری )
- ۵-۳- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی حسابهای را که توسط مدیر تهیه شده بررسی و پرداخت کند. (قرارداد های مدیریت مالی واداری )
- ۵-۴- صاحب کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن وکالتنامه ؛ معرفی نامه؛ وغیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب ؛ برق ؛ گاز وغیره ومراجعه به مراجع رسمی ودولتی را متناسب با برنامه زمانبندی وحداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد. (قرارداد های مدیریت مالی واداری )
- ۵-۵- صاحب کار متعهد است با توجه به حضور روزانه مدیر و یا نماینده قانونی وی در کارگاه محل مناسبی را جهت انجام امور کارگاهی در اختیار وی قراردهد که نحوه تجهیز آن مطابق شرایط عمومی بعهده مدیر و پرداخت هزینه های آن مطابق مفاد قرارداد بعهده صاحبکار می باشد.
- ۵-۶- صاحب کار متعهد میگردد تا زمان اخذ پروانه ساختمانی و تحویل زمین به مدیر از شروع هرگونه عملیات ساختمانی خودداری نماید.
- ۵-۷- صاحب کار موظف است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه کتبی تحویل مدیر بدهد در غیر اینصورت از این بابت هیچ مسئولیتی متوجه مدیر نمی باشد.
- ۵-۸- صاحب کار متعهد می گردد در صورت نیاز به اجرای سازه نگهبان بنا بر صلاحدید مجری نسبت به تهیه نقشه و اجرای آن از طریق پیمانکاران متخصص مربوطه تحت نظر مدیر اقدام نماید.
- ۵-۹- صاحب کار متعهد به استفاده از مصالح استاندارد میگردد.
- ۵-۱۰- صاحب کار متعهد میگردد در صورت تمایل به خرید بیمه تضمین کیفیت ساخت قبل از آغاز عملیات اجرائی مراتب را کتباً به اطلاع مدیر برساند.
- ۵-۱۱- معرفی نماینده تام الاختیار به مدیر به صورت کتبی و همزمان با انعقاد قرارداد که به این قرارداد منضم می گردد تا در صورت عدم امکان دسترسی به صاحب کار کلیه هماهنگی های لازم جهت اجرای قرارداد با ایشان بعمل آید.
- تبصره ۸ ) صاحب کار یا نماینده معرفی شده می بایست حداکثر ظرف مدت دو روز به کلیه درخواست ها و پرسشهای مدیر پاسخگو باشد بدیهی است در غیر اینصورت تاخیر کار ناشی از قصور مدیر نمی باشد.
- ۵-۱۲- صاحب کار ملزم به تهیه بیمه نامه مسئولیت مدنی (صاحب کار و مدیر و پیمانکاران و اشخاص ثالث) منطبق با مدت قرارداد می باشد و در صورت هرگونه مغایرت و یا عدم تمدید بیمه نامه توسط صاحب کار کلیه مسئولیت ها، خسارات جانی و مالی ناشی از این قصور به عهده وی خواهد بود.

تبصره ۹) چنانچه به هر دلیلی، صاحب کار ساختمان را در مقابل حوادث بیمه ننموده و یا به موقع بیمه نامه را تمدید نکرده باشد، در صورت بروز هرگونه حادثه، مسئولیت جبران کلیه خسارات جانی و مالی وارده بر عهده صاحبکار است.

تبصره ۱۰) چنانچه صاحب کار بهر ترتیبی قصد ایجاد تغییراتی در نقشه های مصوب اولیه، توافق شده برابر مفاد این قرارداد را داشته باشد موظف به اطلاع رسانی به شرکت بیمه گر و اصلاح مواد بیمه نامه می باشد. ۵-۱۳- در صورت اتمام مدت قرارداد قبل از اتمام عملیات ساختمانی صاحب کار ملزم و موظف به تمدید قرارداد با مدیر برابر با شرایط توافق شده در بخش خصوصی قرارداد می باشد.

۵-۱۴- صاحب کار در صورت واگذاری ملک به غیر موظف به هماهنگی و ایجاد رابطه لازم بین مالک جدید و مدیر جهت تنظیم قرارداد جدید فیما بین طرفین و اطلاع رسانی به نظار و سازمان استان می باشد. ۵-۱۵- ایجاد اطاقک نگهبانی - انبار کارگاه - سرویس بهداشتی - تهیه و نصب تابلو های ایمنی و هشدار دهنده و مشخصات پروژه که از ضروریات اجرا می باشند در حد نیاز پروژه با هزینه صاحبکار و زیر نظر سازنده ایجاد خواهند شد.

۵-۱۶- صاحب کار توافق دارد با توجه به حضور روزانه مدیر یا نماینده قانونی وی در کارگاه محل مناسبی را جهت انجام امور کارگاهی در اختیار وی قرار دهد که نحوه تجهیز آن مطابق شرایط عمومی بعهده مدیر و پرداخت هزینه های آن مطابق مفاد قرارداد بعهده صاحبکار است.

#### ماده ۶: حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن :

الف: حق الزحمه مدیر براساس گروه ساختمانی پروژه به ازای هر متر مربع .....ریال می باشد که مطابق با مفاد ماده ۳ شرایط خصوصی پیوست این قرارداد صاحبکار متعهد به پرداخت آن می باشد.

ب: پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق میگیرد به عهده مدیر می باشد.

ج: مبلغ قرارداد بدون احتساب مالیات بر ارزش افزوده بوده و ارزش افزوده متعلقه به قرارداد بر اساس درصد های تعیین شده از طرف اداره کل امور مالیاتی در مراحل پرداخت براساس ماده ۳ شرایط خصوصی قرارداد بر عهده صاحبکار بوده و در صورت عدم پرداخت به موقع، پرداخت جرائم متعلقه به عهده صاحب کار خواهد بود که صاحب کار در وجه مجری پرداخت و مجری مکلف است در موعد مقرر به سازمان امور مالیاتی پرداخت نماید.

**ماده ۷: تنخواه گردان :** (در صورتیکه مدیر ، مدیریت مالی و اداری صاحب کار را بعهده داشته باشد) صاحب کار مبلغ .....ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید 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 گردان .....ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار قرار میدهد 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 :

- ناظر هماهنگ کننده :..... نشانی .....
- ۱- مهندس ناظر سازه:..... نشانی .....
- ۲- مهندس ناظر معماری:..... نشانی .....
- ۳- مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی:..... نشانی .....
- ۴- مهندس ناظر تاسیسات الکتریکی:..... نشانی .....

میباشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید .

### **ماده ۹: شرایط ؛ مسؤلیتها؛ اختیارات:**

شرایط ؛ تعهدات و اختیارات و مسؤلیتهای طرفین قرارداد و سایر عموماً 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 ؛ پروانه ساختمانی ؛ همچنین مشخصات فنی و عمومی کارهای ساختمانی و فرم های اولیه سازمان که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود .



ماده ۱۱: نشانی طرفین قرارداد :

آدرس پستی و شماره تماس صاحب کار :

آدرس پستی و شماره تماس مدیر :

**ماده ۱۲ :** اقامتگاه قانونی صاحب کار و مدیر همان است که در قرارداد ذکر گردیده است ، در صورتیکه هر یک از طرفین محل قانونی خود را تغییر دهد ، باید نشانی جدید خود را حداقل ۱۵ روز پیش از تاریخ تغییر به طرف دیگر و همچنین سازمان نظام مهندسی استان اطلاع دهد و تا وقتی که نشانی جدید به طرفین دیگر اعلام نشده است ، مکاتبات به نشانی قبلی ارسال و دریافت شده تلقی می گردد.

این قرارداد در ۱۲ ماده و ۱۰ تبصره و در سه نسخه بین طرفین قرارداد و با توافق کامل آنها تنظیم و یک نسخه به سازمان ، یک نسخه نزد صاحب کار ، یک نسخه نزد سازنده تسلیم می گردد و تمام نسخ آن حکم واحد را دارد و موقع بروز اختلاف نسخه سازمان ملاک عمل قرارداد خواهد گرفت.



سازمان نظام مهندسی ساختمان  
استان آذربایجان غربی

شرایط عمومی

قراردادهای اجرایی ساختمان

## 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 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 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 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 (کاربرگ الف).  
ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب).  
ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج).

#### ماده ۵- اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده سازی، اسکلت سازی، سفت کاری، نازک کاری، اجرای تاسیسات مکانیکی و تاسیسات 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 موبوط، 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 ذی ربط می باشد. درخصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیرعامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیر دولتی 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، تاسیسات 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 - 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:

۱-۱۳- صاحب کار 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.

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

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

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

۵-۱۳- در صورت 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.

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

۷-۱۳- 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.

۸-۱۳- 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 کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

#### ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار:

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

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 ساختمانهای مجاور و مسایل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.

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

۴-۱۵- 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.

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 تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

۸-۱۵- تاییدیه 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 ذی صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده 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 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.

۱۳-۱۵- مقررات بیمه و تامین 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 خسارات وارده به عهده صاحب کار خواهد بود.) صرفنظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات 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 براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طور کتبی تایید 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 آرایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس 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 تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

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

۱۹-۱۵- در تهیه و یا تایید 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 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

#### **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 ماخوذه را مسترد دارد.

#### **ماده ۱۸- صورت هزینه ها:**

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبت 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 حسابها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداختها 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، تاسیسات 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 بعهدہ 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 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 درصد کل کار، دارای ایراد و 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:

پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحویل، 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 روز 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 تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
  - ۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.

۳- مجری علی‌رغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد. در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تاخیر 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- 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:

۱- تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار با 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 بعهدہ صاحب کار می‌باشد 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 می‌شود. 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 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.

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، 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 وسایلی 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 می‌شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری با کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می‌گیرد. صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم‌الرعايه بوده و سند محسوب می‌شود. 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 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:

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منظم 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 هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع میگردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

## فصل هفتم: حوادث قهری - تسریع کار - اقامتگاهها و ابلاغها - اعتبار شرایط عمومی قرارداد.

### ماده ۲۸: حوادث قهری

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

### ماده ۲۹: اقامتگاهها 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 طرفین مقابل خود اعلام نمایند در غیر اینصورت کلیه ابلاغهایی که به نشانی اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب) چنانچه طرفین قرار داد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار، تمام یا بعضی از اعلامها و ابلاغهایی که در این شرایط عمومی، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهر حال اعلامها و ابلاغهای 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 غیر دولتی 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.

امضاء صاحب کار ( وکیل )

مهر و امضا سازنده ذیصلاح



سازمان نظام مهندسی ساختمان  
استان آذربایجان غربی

شرایط خصوصی

قراردادهای اجرایی ساختمان

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

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

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

۱-۲- امکان استفاده از مصالح جدید به تایید مهندس طراح و ناظر مربوطه رسیده باشد.

۱-۳- در صورت اعلام نیاز مدیر به آزمایش مصالح ، هزینه انجام آزمایشهای مربوطه به عهده صاحبکار خواهد بود.

۱-۴- نحوه انبار کردن ، جابجایی و استفاده مصالح موجود در کارگاه ساختمانی باید به تأیید مدیر ساختمان برسد.

ماده ۲: برنامه زمان بندی تفصیلی کار.

توسط مجری تهیه وبه تایید ناظر هماهنگ کننده و صاحب کار برسد .

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. (مطابق ماده ۱۲ شرایط عمومی قرارداد)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ماده ۴: تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.

۴-۱- در صورت درخواست کتبی صاحبکار مبنی بر تغییر در ابعاد ، اندازه ها یا مشخصات مندرج در نقشه های مصوب شهرداری ، مدیر موظف است نسبت به ارسال گزارش تعطیلی کارگاه اقدام نموده و تا اصلاح

پروانه ساختمانی از سوی مرجع صدور پروانه از هرگونه عملیات ساختمانی جلوگیری نماید ، ضمناً مدت این تعطیلی مطابق ماده ۲۰ شرایط عمومی پیمان نمی تواند بیش از سه ماه باشد.

توجه : در صورت عدم ارسال گزارش تعطیلی کارگاه از سوی مدیر و بروز تخلف ساختمانی ، جبران خسارات وارده به صاحبکار در هنگام اخذ پایان کار بعهدہ مدیر خواهد بود.

۴-۲- در صورت تخطی صاحبکار و عدم توجه وی به دستورات کتبی مدیر جهت تعطیلی کارگاه ، عمل صاحبکار نقض قرارداد ، شرایط عمومی پیمان (مفاد ردیف ۸ ماده ۱۳) و این شرایط خصوصی تلقی گردیده و مدیر ضمن ارائه گزارش تخلف به سازمان نظام مهندسی و مرجع صدور پروانه می تواند از سازمان نظام مهندسی درخواست لغو قرارداد مذکور را بنماید و سازمان نظام مهندسی نیز پس از بررسی موضوع نسبت به فسخ قرارداد ، اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

تبصره : با توجه به اینکه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مرجع قانونی تعطیلی کار می باشد در صورت ارائه گزارش تخلف مدیر ، از تاریخ ارائه گزارش کلیه مسئولیت ها و خسارات وارده به پروژه بعهدہ صاحبکار بوده و مدیر در این خصوص مسئولیتی نخواهد داشت.

۴-۳- در صورت تغییر مقادیر کار ( پس از اخذ مجوزهای لازم از مرجع صدور پروانه ) حداکثر تا ۲۰ درصد مقادیر اولیه ، مدیر ملزم به ادامه کار مطابق بند ۲ ماده ۱۴ شرایط عمومی پیمان بوده و مدت پیمان نیز به تناسب مقادیر کار افزایش یافته تغییر خواهد نمود.

۴-۴- در صورت افزایش مقادیر کار حداکثر تا ۲۰ درصد مقادیر اولیه ، صاحبکار موظف است هزینه های حق الزحمه ناشی از افزایش مقادیر قرارداد را به مدیر پرداخت نماید.

۴-۵- در صورت افزایش مقادیر کار بیش از ۲۰ درصد مقادیر اولیه ، و توافق مدیر به ادامه کار صاحبکار موظف به پرداخت حق الزحمه مدیر مطابق با تعرفه روز خواهد بود.

تبصره : در صورت عدم تمایل مدیر به ادامه کار ، قرارداد خاتمه یافته تلقی گردیده و صاحبکار موظف است نسبت به معرفی مدیر جدید به سازمان نظام مهندسی و مرجع صدور پروانه اقدام نماید.

#### ماده ۵: تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد .

پرداخت هزینه های ترمیم قرارداد در صورتیکه قصور از طرف صاحبکار باشد پس از اتمام مدت اولیه قرارداد تا پنجاه درصد مدت اولیه قرارداد مطابق فرمول زیر انجام خواهد شد:

کل مبلغ پیمان برابر تعرفه روز

----- = حق الزحمه مدیر به ازای هرماه ادامه پروژه

مدت پیمان

پس از اتمام تمدید اولیه در صورت عدم اتمام موضوع قرارداد، تمدید مجدد زمان قرارداد بر اساس توافق مالک و مجری خواهد بود.

ماده ۶: تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت حق الزحمه مدیر در طول مدت قرارداد مشمول تعدیل نخواهد بود.

ماده ۷: تضمین مورد قبول صاحب کار ، برای تضمین پیش پرداخت ، حسن انجام کار، تنخواه گردان طبق توافق طرفین

ماده ۸: نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن. طبق توافق طرفین

ماده ۹: تعیین زمانهای لازم برای صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه ها و مدارک مثبت به صاحب کار. طبق توافق طرفین

ماده ۱۰: تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت. به مدت یکسال

ماده ۱۱: تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین. طبق توافق طرفین و در صورت عدم حصول توافق برابر ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان اقدام و به هیئت حل اختلاف مراجعه گردد.

ماده ۱۲: تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری. مدت ناشی از تعویق جزو زمان قرارداد محسوب شده و خسارت تعویق در پرداخت مطالبات مدیر به روش ذیل محاسبه می گردد.

$$\text{مبلغ خسارت} = \frac{\text{مدت تعویق بر حسب روز} * ۱۴ * \text{میزان مطالبات}}{۳۶۰ * ۱۰۰}$$



ماده ۱۳: تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق

$$\text{مبلغ اولیه قرارداد} \times \text{طول مدت تعلیق (حسب روز)} = \text{مبلغ تعلیق}$$

طول مدت قرارداد (حسب روز)

ماده ۱۴: شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار. دوره تعلیق سه ماهه بعدی با توافق طرفین و مبلغ آن مطابق بند ۱۳

ماده ۱۵: تعیین درصد جایزه تسریع.

برابر توافق صاحب کار و مجری

ماده ۱۶: تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه.

کلیه هزینه های مربوط به بیمه مسئولیت مدنی صاحبکار و مدیر در قبال کارکنان شاغل در کارگاه و نیز بیمه اشخاص ثالث و همچنین هزینه بیمه تضمین کیفیت ساخت و هرگونه الحاقیه و تمدید نامه و افزایش حق بیمه سالانه بعهده صاحبکار می باشد و بیمه نامه بایستی به نام صاحب کار و مجری صادر گردد. تبصره - حداقل مدت بیمه نامه صادر شده برابر مدت قرارداد باشد و به محض مدت اعتبار بیمه نامه و یا افزایش مبلغ دیه ، صاحب کار موظف به پرداخت هزینه های مربوطه و تمدید آن تا پایان اتمام قرارداد می باشد.

تبصره - چنانچه به هر دلیلی ، صاحب کار ساختمان را در مقابل حوادث بیمه ننموده و یا به موقع بیمه نامه را تمدید نکرده باشد در صورت بروز هر گونه حادثه مسئولیت جبران کلیه خسارت جانی و مالی وارده بر عهده صاحب کار است.

ماده ۱۷: تعیین افراد هیات حل اختلاف

به طور کلی مدیر و صاحبکار توافق دارند در صورت بروز اختلاف برابر با ماده ۲۷ شرایط عمومی قرارداد اقدام نمایند و در صورت عدم حصول توافق موضوع به شورای حل اختلاف سازمان نظام مهندسی و در صورت عدم نتیجه گیری به مراجع قضایی ارجاع گردد.

ماده ۱۸: تعیین مواردی که ابلاغها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

هر گونه ابلاغ یا دستور کار بصورت شفاهی مورد قبول نخواهد بود.

ماده ۱۹: مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست.

.....

ماده ۲۰: هزینه هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

در صورت لزوم انجام گود برداری در عمق بیشتر از ۱/۲۰ (یک متر و بیست سانتی متر) و یا مجاورت ساختمان با ساختمان ها یا اماکن پر خطر و یا قرار گرفتن ساختمان در محل ترافیک سنگین و یا لزوم اجرای سازه نگهبان بر اساس توافق طرفین درصد و هزینه جداگانه اجرای موارد با توافق طرفین تعیین خواهد شد.

ماده ۲۱: 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.

.....

ماده ۲۲: رعایت مقررات و هرگونه خسارت ناشی از ماده ۶۶ قانون بیمه تأمین اجتماعی بر عهده کارفرما یا صاحب کار می باشد.

ماده ۲۳- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی با هزینه صاحب کار و توسط مجری انجام خواهد گرفت.

امضاء صاحب کار (وکیل)

مهر و امضا سازنده ذیصلاح