

قرارداد

اجرای کارهای ساختمانی بصورت مدیریت فنی و اجرایی

عنوان پروژه:	
صاحب کار:	
سازنده مسکن و ساختمان (مجری ذیصلاح):	
ناظر هماهنگ کننده:	
شماره قرارداد:	تاریخ قرارداد:
محل اجرا:	
استان:	شهرستان:
آدرس:	کدنوسازی:

شماره دبیرخانه انجمن:

تاریخ:

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی و خصوصی قرارداد و دیگر اسناد و مدارک منضم با آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ/...../..... بین به شماره/شناسه ملی به نمایندگی تام الاختیار که در این قرارداد صاحب کار نامیده میشود از یکطرف و شخص حقیقی/شخص حقوقی به شماره/شناسه ملی به نمایندگی تام الاختیار که در این قرارداد سازنده نامیده می شود از طرف دیگر به شرح زیر منعقد می گردد و طرفین با اطلاع از کیفیت و کمیت آنها مبادرت به قبول تعهد نموده اند.

تعاریف:

اسامی، کلمات و اصطلاحات زیر در این قرارداد با معانی که در مقابل آن ها نوشته شده بکار میروند:

- ❖ سازمان: سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان جنوبی.
- ❖ انجمن: انجمن صنفی کارفرمایی سازندگان مسکن و ساختمان خراسان جنوبی.
- ❖ سازنده یا مجری: شخصیت حقوقی یا حقیقی دارای پروانه اشتغال بکار سازندگان مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهرسازی
- ❖ صاحب کار: مالک ساختمان یا پروژه یا قائم مقام مالک یا صاحب کار ساختمان.
- ❖ ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار نظارت در یک یا چند رشته از رشته های ساختمانی که از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در راستای وظایف تعریف شده در مقررات ملی ساختمان برای نظارت بر ساختمان تعیین میگردد .
- ❖ ناظر هماهنگ کننده: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسین، مسئول هماهنگی بین تمام ناظران رشته های هفتگانه مندرج در هر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و تسلیم کننده گزارش های مرحله ای به شهرداری؛ سازمان استان و سایر مراجع ذیربط می باشد. که از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در راستای وظایف تعریف شده در مقررات ملی ساختمان تعیین میگردد .

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریتی فنی و اجرایی مالی اداری

بمنظور مدیریت اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) گود برداری، محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل پروژه، با کاربری به متراژ متر مربع و تعداد سقف، مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات فنی که به رویت و امضاء طرفین قرارداد حاضر رسیده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

ماده ۳- مدت قرارداد:

با رعایت تبصره ۳ ذیل همین ماده و توافق طرفین، مدت قرارداد ماه شمسی به اضافه ۱۵ روز (به عنوان مدت زمان تا شروع عملیات ساختمانی) می باشد و زمان شروع قرارداد از تاریخ تأیید آن در انجمن می باشد.

تبصره ۱: مدت قرارداد تابع ماده ۱۱ شرایط عمومی قرارداد و ماده ۱ شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

مهر و امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده
	مهر و امضاء دفتر طراحی *توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد		

تبصره ۲: زمان شروع تعهدات مجری از تاریخ تحویل زمین محل احداث پروژه ، که بعد از زمان اخذ پروانه ساختمانی می باشد، خواهد بود. در صورت تحویل زمین قبل از اخذ پروانه ساختمانی، زمان شروع تعهدات همان زمان اخذ پروانه ساختمانی است. (زمان شروع قرارداد و زمان شروع تعهدات مجزا می باشد).

تبصره ۳: حداقل مدت قرارداد ، بر اساس نوع گروه ساختمانی موضوع قرارداد به شرح ذیل می باشد:

۱- گروه ساختمانی الف (۶ ماه) ۲- گروه ساختمانی ب (۱۲ ماه) ۳- گروه ساختمانی ج (۱۸ ماه) ۴- گروه ساختمانی د (۲۴ ماه)

تبصره ۴: مدت قرارداد ، بیش از حداقل های تعیین شده در تبصره ۳ بر اساس توافق طرفین قرارداد و بر اساس شرایط اجرای کار می باشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات سازنده :

۴-۱- برآورد ریالی اولیه اجرای پروژه با توجه به نقشه ها و مشخصات اجرایی حداکثر ظرف مدت ۳ روز از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل زمین.
۴-۲- مسئولیت صحت انجام تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکار برای هر یک از قسمت ها و تهیه قرارداد فی مابین صاحب کار و پیمانکار جزء که پرداخت هزینه های مربوطه بر عهده صاحب کار خواهد بود.

۴-۳- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی برابر مبحث ۱۲ و اجرای آن به هزینه صاحب کار.

۴-۴- تهیه و خرید کلیه مصالح مورد نیاز پروژه و دیپوی اصولی مصالح با هزینه صاحب کار (در صورتیکه مدیریت مالی و اداری پروژه در تعهد سازنده نباشد، فقط پیگیری، کنترل و نظارت بر کیفیت مصالح خریداری شده از وظایف سازنده می باشد).

۴-۵- استفاده از مصالح استاندارد مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه ها (در صورت تولید در کارخانه ، طبق استاندارد کشور مصالح تهیه و استفاده شود و مصالحی که در کارگاه تولید می شود که امکان بررسی آزمایشگاهی میدانی وجود دارد با توجه به رعایت تمامی مشخصات فنی و طبق نظر و تایید مهندس ناظر پروژه تهیه می گردد).

۴-۶- خرید یا اجاره ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار . بدیهی است پس از اتمام موضوع قرارداد ، ابزار خریداری شده متعلق به صاحب کار می باشد. (در صورتیکه مدیریت مالی پروژه در تعهد سازنده نباشد، فقط پیگیری، کنترل و نظارت بر آن از وظایف سازنده می باشد).

۴-۷- اقدام برای اخذ انشعاب آب و برق و گاز به نمایندگی و به هزینه صاحب کار. (در صورتیکه مدیریت مالی و اداری پروژه در تعهد سازنده نباشد، فقط پیگیری آن از وظایف سازنده می باشد).

۴-۸- ارائه برنامه زمان بندی تفصیلی عملیات اجرایی پس از اخذ تأیید ناظر هماهنگ کننده ، به صاحب کار ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ صورتجلسه تحویل زمین و متعاقب آن تهیه صورت هزینه های انجام شده در فواصل زمانی مناسب به تشخیص سازنده و ارائه به صاحب کار جهت پرداخت آن.

۴-۹- تنظیم و تحویل یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکار و یا پیمانکاران جزء (صاحب صلاحیت) به صاحب کار که در قراردادهای فوق پیش بینی حقوق دولتی آن را بنماید. (بدیهی است مسئولیت پرداخت حقوق دولتی مذکور برعهده صاحب کار میباشد) در کلیه قراردادهای منعقد با پیمانکاران جزء سازنده پروژه فقط به عنوان نماینده فنی صاحب کار ، مسئولیت فنی دارد .

۴-۱۰- بررسی و تأیید صورت وضعیتهای پیمانکار و یا پیمانکاران جزء با توجه به شرایطی که در قرارداد وی منظور شده است جهت اقدامات لازم.

۴-۱۱- پیگیری اجرای تجهیز کارگاه ، به کارگیری انباردار جهت کنترل ورود و خروج مصالح و نگهدارندها بمنظور حراست از ساختمان ، اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان و کنترل ورود و خروج افراد از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت به هزینه صاحب کار.

۴-۱۲- پی گیری اخذ بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان به هزینه صاحب کار.

۴-۱۳- پیگیری و اخذ بیمه نامه مربوط به عملیات تخریب و گود برداری با کلوز های لازم و باتوجه به نوع تخریب و گود برداری در صورت نیاز پروژه به هزینه صاحب کار.

۴-۱۴- پیگیری و اخذ بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان به هزینه صاحب کار.

۴-۱۵- سازنده تحت هیچ شرایط حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

۴-۱۶- معرفی سرپرست کارگاه دارای صلاحیت به صاحب کار ، سازمان ، انجمن و ناظرین به هزینه سازنده.

۴-۱۷- پیگیری لازم جهت بازدید ناظر و یا ناظرین از مراحل مختلف پروژه و گرفتن تاییدیه های کیفی لازم برای هر مرحله از کار به همراه نقشه های ازبیلت.

۴-۱۸- گرفتن استعلام برای خرید اقلام با ارقام بالای ریال از حداقل سه فروشنده یا انجام دهنده کار با هماهنگی نماینده صاحب کار (در صورتیکه مدیریت مالی و اداری پروژه در تعهد سازنده نباشد، این بند از وظایف و تعهدات سازنده حذف می گردد).

۴-۱۹- بررسی و امضاء یک سری کامل از نقشه های تایید شده توسط سازمان و نگهداری آنها به همراه آزمایشات، بیمه نامه، پروانه و سایر مستندات لازم در محل کارگاه.

مهر / امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده

*توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد

۴-۲۰- تهیه و امضاء سه سری نقشه کامل کار اجراء شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و اخذ تأییدیه لازم ناظرین حقیقی ذریبط یا ناظر حقوقی. ضمناً هزینه تهیه نقشه چون ساخت بر عهده صاحب کار می باشد.

۴-۲۱- تأیید صورت حساب های اجناس خریداری شده. (در صورتیکه مدیریت مالی و اداری پروژه در تعهد سازنده نباشد، این بند از وظایف و تعهدات سازنده حذف می گردد).

۴-۲۲- رعایت شرایط خصوصی قرارداد ، مشخصات مندرج در پروانه ساختمان ، نقشه های مصوب و مقررات ملی ساختمان در اجرای کار.

۴-۲۳- ارائه گزارش ماهیانه پیشرفت کار سازنده به صاحب کار و ناظر هماهنگ کننده .

۴-۲۴- تکمیل و تأیید دفترچه اطلاعات ساختمان و اخذ تأییدیه ناظرین همزمان با پیشرفت کار که مربوط به سازنده می باشد.(با در نظر گرفتن تبصره ۲ ماده ۶ قرارداد)

۴-۲۵- معرفی مسئول ایمنی واجد شرایط براساس مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان به انجمن، سازمان و ناظرین به هزینه سازنده.

۴-۲۶- پیگیری و هماهنگی جهت انجام بموقع آزمایشات فنی مورد نیاز پروژه (جوش، بتن ، کنترل ابعادی مصنوعات فلزی و ...) به هزینه صاحب کار.

۴-۲۷- پیگیری پرداخت بیمه ماهانه کارگران، پرسنل فنی و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه به هزینه صاحب کار

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۵-۱- پرداخت کلیه حقوق دولتی متعلق به قراردادهای پیمانکار و یا پیمانکاران جزء.

۵-۲- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد و شرایط خصوصی آن که هزینه کرد آن به عهده صاحب کار است.

۵-۳- پرداخت مبلغ توافق شده بابت تنخواه حداکثر ظرف مدت ۵ روز از زمان درخواست سازنده. (در صورتیکه مدیریت مالی پروژه بر عهده سازنده باشد)

۵-۴- بررسی صورت حساب های ارائه شده توسط سازنده حداکثر ظرف مدت ۵ روز و تجدید تنخواه گردان.

۵-۵- همکاری لازم از قبیل دادن و کالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی سازنده به منظور اخذ انشعابات آب، برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی متناسب با برنامه زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست سازنده. (در صورتیکه مدیریت مالی و اداری پروژه بر عهده سازنده باشد)

۵-۶- معرفی کتبی نماینده تام الاختیار به سازنده که کلیه هماهنگی های لازم جهت اجرای قرارداد را با ایشان بعمل آورد. نماینده معرفی شده صاحب کار می بایست بصورت تمام وقت پاسخگوی نیازهای پروژه باشد و حداکثر ظرف مدت دو روز به کلیه درخواستها و پرسش های سازنده پاسخگویی نماید بدیهی است در غیر اینصورت مدت تأخیرات مربوطه ناشی از آن جزو تأخیرات مجاز سازنده محسوب می گردد (در پروژه های بیش از ۳۰۰۰ متر مربع حضور نماینده صاحب کار بصورت تمام وقت در کارگاه الزامی می باشد).

۵-۷- صاحب کار مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ تأیید قرارداد در انجمن نسبت به ارائه پروانه ساختمان و تحویل زمین طی صورتجلسه به سازنده اقدام نماید و همچنین تمدید پروانه ساختمان نیز به عهده صاحب کار می باشد. در صورت عدم اخذ پروانه ساختمانی و یا عدم امکان تحویل زمین طی مدت مقرر طبق ماده ۹ قرارداد عمل خواهد شد.

۵-۸- صاحب کار مکلف است کلیه مدارک درخواستی سازنده را جهت تامین بند ۴-۷ ماده ۴ قرارداد را ظرف مدت یک هفته از اعلام سازنده در اختیار وی قرار دهد. تأخیر در تأمین و تحویل مدارک جزء تأخیرات صاحب کار محسوب شده و برای سازنده جزو تأخیرات مجاز محسوب می گردد.

۵-۹- تأمین بموقع مصالح استاندارد و لوازم و ماشین آلات مطابق با مشخصات فنی پیشنهاد شده برابر با بند ۴-۵ و ۴-۶ که توسط سازنده اعلام میگردد.

۵-۱۰- پرداخت مبلغ بیست درصد (۲۰٪) حق الزحمه ، به عنوان پیش پرداخت از طرف صاحب کار به سازنده ، همزمان با امضاء قرارداد (که در ساختار شکست پیوست منظور شده است) طی دو فقره فیش صادر شده که در ماده ۶ قسمت نحوه پرداخت تشریح شده است ، در قبال اخذ تضمین معتبر به یکی از روشهای مورد توافق که در ماده ۱۶ قرارداد ذکر شده و شرایط استرداد تضمین مورد نظر نیز در همان ماده تشریح شده است.

۵-۱۱- پرداخت حق الزحمه سازنده همزمان با ارائه صورت وضعیت توسط سازنده (حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز) که پیشرفت فیزیکی آن به تأیید ناظر و ناظر هماهنگ کننده و در صورت نیاز به تأیید انجمن نیز برسد.

۵-۱۲- در صورتیکه صاحب کار ملک مربوطه را واگذار نماید ، صاحب کار مکلف است ضمن اعلام کتبی موضوع به ناظر هماهنگ کننده و کارفرمای جدید نسبت به تعیین تکلیف این قرارداد ، اصلاح نام صاحبکار جدید در قرارداد و پروانه ساختمانی اقدام و مراحل قانونی را انجام و تأییدیه انجمن را اخذ نماید ، در غیر این صورت کلیه خسارت های ناشی از این واگذاری با نظر و تأیید داور بر عهده صاحب کار خواهد بود .

مهر / امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده
	*توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد		

در صورت واگذاری ملک ، ناظر هماهنگ کننده پروژه پس از اعلام کتبی سازنده یا صاحب کار و یا اطلاع خود وی از هر طریقی ، مکلف است دستور توقف عملیات اجرایی را تا زمان تعیین تکلیف این قرارداد و مشخص شدن سازنده و صاحب کار پروژه با اعلام کتبی به شهرداری بنماید ضمناً کلیه خسارت های وارده ناشی از این توقف بر عهده صاحبکار میباشد که از محل تضامین صاحبکار که در نزد انجمن بوده با حکم و رأی داور مرضی الطرفین قابل پرداخت خواهد بود .

ماده ۶- حق الزحمه سازنده و نحوه پرداخت آن:

۶-۱- حق الزحمه سازنده به یکی از روش های زیر محاسبه و پرداخت خواهد شد:

روش اول) حق الزحمه به مبلغ ریال به ازای هر مترمربع زیربنای ساختمان

روش دوم) حق الزحمه به میزان درصد از کلیه هزینه های اجرای ساختمان شامل دستمزد ، مصالح ، ماشین آلات ، محوطه سازی، انشعابات و کلیه هزینه هایی است که جهت اجرای پروژه صورت می پذیرد.

۶-۲- نحوه پرداخت حق الزحمه سازنده و موارد مرتبط با آن به شرح زیر می باشد:

۶-۲-۱- بیست درصد مبلغ حق الزحمه ، به عنوان پیش پرداخت از طرف صاحب کار به سازنده ، همزمان با امضاء قرارداد در دو قسمت به شرح ذیل پرداخت می گردد:

❖ ۶-۲-۱-۱- مبلغ ۱۰ درصد حق الزحمه (۵۰درصد پیش پرداخت) طی یک فیش واریزی نقدی، توسط صاحب کار به حساب انجمن واریز می گردد که این مبلغ به عنوان دریافتی سازنده محسوب می گردد و بمنظور "تضمین حسن انجام کار" از سوی سازنده نزد انجمن نگهداری خواهد شد که چگونگی استرداد آن در ماده ۱۶ این قرارداد تشریح شده است. (تصویر واریزی به انجمن تحویل می گردد)

❖ ۶-۲-۱-۲- مبلغ ۱۰ درصد حق الزحمه (۵۰درصد باقیمانده پیش پرداخت) طی یک فیش واریزی نقدی، توسط صاحب کار به حساب سازنده(شماره حساب معرفی شده از سوی سازنده) واریز می گردد. (تصویر واریزی به انجمن تحویل می گردد).

تبصره ۱: در صورتیکه حق الزحمه سازنده به صورت درصدی باشد(روش دوم)، صرفاً جهت محاسبه مبلغ پیش پرداخت ، مبلغ حق الزحمه بر مبنای نرخهای اعلامی شورای مرکزی نظام مهندسی کشور محاسبه خواهد شد.

۶-۲-۲- مابقی حق الزحمه با تنظیم صورت وضعیتهای موقت در هر مرحله ، طبق جدول ساختار شکست کار پیوست قرارداد و اخذ تأییدیه پیشرفت فیزیکی توسط ناظر هماهنگ کننده، از سوی سازنده تهیه و جهت بررسی و تأیید نهایی آن را به انجمن ارسال نموده و انجمن مطابق صورت وضعیت مورد تأیید ، نسبت به صدور فیش حق الزحمه اقدام و صاحب کار مکلف است حق الزحمه سازنده را در مهلت مقرر به حساب سازنده واریز و تصویر واریزی را به انجمن ارائه نماید. ۶-۲-۳- در صورت عدم پرداخت هزینه های سازنده از سوی صاحب کار در مهلت مقرر که موجب بروز اختلاف گردد، مطابق ماده ۱۵ قرارداد موضوع بررسی و تعیین تکلیف می گردد. ضمناً کل یا قسمتی از مبلغ مورد مطالبه سازنده تا سقف تضمین حسن انجام کار نزد انجمن ، با رأی داور مرضی الطرفین، از آن محل قابل پرداخت می باشد.

۶-۲-۴- پس از تحویل موقت پروژه و رفع نواقص احتمالی و ارائه صورتجلسه کمیسیون تحویل موقت(موضوع تبصره ۴ ماده ۶) به انجمن، مبلغ پنجاه درصد تضمین حسن انجام کار نزد انجمن، به سازنده پرداخت خواهد شد. و پنجاه درصد باقیمانده تضمین حسن انجام کار پس از اخذ گواهی پایان کار ساختمان از شهرداری یا گذشت یکسال از تاریخ صورتجلسه تحویل موقت پروژه، طی درخواست کتبی سازنده و تأیید انجمن به سازنده پرداخت خواهد شد.

تبصره ۲: جهت رعایت وحدت رویه و نظامات پرداخت و همچنین رعایت اخلاق حرفه ای ، دریافت هر گونه وجهی توسط سازنده خارج از ضوابط گفته شده در این قرارداد تخلف محسوب شده و مستوجب مجازات های انتظامی می باشد و سازنده با امضای این قرارداد به سازمان این اختیار را می دهد تا در صورت بروز تخلف ، مجازات های مربوطه را اعمال نماید.

تبصره ۳: در صورتی که ترتیب پرداخت هر یک از صورت وضعیت های سازنده بیش از ده روز توسط صاحب کار به تاخیر افتد، سازنده می تواند آن مبلغ و معادل دو درصد از مبلغ مطالبات خود را به ازای هر ماه تاخیر در مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید و تکمیل و تأیید دفترچه اطلاعات ساختمان از سوی

مهر / امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده

*توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد

سازنده منوط به انجام مراحل فوق خواهد بود. ضمناً در صورت تأخیر صاحب کار در پرداخت صورت وضعیتها بیش از ۴۵ روز ، سازنده حق تعطیلی کارگاه مطابق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و همچنین فسخ قرارداد طبق ماده ۷ قرارداد را خواهد داشت.

تبصره ۴: اعضاء کمیسیون تحویل موقت عبارتند از: صاحب کار یا نماینده وی، سازنده یا نماینده وی و ناظرین پروژه و نماینده انجمن که سازنده موظف است بصورت کتبی درخواست تحویل موقت و تشکیل کمیسیون و حضور نمایندگان را در محل پروژه بنماید. در صورت عدم حضور صاحب کار در جلسه اول، جلسه مجدد به فاصله ۱۵ روز و با اطلاع کتبی به صاحب کار برگزار خواهد شد. ضمناً عدم حضور صاحب کار در این جلسه مانع تنظیم صورت جلسه تحویل موقت نخواهد بود.

۶-۲-۵- در صورتی که مدت قرارداد به پایان رسیده باشد و اجرای ساختمان، بدون قصور سازنده، به زمانی بیش از ۱۰ درصد زمان اولیه قرارداد نیاز داشته باشد و قرارداد با رضایت و توافق طرفین ادامه یابد (عدم اعلام بمنزله توافق می باشد) ، جهت ترمیم هزینه های مضاعف سازنده، علاوه برحق الزحمه ماده ۶ مبلغی برابر با فرمول ذیل از طرف صاحب کار به سازنده پرداخت خواهد شد. در صورت عدم توافق و رضایت، هر یک از طرفین ، مطابق ماده ۱۱ شرایط عمومی قرارداد حق تمدید قرارداد با شرایط جدید و یا حق خاتمه قرارداد را خواهند داشت.

در صورتیکه حق الزحمه بصورت متمرربعی باشد	در صورتیکه حق الزحمه بصورت درصدی باشد
$\frac{A \times B}{D} \times 50\% = F$	$\frac{A \times B \times C}{D} \times 50\% = F$
A: زیر بنای پروژه B: قیمت هر متر مربع هزینه ساخت بر اساس قرارداد D: زمان قرارداد به ماه F: مبلغ ماهیانه ترمیم قرارداد سازنده	A: زیر بنای پروژه B: قیمت هر متر مربع هزینه ساخت بر اساس نرخ اعلامی شورای مرکزی C: درصد حق الزحمه سازنده D: زمان قرارداد به ماه F: مبلغ ماهیانه ترمیم قرارداد سازنده

۶-۲-۶- در صورتی که مدت قرارداد به پایان رسیده باشد و اجرای ساختمان، بدون قصور صاحب کار، به زمانی بیش از ۱۰ درصد زمان اولیه قرارداد نیاز داشته باشد و قرارداد با رضایت و توافق طرفین ادامه یابد (عدم اعلام بمنزله توافق می باشد) ، جهت خسارت عدم انجام بموقع تعهدات ، مبلغی برابر با فرمول ذیل به صاحب کار از طرف سازنده پرداخت خواهد شد. در صورت عدم توافق و رضایت، هر یک از طرفین ، مطابق ماده ۱۱ شرایط عمومی قرارداد حق تمدید قرارداد با شرایط جدید و یا حق خاتمه قرارداد را خواهند داشت.

در صورتیکه حق الزحمه بصورت متمرربعی باشد	در صورتیکه حق الزحمه بصورت درصدی باشد
$\frac{A \times B}{D} \times 50\% = F$	$\frac{A \times B \times C}{D} \times 50\% = F$
A: زیر بنای پروژه B: قیمت هر متر مربع هزینه ساخت بر اساس قرارداد D: زمان قرارداد به ماه F: مبلغ ماهیانه خسارت عدم انجام تعهدات	A: زیر بنای پروژه B: قیمت هر متر مربع هزینه ساخت بر اساس نرخ اعلامی شورای مرکزی C: درصد حق الزحمه سازنده D: زمان قرارداد به ماه F: مبلغ ماهیانه خسارت عدم انجام تعهدات

۶-۲-۷- در صورت فسخ قرارداد یا اتمام مدت قرارداد، چنانچه در آن زمان، پیشرفت فیزیکی پروژه مطابق جدول ساختار شکست (پیوست ۱) ، با جدول زمان بندی کلی ارائه شده مورد تأیید طرفین (پیوست ۱) مطابقت نداشته باشد ، در صورتیکه صاحب کار به علت عدم تأمین منابع مالی یا هر دلیل دیگر، باعث شده پروژه در زمان مورد توافق، به پیشرفت فیزیکی متناسب نرسد ، صاحب کار می بایست حق الزحمه سازنده را ، به نسبت زمان (زمان فسخ یا زمان اتمام قرارداد) با پیشرفت متناظر آن در جدول ساختار شکست (پیوست ۱) پرداخت نماید و در صورت اعتراض و اختلاف ، با ارائه مستندات از سوی صاحب کار، با مراجعه به داور مرضی الطرفین (موضوع ماده ۱۵ قرارداد) نسبت به حل اختلاف اقدام، و نظر داور برای طرفین قطعی و لازم الاجرا خواهد بود.

تبصره ۵: کسورات قانونی این قرارداد شامل بیمه و مالیات بعهده سازنده می باشد.

تبصره ۶: هزینه های عوارض و مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد برابر مقررات و آئین نامه های ابلاغی بر عهده صاحب کار می باشد و سازنده مکلف است هزینه های مالیات بر ارزش افزوده را در هر صورت وضعیت لحاظ نموده و صاحبکار موظف به پرداخت آن می باشد.

مهر و امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده
	مهر و امضاء دفتر طراحی *توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد		

مفاد شرایط خصوصی منعقد در قالب های تعیین شده پیوست بوده و نباید با شرایط عمومی قرارداد تناقضی داشته باشد در غیر اینصورت شرایط عمومی قرارداد بر شرایط خصوصی مقدم می باشد.

ماده ۷- موارد فسخ:

الف) در موارد زیر صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید:

- ۱- سازنده 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 ضرر یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
- ۲- سازنده به هر یک از تعهدات خود عمل نکرده و به تذکرات کتبی ناظر توجه ننماید.
- ۳- قرارداد را به غیر واگذار نماید
- ۴- سازنده ورشکست و یا شرکت وی منحل شود.

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

- تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ تأیید قرارداد در انجمن یا از تاریخ ابلاغ با اخطار مراجع ذیصلاح قانونی.
- 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 و یا شرایط خصوصی قرارداد بعهد صاحب کار می باشد، به مدت بیش از یک ماه در هر مورد.
- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات سازنده بیش از ۴۵ روز.
- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور سازنده به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بباندازد، موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تأیید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتباً به سازمان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود و سازمان با توجه به مفاد قرارداد بین سازنده و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به سازنده اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.
- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد.
- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی.
- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه.
- مشکلات شخصی سازنده به نحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

تبصره ۱: در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از طرف صاحب کار یا سازنده به طرف مقابل بر اساس ابلاغ قانونی در صورتیکه هر یک از طرفین در مهلت مقرر ۱۵ روزه اعتراض خود را به صورت قانونی اعلام نکرده باشند، قرارداد با ارائه مستندات به سازمان یا انجمن بصورت یکطرفه فسخ خواهد شد.

تبصره ۲: چنانچه در هر یک از موارد فسخ فوق الذکر (الف و ب) هریک از طرفین اعتراض داشته باشند، نظر داور مرضی الطرفین مورد تأیید طبق ماده ۱۵ این قرارداد ملاک عمل خواهد بود و رای داور برای طرفین لازم الاجرا می باشد، بدیهی است تا زمان اعلام نظر داور مرضی الطرفین، فسخ قرارداد امکان پذیر نبوده و طرفین می بایست به تعهدات خویش عمل نمایند.

ماده ۸- اقدامات پس از فسخ:

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد. پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده و تنظیم صورتجلسه فصل مشترک، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب موضوع صورتجلسه می شود. (تعهدات احتمالی ایجاد شده توسط سازنده در خصوص مصالح و پیمانکاران جزء عیناً به صاحب کار منتقل 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 ماده ۲۷ سازمان نظام مهندسی استان انجام می پذیرد، صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیتهای سازنده و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد.

مهر / امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده

ماده ۹- خسارت عدم انجام تعهدات:

۹-۱- در صورت فسخ قرارداد با توافق طرفین چنانچه طرفین در خصوص میزان خسارت توافق داشته باشند اقدام مقتضی بعمل خواهد آمد در صورت عدم توافق در میزان خسارت وارده رأی داور مرضی الطرفین تبصره ۲ ماده ۷ ملاک خواهد بود مگر آنکه در شرایط خصوصی قرارداد روش دیگری جهت تعیین میزان خسارت پیش بینی گردد.

۹-۲- در صورت عدم اخذ پروانه ساختمانی و یا عدم امکان تحویل زمین طی مدت مقرر (دو ماه)، مطابق بند ۵-۷ ماده ۵، سازنده حق فسخ یک طرفه قرارداد طبق ماده ۷ را خواهد داشت. خسارت وارده به سازنده، به میزان ۱۰ درصد حق الزحمه قید شده در ماده ۶ قرارداد خواهد بود.

۹-۳- در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد سازنده یا صاحب کار، طرفین موظفند خسارت مربوطه را مطابق بند ۹-۱ جبران نمایند.

ماده ۱۰- 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 کتباً به سازنده و ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد. در مدت تعلیق، سازنده مکلف است به هزینه صاحب کار 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 الاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق سازنده و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است. ضمناً صاحب کار میبایست شروع به کار مجدد پروژه را کتباً به ناظر هماهنگ کننده و مجری و سازمان اطلاع دهد.

ماده ۱۱- تنخواه گردان:

صاحب کار پس از درخواست سازنده مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در مهلت مقرر در اختیار سازنده قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تأیید صاحب کار، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور، توسط صاحب کار به سازنده پرداخت می شود. لازم به توضیح است مبلغ فوق در حین اجرای قرارداد، بنا به نیاز پروژه با درخواست سازنده و تأیید صاحب کار قابل تغییر خواهد بود.

تبصره ۱: صاحب کار می تواند برای مبالغ بیش از ۱۰۰ میلیون ریال، ضمانت مورد قبول خود را از سازنده اخذ نماید.

تبصره ۲: در صورت تأخیر صاحب کار در پرداخت تنخواه در مهلت مقرر، مدت زمان مربوطه جزء تأخیرات مجاز محسوب خواهد شد.

ماده ۱۲- سایر شرایط قرارداد:

۱۲-۱- چنانچه جهت انجام قسمتی از عملیات قرارداد، صاحب کار صلاح بداند که از فرد یا شرکت خاصی استفاده شود در صورتیکه از نظر فنی بنا به تشخیص سازنده مشکلی نباشد اقدام لازم بعمل خواهد آمد.

۱۲-۲- **دفتر طراحی** موظف است ظرف مدت یک هفته نسبت به رفع ابهامات و مشکلات موجود در نقشه ها که بصورت کتبی توسط سازنده اعلام می گردد بصورت مکتوب اقدام نماید.

۱۲-۳- در صورتی که بعد از انعقاد قرارداد و در حین انجام کار تغییراتی در مشخصات فنی (از جمله تغییر نوع مصالح) و یا نقشه های اجرایی از طرف صاحب کار به صورت کتبی به سازنده پیشنهاد گردد و این تغییرات، نوع مصالح و حجم عملیات کار را نسبت به نقشه های اولیه تغییر دهد، اعمال این تغییرات می بایست پس از اخذ تأییدیه ناظر و طراح مربوطه پروژه باشد. اجرای این تغییرات پس از توافق طرفین قرارداد در خصوص مباحث مربوطه نظیر مباحث مالی، تغییرات مربوط به مقادیر کار و تغییر مدت قرارداد و غیره خواهد بود. در غیر اینصورت مسئولیت های مالی و حقوقی آن بر عهده طرفین خواهد بود.

ماده ۱۳- اسناد و مدارک قرارداد و ملزومات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی و خصوصی قرارداد، نقشه ها (معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و برقی) و مشخصات فنی، دفترچه اطلاعات ساختمان، دفترچه محاسبات، پروانه ساختمانی، مباحث مقررات ملی ساختمان، صورت مجلس ها و توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین میرسد و جزو ملزومات قرارداد محسوب می شود. آنچه در این قرارداد پیش بینی نشده با آخرین بخشنامه های صادره از وزارت راه و شهرسازی و پس از آن معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۴- مهندسان ناظر:

مهر / امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده
	مهر و امضاء دفتر طراحی *توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد		

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده اشخاص به شرح زیر می باشد که از طرف سازمان مشخص و توسط صاحب کار به سازنده معرفی شده اند چنانچه بعداً به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به سازنده معرفی نماید. انجمن میتواند در صورت مشاهده هر گونه تخلف و قصور از طرفین قرارداد مراتب را به اداره کل راه و شهرسازی، سازمان و شهرداری و یا سایر مراجع قانونی اعلام نماید:

ناظر معماری:	شماره تماس:	ناظر هماهنگ کننده:	شماره تماس:
ناظر عمران:	شماره تماس:	ناظر نقشه برداری:	شماره تماس:
ناظر تأسیسات برقی:	شماره تماس:	ناظر شهرسازی:	شماره تماس:
ناظر تأسیسات مکانیکی:	شماره تماس:		

ماده ۱۵- حل اختلاف و داوری ناشی از قرارداد حاضر:

۱۵-۱- هرگاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی و خصوصی قرارداد و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی ما بین بصورت ابهام باشد یا به هر دلیلی بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، در مرحله اول به **کمیته حل اختلاف انجمن** متشکل از صاحب کار، سازنده (یا نماینده تام الاختیار که به صورت کتبی از سوی هر یک از طرفین معرفی می گردد)، نماینده انجمن، نماینده سازمان و ناظر هماهنگ کننده ارجاع میگردد.

۱۵-۲- در صورت عدم حل اختلاف طرفین در مرحله قبل یا عدم تشکیل کمیته حل اختلاف انجمن به هر دلیل، در مرحله دوم موضوع به **هیأت داوری**، ارجاع می گردد. هیأت داوری مربوطه متشکل از ۳ نفر بوده که یک نفر داور توسط صاحب کار و یک نفر داور توسط سازنده و یک نفر داور توسط سازمان معرفی می شود. داوران معرفی شده می بایست دارای صلاحیت کارشناسی رسمی سازمان نظام مهندسی (ماده ۲۷) یا کارشناس رسمی دادگستری (مرتبط با موضوع اختلاف) باشند.

چنانچه هر یک از طرفین قرارداد یا هر دو طرف، بر اساس نامه کتبی سازمان یا انجمن نسبت به معرفی داور مربوطه ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ آن اقدام نمایند، حق انتخاب داور را از خود ساقط نموده و سازمان مختار خواهد بود رأساً نسبت به انتخاب داور از سوی آنان اقدام نموده و هیأت داوری تشکیل خواهد گردید.

هیأت داوری جهت صدور رأی نهایی حداکثر ۳ ماه فرصت خواهد داشت و بر اساس اعلام کتبی هیأت داوری، طرفین قرارداد ملزم به همکاری با وی خواهند بود.

تمدید زمان داوری با نظر و تشخیص هیأت داوری برای دوره های متوالی بلامانع و مورد قبول طرفین قرارداد می باشد.

بدیهی است رأی و نظر هیأت داوری برای طرفین قرارداد قطعی و لازم الاجرا می باشد.

هزینه داور یا داوران معرفی شده از سوی سازمان بین صاحب کار و سازنده بصورت منصفه خواهد بود.

ماده ۱۶- تضامین قرارداد و نحوه استرداد تضامین:

۱۶-۱- پنجاه درصد مبلغ تضمین حسن انجام کار پس از تحویل موقت پروژه و ارائه صورتجلسه کمیسیون تحویل موقت (موضوع تبصره ۴ ماده ۶) به انجمن به حساب سازنده توسط انجمن منتقل خواهد شد.

۱۶-۲- پنجاه درصد مبلغ باقیمانده تضمین حسن انجام کار پس از اخذ گواهی پایان کار ساختمان از شهرداری یا گذشت یکسال از تاریخ صورتجلسه تحویل موقت پروژه، طی درخواست کتبی سازنده و تأیید انجمن به حساب سازنده منتقل خواهد شد.

۱۶-۳- سازنده تضمین مبلغ پیش پرداخت موضوع بند ۶-۲-۱ را به یکی از صورت های چک معتبر شرکت، سفته بانکی و یا ضمانت نامه بانکی، بنا به توافق طرفین در قبال مبلغ دریافتی از کارفرما، نزد انجمن خواهد گذاشت.

۱۶-۴- تضمین مبلغ پیش پرداخت قرارداد پس از پایان دوره تضمین موضوع ماده ۱۷ به سازنده مسترد خواهد شد.

۱۶-۵- چنانچه بنا بر دلایلی این قرارداد فسخ و یا مورد اختلاف طرفین واقع گردد تعیین تکلیف تضمین پیش پرداخت در مرحله اول با توافق طرفین قرارداد و در غیر اینصورت مطابق با ماده ۱۵ انجام خواهد شد.

۱۶-۶- چنانچه بنا بر دلایلی این قرارداد فسخ و یا مورد اختلاف طرفین واقع گردد تعیین تکلیف تضمین حسن انجام کار قرارداد (۱۰ درصد نزد انجمن) در مرحله اول با توافق طرفین قرارداد و در غیر اینصورت مطابق با ماده ۱۵ انجام خواهد شد.

۱۶-۷- تضامین به هر گونه که توافق شده (طبق بند ۱۶-۳) می بایست عیناً طی صورتجلسه ای به انجمن تحویل داده شود.

مهر و امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده
	*توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد		

۱۶-۸- در صورت بروز اختلاف، داور مرضی طرفین میتواند نسبت به تامین تمام یا بخشی از خسارت وارده به صاحب کار از محل تضامین فوق الذکر به نفع صاحب کار دستور تامین صادر نماید.

ماده ۱۷- دوره تضمین:

حسن انجام کلیه عملیات موضوع قرارداد از تاریخ صورتجلسه تحویل موقت برای مدت دوازده ماه شمسی از طرف سازنده تضمین می گردد. اگر در دوره تضمین معایب و نقایصی در کار مشاهده شود که ناشی از عدم رعایت مشخصات به شرح مذکور در مدارک قرارداد باشد، سازنده مکلف است نواقص و معایب را رفع نماید. برای این منظور صاحب کار باید مراتب را با ذکر معایب و نواقص به سازنده ابلاغ نماید و در صورت اختلاف نظر در خصوص نواقص، نظر ناظر مربوطه ملاک عمل می باشد و سازنده موظف است پس از ابلاغ صاحب کار و تأیید ناظر، شروع به رفع معایب و نواقص طی مدت تعیین شده نماید. بدیهی است چنانچه سازنده نسبت به رفع نقص اقدام ننماید، صاحب کار رأساً و با مسئولیت خود در این خصوص اقدام و هزینه های مربوطه به اضافه ۱۵ درصد بالاسری از سازنده قابل مطالبه می باشد.

پس از تحویل موقت ساختمان، صاحب کار یا بهره برداران ساختمان موظفند نسبت به مراقبت و نگهداری از ساختمان طبق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان اقدام نمایند و همچنین پس از پایان دوره تضمین، هر گونه نقص و عیبی در ساختمان ایجاد شود که موجب خسارت مالی و یا جانی گردد، جبران خسارت مربوطه از عهده و مسئولیت سازنده خارج خواهد بود.

ماده ۱۸- حوادث قهری:

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، یخبندان، آتش سوزیهای دامنه دار و مهار نشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن و یا موجب تاخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

تبصره ۱: در صورتیکه حوادث قهری بیش از ۳ ماه و تا حداکثر ۶ ماه به طول بینجامد، ادامه کار سازنده منوط به رضایت سازنده خواهد بود. در غیر اینصورت سازنده می تواند نسبت به خاتمه قرارداد اقدام نماید.

ماده ۱۹- آدرس قانونی طرفین قرارداد:

آدرس قانونی صاحب کار و تلفن:

آدرس قانونی سازنده و تلفن:

تبصره ۱: ابلاغ کلیه مکاتبات و نامه های رسمی در مرحله اول به صورت مستقیم یا ابلاغ واقعی، در قبال اخذ رسید دریافت، دارای اعتبار بوده و در صورت امتناع هر یک از طرفین از دریافت نامه یا ابلاغیه ها، ارسال پستی آن به آدرس های فوق الذکر به منزله ابلاغ قانونی و دریافت آن مکاتبه توسط طرفین قرارداد تلقی میگردد، ضمناً چنانچه آدرس قانونی هر یک از طرفین تغییر یابد می بایست فوراً نسبت به اعلام آدرس قانونی جدید به صورت مکتوب با اخذ رسید به طرف مقابل، انجمن و سازمان و سایر مراجع قانونی اقدام نماید، در غیر اینصورت همان آدرس اولیه فوق الذکر ملاک عمل در مکاتبات و ابلاغیه های رسمی خواهد بود. سازنده یا سرپرست کارگاه وی و همچنین صاحب کار یا نماینده تام الاختیار وی میتوانند برخی درخواست های ضروری را توسط پیام رسان از طریق شماره های تماس های معرفی شده انجام نمایند.

این قرارداد در ۱۹ ماده و ۶ نسخه تنظیم و مورد قبول طرفین قرار گرفت.

مهر و امضاء انجمن
تاریخ تأیید:

مهر / امضاء صاحب کار	مهر و امضاء دفتر طراحی	مهر و امضاء سازنده	مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده
	*توجه به بند ۱۲-۲ قرارداد		

«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، 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 سازندگان 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 و 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 جزو لاینفک قرارداد محسوب می شود، شرایط خصوصی نمی تواند مواد شرایط عمومی و مفاد قرارداد حاضر را نقض کند.

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 با دستمزدی

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت

ماده ۵_ اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه آماده سازی- اسکلت سازی- سقف 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:

عبارتست از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط توسط وزارت راه 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 با موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می نماید.

ماده ۸_ ناظر هماهنگ کننده:

شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش های مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل 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 دارد و برای آن بخش 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 عبارتست از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.

ج) برچیدن کارگاه، عبارتست 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 و برنامه زمانبندی:

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی آن، براساس نوع قرارداد- توسط سازنده 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، سازنده موظف است سه ماه قبل از اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد سازنده و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، سازنده موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان و انجمن اعلام نماید.

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

عبارت است از مبلغ با درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد شده بین صاحب کار و سازنده 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 صورت جلسه کتبی تحویل سازنده 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 مدیر 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 سازنده تحویل نماید.

۵-۱۳- در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط سازنده، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده و 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 سازنده است) بپردازد.

۷-۱۳- صاحب کار متعهد است در مواردی که سازنده 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.

۸-۱۳- صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود رافقط پس از تایید ناظر ذیربط و توسط وی به سازنده 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، کندگی، یا توقف کار، حیف و میل عدم رعایت اصول ایمنی ملاحظه نمود، مراتب را حسب مورد به طور کتبی به سازنده اعلام کند. در صورتی که سازنده 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 (با رعایت حداقل موارد مندرج در شناسنامه فنی و ملکی موضوع ماده ۶ تبصره ۱۹ قرارداد یا افزایش (زیربنا در حد ۲۰ درصد افزایش سقف در حد صلاحیت ناظر و سازنده) دهد اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، سازنده 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 سازنده

ماده ۱۵- تعهدات:

سازنده باید قبل از انعقاد 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 بلا فاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام می نماید.

۲-۱۵- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و وسایل 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 دستگاههای 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 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 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 کاملا 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 پیش بینی نماید.

۱۲-۱۵- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه و یا تایید کند و تا زمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کار گیری 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 بعهده 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 بعهده صاحب کار خواهد بود.) صرف نظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات زیر بنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه بعهده سازنده 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 را در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۶-۱۵- هر گونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا بکار بردن مصالح نامرغوب یا عدم ارائه کار نامناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد و با هزینه سازنده 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 و با هزینه صاحب کار رعایت و کنترل نماید.

۱۸-۱۵- اجاره واگذاری این 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 مربوطه می باشد و مدیر فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶_ اختیارات سازنده:

۱۵-۱۶- چنانچه سازنده 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 هفت روز کاری از تاریخ ابلاغ به طول انجامد، اجرای کار در آن بخش را متوقف می نماید که این زمان جزء تاخیرات مجاز سازنده محسوب میشود.

مهر / امضاء صاحب کار

مهر و امضاء سازنده

شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به قرارداد فی ما بین و شرایط عمومی قرارداد به شرح ذیل می باشد:

ماده ۱: تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد

ماده ۲: تعیین شرایط تغییر مقادیر کار

ماده ۳: تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد

ماده ۴: تضمین مورد قبول صاحب کار برای تنخواه گردان:

ماده ۵: تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین:

ماده ۶: تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق برای ۳ ماه اولیه و شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار

ماده ۷: تعیین درصد جایزه تسریع.

ماده ۸: مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن بعهده صاحب کار نیست.

ماده ۹: هزینه هایی که در مدیریت پیمان به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر به آن تعلق میگیرد

ماده ۱۰: سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و شرایط عمومی مورد نظر ، خواسته طرفین قرارداد بوده و رعایت آن ها الزامی می باشد:

مهر و امضاء سازنده

مهر / امضاء صاحب کار

جدول ساختار شکست و زمان بندی کلی (پیوست شماره ۱۵)

ردیف	شرح عملیات	درصد	زمان بندی هر مرحله	
			شروع اجرا	پایان اجرا
۱	پیش پرداخت	۲۰		
۲	اجرای فنداسیون	۵		
۳	ساخت اسکلت	۱۰		
۴	نصب اسکلت	۵		
۵	اجرای سقف ها	۱۰		
۶	اجرای سفت کاری	۱۰		
۷	اجرای تأسیسات فاز اول (لوله کشی و لوله گذاری و)	۱۰		
۸	اجرای نمای ساختمان	۵		
۹	انجام نازک کاری	۱۰		
۱۰	اجرای تأسیسات فاز دوم (نصب تجهیزات)	۵		
۱۱	تحویل پروژه و برجیدن کارگاه	۱۰		
جمع		۱۰۰	زمان اجرای پروژه	
		 ماه شمسی	

*مدت زمان لازم جهت اجرای ساختمان مطابق برآورد انجام شده فوق توسط مجری، با قبول صاحب کار به عنوان مدت قرارداد (ماده ۳ قرارداد) تعیین می گردد.
 *ارائه برنامه زمان بندی تفصیلی پروژه با توجه به برنامه زمان بندی کلی طبق جدول فوق، از سوی مجری الزامی می باشد.
 *در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به 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 و سازمان اعلام نماید.

مهر و امضاء سازنده

مهر / امضاء صاحب کار

« صور تجلسه مبادله پیمان جهت درج در ظرفیت سازنده »

گواهی میشود این قرارداد در ساعت مورخ فی ما بین

..... بعنوان صاحب کار و بعنوان سازنده در شش

نسخه تنظیم و با علم و آگاهی کامل از کم و کیف آن به امضاء طرفین رسیده و سازنده مکلف است ظرف حداکثر یک هفته نسبت به ثبت قرارداد در انجمن و سازمان و درج در ظرفیت خود اقدام و چنانچه قرارداد مذکور در مهلت فوق توسط سازنده ثبت نشود از اعتبار ساقط و طرفین هیچگونه تعهدی نسبت به آن نخواهند داشت و خسارت های ناشی از فسخ قرارداد به عهده سازنده خواهد بود.

اجرای مفاد این پیوست جهت کنترل ظرفیت و همینطور سرعت در موضوع پیمان الزامی است و در صورت قصور سازنده در انجام ثبت و ابطال قرارداد میبایست معادل یک درصد مبلغ پیمان را بعنوان خسارت به صاحب کار پرداخت نماید.

مهر و امضاء سازنده

مهر / امضاء صاحب کار