

دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان ساری

قرارداد مجریان

تاریخ ثبت :

شماره ثبت :

۱- کارشناس خدمات مهندسی

مالک :	کد پروژه :
آدرس پروژه :	متر از پروژه :
گروه ساختمانی :	تعداد سقف :
مجری :	نوع قرارداد مجری :

مهر و امضا

۲- کمیته مجریان

در بررسی قرارداد اجرای ساختمان فوق ، نقض مشاهده نگردیده و قرارداد مورد تایید اینجانب

مسئول بررسی

قرارداد ها (نماینده کمیته مجریان) می باشد.

مهر و امضا

۳- کارشناس مجریان

عضویت سرپرست کارگاه آقا / خانم

مورد تایید و قرارداد در کارتابل مجری ثبت می باشد .

مهر و امضا

چک لیست کنترل
قرارداد اجرای ساختمان

دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان ساری

مالک :	تعداد سقف :	متر از پروژه :
مجری :	مسئول کارگاه :	نوع قرارداد : پیمان مدیریت (صرفا مدیریت فنی)

کنترل مدارک مورد نیاز جهت بررسی قرارداد مجریان		مجری		نماینده کمیته مجریان	
(مجریان محترم مدارک به ترتیب شماره ۱ الی ۵ چیده شود)					
		انجام شده	انجام نشده	انجام شده	انجام نشده
۱	قراردادهای همسان (مدیریت پیمان (صرفا مدیریت فنی))				
۲	شرایط خصوصی قرارداد				
۳	تعهد نامه شرایط عمومی قرارداد				
۴	معرفی نامه مسئول کارگاه				
۵	برنامه زمان بندی کلی				

کنترل صحت و تکمیل مشخصات قرارداد

۱	امضا و مهر کامل تمام صفحات اسناد توسط مجری				
۲	امضا و اثر انگشت تمام صفحات اسناد توسط مالک				
۳	امضا و اثر انگشت تمام صفحات توسط وکیل مالک (در صورت داشتن وکیل قانونی)				
۴	بررسی وکالت نامه توسط مجری (آیا وکیل حق امضا قرارداد را داشته است)				
۵	درج اطلاعات تماس و کد پستی				
۶	احراز هویت افراد شورای حل اختلاف (نام-نام خانوادگی-نام پدر-کد ملی-تلفن)				
۷	کنترل شفافیت مالی (ماده ۶ کاربرد ج و ماده ۳ قرارداد خصوصی)				

* گروه ساختمانی	الف	ب	ج ۱	ج ۲	د
تعداد طبقات روی شالوده	۲/۱	۵/۴/۳	۷/۶	۱۰/۹/۸	۱۲/۱۱ .../۱۳
سطح زیر بنا	۶۰۰/۱	۲۰۰۰/۶۰۱	۵۰۰۰/۲۰۰۱	بیش از ۵۰۰۱	
مدت قرارداد به ماه	۲۴	۲۴	۲۷	۳۰	۳۳ ۳۶

توجه: کپی مدارک مورد نیاز ، که مجری باید در زمان انعقاد قرارداد از مالک دریافت کند :

کارت ملی مالک - صفحه اول شناسنامه مالک - سند مالکیت زمین - برگه ضوابط شهرداری - آزمایش خاک-کارت ملی و وکالت نامه وکیل (در صورت داشتن وکیل)

در بررسی قرارداد فوق ، نواقصی به شرح زیر مشاهده گردید :

با توجه به توضیحات بیشتر پشت نویسی دارد

- ۱
- ۲
- ۳
- ۴
- ۵

قرارداد مورد تایید است رفع نواقص گردید و قرارداد مورد تایید است

نماینده کمیته مجریان	مجری
----------------------	------

قرارداد اجرای ساختمان

(پیمان مدیریت)

(کاربرگ ج)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ بین آقا/خانم به شماره شناسنامه صادره از و کدملی متولد و شماره تماس که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و آقا/خانم/شرکت و شماره تماس 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 کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تاسیسات مکانیکی و برقی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل به استثنای کلیه عملیات تخریب و آواربرداری به مترائز اولیه مترمربع و در سقف مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که در سه نسخه به رویت و امضای صاحب کار و مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد صاحب کار است و دو نسخه دیگر تحویل مدیر و دفتر نمایندگی شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در به پلاک ثبتی 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 تاریخ انعقاد قرارداد می باشد و تاریخ شروع تعهدات از تاریخ صدور پروانه ساختمانی می باشد. مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

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

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

۴-۳- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمت های ساختمان و عقد قرارداد با آنها برعهده 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.

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

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

۴-۷- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحب کار تبصره: صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و در صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

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

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

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

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

۴-۱۲- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را بدون رضایت صاحب کار، به شخص دیگر ندارد.

تبصره: در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۴-۴ و ۴-۷ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۵ از وظایف مدیر حذف می گردد و در صورتیکه شامل مدیریت اجرایی نباشد به ماده ۲۲ شرایط خصوصی قرارداد ارجاع می شود.

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 ده روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

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

۵-۴- صاحب کار همکاریهای لازم را از قبیل وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب، برق، گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمانبندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف - حق الزحمه مدیر درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان 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 خصوصی پیمان مشخص شود در غیر این صورت، تمامی هزینه های انجام شده مبنا برای 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:

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

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

ماده ۸- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

۱- ناظر هماهنگ کننده : به نشانی :

۲- به نشانی :

۳- به نشانی :

۴- به نشانی :

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

ماده ۹- شرایط - مسوولیتها - اختیارات - عمومات:

شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد الی شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

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

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار: شماره تماس:.....کدپستی:

نشانی مدیر: شماره تماس:.....کدپستی:

شرایط خصوصی قرارداد

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 ساختمانی ساختمان:

کلیه مصالح مصرفی ساختمان می بایست مطابق با آئین نامه ها، بخشنامه ها و نقشه های مصوب نظام مهندسی از استاندارد لازم برخوردار بوده و صاحب کار متعهد گردیده که از مصالح استاندارد استفاده نماید، در صورت نبود مصالح استاندارد، مناسبترین مصالحی که در بازار یافت می شود بوسیله صاحب کار تهیه و استفاده می گردد.

ماده ۲- برنامه زمان بندی و تفصیلی کار:

برنامه زمان بندی بصورت کلی ارائه شده و مطابق ماده ۱۱ شرایط عمومی ملاک محاسبه مدت زمان این قرارداد می باشد، در صورت اعلام نیاز صاحبکار به ارائه جزئیات، برنامه زمان بندی تفصیلی نیز در ابتدای پروژه ارائه خواهد شد، هزینه تهیه برنامه تفصیلی در حق الزحمه مدیر دیده نشده و می بایست طی صورتجلسه ای بصورت توافقی بین طرفین مشخص گردد. مدیر موظف است ۳ ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد در صورت نیاز اقدامات لازم جهت تمدید قرارداد را به انجام برساند.

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

۱- مبلغ ریال به شماره حساب بانک
به نام بعنوان پیش پرداخت
الباقی مبلغ:

۲- مبلغ ریال طی چک شماره مورخه بانک

۳- مبلغ ریال طی چک شماره مورخه بانک

۴- مبلغ ریال طی چک شماره مورخه بانک

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار:

هرگونه افزایش، تغییرات و اصلاحات در مقادیر کار می بایست با درخواست کتبی صاحب کار انجام پذیرد و لازم است در کلیه تغییرات اعم از افزایش سطح یا طبقه، مراحل قانونی آن و صدور مجوز لازم توسط مراجع ذیصلاح باید توسط صاحب کار انجام پذیرد.

۴-۱- در صورت تغییر مقادیر کار در سطح یا افزایش بنا در طبقات، مابه التفاوت افزایش مقادیر کار مطابق توافق طرفین قرارداد طبق عرف روز یا ۵۰ درصد بیشتر از رقم قرارداد اولیه مبلغ قرارداد منعقد فیما بین صاحب کار و مدیر محاسبه گردیده و نیازمند عقد قرارداد الحاقی می باشد.

۴-۲- در صورتی که افزایش بنا موجب خروج پروژه از صلاحیت مدیر گردد، صاحب کار موظف به جبران خسارت و پرداخت کل مبلغ قرارداد و تسویه حساب مالی با مدیر می باشد.

۴-۳- در صورتیکه تغییر مقادیر کار سبب افزایش زمان قرارداد گردیده و بیش از متراژ قید شده در ماده ۱ قرارداد باشد مطابق ماده ۵ شرایط خصوصی اقدام می گردد.

امضا و اثر انگشت صاحبکار یا نماینده قانونی وی امضا شهود مهر و امضا مدیر ۶

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد:

در صورت عدم اتمام پروژه در مدت زمان تعیین شده در قرارداد به هر دلیل، صاحب کار موظف است حق الزحمه مدیر بابت مدت اضافه مدت خارج از قرارداد را با توافق به عمل آمده طرفین به ازای هر ماه اضافه شده، مطابق فرمول زیر محاسبه و به مدیر پرداخت نماید.

$$\frac{1}{2} \times \text{مبلغ کل پیمان} \times (\text{مدت قرارداد اولیه (ماه)} / \text{مدت توافق شده به ماه}) = \text{مبلغ پرداختی بابت افزایش مدت اجرا}$$

که در هر صورت ماهیانه کمتر از مبلغ ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نمی باشد.

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد شامل تعدیل متناسب با تغییر تعرفه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مازندران میباشد.

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

این قرارداد هیچگونه تضمینی ندارد.

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

با توجه به ماده ۷ و عدم وجود هرگونه تضمین، موضوع این ماده منتفی است.

ماده ۹- تعیین زمان های لازم برای ارائه صورت وضعیت ها، صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار:

با اشاره به مدیریت فنی موضوع قرارداد، این مورد منتفی است.

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت:

شرط تحویل به صورت موقت را طرفین قرارداد ساقط نموده اند.

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

در صورت عدم حصول توافق بین طرفین قرارداد، موضوع از طریق ارجاع به هیئت حل اختلاف قرارداد با حضور مدیر و مالک تعیین تکلیف می گردد.

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز:

این قرارداد مشمول جریمه تاخیر غیرمجاز نمی باشد.

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

مجری:

در صورتی که عدم پرداخت مطالبات حقه مدیر موجب خسارت به کارفرما گردد کارفرما حق هیچگونه ادعا و یا اعتراض مالی و حقوقی نخواهد داشت و در صورت عدم پرداخت مطالبات حقه مدیر تا ۴۵ روز، حق فسخ یکطرفه قرارداد برای مدیر محفوظ می باشد و خسارت وارده تا ۴۵ روز معادل بیست درصد مطالبات پرداخت نشده بوده که از جانب صاحب کار به مجری پرداخت می گردد.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق:

در صورت تعلیق کار از سوی صاحب کار چه به صورت مکتوب و با امضای صورتجلسات لازم و چه غیرمکتوب، با توجه به نوع قرارداد کلیه مسئولیت ها و هزینه های ناشی از تعلیق به عهده صاحب کار است. در صورتی که تعلیق پروژه منجر به افزایش مدت قرارداد شود مطابق مفاد ماده ۵ عمل گردد.

۷

مهر و امضا مدیر

امضا شهود

امضا و اثر انگشت صاحبکار یا نماینده قانونی وی

ماده ۱۵ - شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار:

این قرارداد مشمول تعلیق بیش از یکبار و مدت بیش از ۳ ماه نمی گردد.

ماده ۱۶ - تعیین جایزه تسریع:

این قرارداد مشمول جایزه تسریع نمی گردد.

ماده ۱۷ - تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه:

کلیه هزینه های بیمه ای از جمله بیمه مسئولیت مدنی مهندس مجری (مدیر)، تامین اجتماعی، آتش سوزی و حوادث، کیفیت ساخت، دوره بهره برداری و غیره در طول مدت پیمان و زمان های تمدید شده تا پایان پروژه یا در زمان تعطیلی کارگاه بعهده صاحب کار می باشد و صاحب کار باید کارگاه و ماشین آلات و عوامل کارگری و کارگاهی را به نحوی بیمه نماید که حوادث داخل و مجاور مربوط به کارگاه را به طور کامل از نظر جبران خسارات مالی و جانی در صورت بروز حادثه پوشش داده تا مدیر به هیچ وجه متضرر نگردد و بیمه نامه های مذکور کلیه خسارات را جبران و پرداخت نمایند، بیمه نامه باید تا زمان اتمام عملیات ساختمانی دارای اعتبار بوده و تمدید بیمه نامه در تعهد صاحب کار است.

۱-۱۷- در صورتی که به هر دلیلی پوشش بیمه مسئولیت به گونه ای باشد که در اثر حوادث ناشی از کار در کارگاه و مجاور آن نتواند همه خسارات بوجود آمده را به طور کامل پوشش دهد، صاحب کار مسئولیت کامل جبران خسارات مالی و جانی را بعهده گرفته و این مسئولیت از مدیر سلب می گردد.

۲-۱۷- در صورت تغییر مشخصات پروژه یا مقادیر کار، صاحب کار موظف است بلافاصله نسبت به اخذ الحاقیه بیمه پروژه اقدام کند، جبران هرگونه خسارت ناشی از تعلل در این امر در تعهد صاحب کار می باشد.

ماده ۱۸ - تعیین افراد هیات حل اختلاف:

در اجرای ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان افراد هیات حل اختلاف به شرح زیر معرفی می گردند:

۱- نماینده صاحب کار آقا/خانم شماره همراه کدملی امضاء

۲- نماینده مدیر آقا/خانم شماره همراه کدملی امضاء

۳- مرضی الطرفین آقا/خانم شماره همراه کدملی امضاء

ماده ۱۹ - تعیین مواردی که ابلاغها می تواند به صورت غیر کتبی باشد:

مکاتبات و ابلاغ هایی که قید کتبی ندارند می بایست از طریق پیامک، ایمیل، واتس آپ توسط طرفین ارسال گردیده و ظرف مدت ۴۸ ساعت صورتجلسه گردند.

ماده ۲۰ - مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت، هزینه آن به عهده صاحب کار نمی باشد:

این قرارداد مشمول این ماده نمی باشد.

ماده ۲۱ - هزینه هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد

مندرج در قرارداد مورد نظر است:

این قرارداد مشمول این ماده نمی باشد.

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

۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید، تمامی هزینه های مربوط به بیمه های اجباری و اختیاری اعم از بیمه های مربوط به سازمان تامین اجتماعی و بیمه های شرکت های بازرگانی را که به عهده دارد بصورت نقدی تسویه نماید تا شرکت های بیمه در زمان پرداخت خسارت احتمالی، پرداخت خسارت را منوط به تسویه حق بیمه نمایند که شامل:

۱-۱-۲۲- بیمه تضمین کیفیت ساختمان (عیوب اساسی و پنهان) حداقل به مدت ۱۰ سال پس از اخذ پایانکار ساختمان با رعایت کلیه شرایط بیمه نامه از قبیل نظارت شرکت بیمه گر و غیره و با توجه به ارزش روز ساختمان و با تعهدات موردنظر مهندس مدیر (مجری).

۲-۱-۲۲- بیمه مسئولیت حرفه ای مهندسين مجری (مدیر) برای پروژه موردنظر با پوشش بهره برداری ده ساله با تعهدات موردنظر مهندس مدیر.

۳-۱-۲۲- بیمه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان ساختمانی با تعهدات هزینه پزشکی برای هر نفر به میزان ۱۰٪ ديه روز و غرامت فوت و نقص عضو برای هر نفر به میزان ديه روز و در طول مدت حداقل ۵ برابر تعهدات بشرح ذیل:

متناسب با مترای نقشه اجرایی و تحت پوشش قرارداد اضافه بنا در زمان صدور بیمه نامه و با اخذ کلوزهای اماکن وابسته، جبران هزینه های پزشکی با اعمال تعرفه بخش خصوصی، جبران هزینه های پزشکی بدون اعمال فرانشیز، کلوز حوادث وسایط نقلیه موتوری زمینی، مأموریت کارکنان، پوشش حوادث غیرمرتبط با فعالیت کارکنان، پوشش افزایش مبلغ ریالی ديه تا سه سال، کلوز پرداخت خسارت بدون رای دادگاه، کلوز مطالبات تامین اجتماعی موضوع تبصره ۱ ماده ۶۶ قانون تامین اجتماعی تا سقف پوشش کامل، کلوز پوشش غرامت روزانه، پوشش مزاد بر یک ديه (دیه دوم و بیشتر) تا سقف ۵ ديه، کلوز مسئولیت پیمانکاران اصلی و فرعی مسئولیت بیمه گذار در قبال کارکنان پیمانکاران اصلی و فرعی، کلوز مسئولیت مجری (مدیر)، کلوز مسئولیت بیمه گذار در قبال شخص ناظر و طراح، مشاور و مدیر (مجری) و پیمانکاران اصلی و فرعی، مسئولیت کارفرما در قبال اشخاص ثالث.

۴-۱-۲۲- بیمه مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث (ویژه عملیات ساختمانی) با تعهدات پزشکی و غرامت فوت و نقص عضو در بند ۳ و تعهدات مالی با پوشش کامل.

۵-۱-۲۲- مدت بیمه نامه ها باید به صورت چند ساله و متناسب با مترای ساختمان و با توجه به زمان بندی اجرا توسط مدیر صورت گیرد و چنانچه در طول مدت اجرا بیمه نامه منقضی گردد، صاحبکار متعهد گردید بلافاصله قبل از تاریخ انقضاء نسبت به تمدید بیمه نامه اقدام نماید.

۶-۱-۲۲- در صورت ارائه پیشنهاد بیمه توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار، تعهدات قرارداد با توجه به نظر مدیر باید افزایش و ارتقاء یابد.

۷-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید کلوزهای نام برده شده را در قالب بیمه سازندگان از شرکت های معتبر بیمه ای خریداری و یک نسخه از آن را تحویل مدیر نماید.

۸-۱-۲۲- این قرارداد پیمان مدیریت، بدون مصالح و غیردستمزدی است و صرفاً مدیر فنی است (طبق ماده ۱ موضوع قرارداد) و هیچگونه دخالتی در پرداخت دستمزد کارکنان و حق بیمه تامین اجتماعی و یا سایر هزینه های مشابه و یا ثبت سفارش خرید و پرداخت کلیه هزینه های مصالح ندارد. مسئولیت اجرای عملیات ساختمانی به عهده صاحب کار است.

۹-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید در صورت نیاز به جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری و قوه قضائیه و سازمان نظام مهندسی و مراجع ذیصلاح مربوطه (تامین دلیل) برای انجام تمام یا بخشی از کار فوراً نسبت به تسهیل شرایط انتخاب کارشناس و پرداخت هزینه های مربوطه اقدام نماید.

۱۰-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید که استفاده از نگهبان (کلیه هزینه های مرتبط به حقوق و بیمه نگهبان که مطابق با قانون اداره کار و سازمان تامین اجتماعی است، با صاحبکار است) جهت تشدید حراست و حفاظت از کارگاه (بابت مصالح و تجهیزات و ...) بصورت شبانه روزی و نصب دوربین مداربسته و محصور نمودن کارگاه بوسیله درب آهنی و یا هرگونه حفاظ آهنی و فلزی که ممانعت از ورود افراد متفرقه و حفظ حریم کارگاه را مینماید، الزامیست و تامین هزینه های اجرای آن و بکارگیری افراد دارای صلاحیت جهت انجام آن به عهده صاحبکار می باشد. ضمناً نصب تابلو و مشخصات پروژه که مطابق مشخصات مندرج در پروانه ساختمان است و نصب تابلو با عنوان (ورود افراد متفرقه ممنوع) و (اول ایمنی، بعد کار) قبل از آغاز عملیات ساختمانی، الزامیست و تامین هزینه های انجام آن به عهده صاحبکار میباشد.

۱۱-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید که تجهیز کارگاه شامل تهیه و استفاده از کانکس و میز و تجهیزات و وسایل سرمایش و گرمایش برای کلیه مهندسین و دستگاه نظارت الزامیست و مسئولیت تهیه و هزینه های مربوطه با صاحب کار می باشد.

۱۲-۱-۲۲- در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع ذیصلاح و یا ناظرین و مدیر فنی پروژه متوقف شود صاحب کار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مسئولیت کلیه کارهای انجام شده در زمان (توقف عملیات/تعطیلی کارگاه) با صاحب کار می باشد و در صورت بروز حادثه مدیر هیچگونه مسئولیتی در دوره مذکور ندارد و در صورت عدم رفع موانع توقف و ادامه کار توسط صاحب کار، مدیر می تواند تقاضای فسخ نماید و صاحب کار حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب نموده است.

۱۳-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید که کارگاه موضوع پروژه را بی عوض و بدون معارض تحویل مدیر نماید.

۱۴-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید که در صورت اعلام نیاز مدیر به انجام هر نوع آزمایش مصالح، مازاد بر قرارداد آزمایشگاههای پروژه، هزینه انجام آزمایش های مربوطه به عهده صاحب کار است و فوراً شرایط اجرای آن را توسط اشخاص ذیصلاح مربوطه ظرف مدت ۲۴ ساعت درخواست فراهم نماید.

۱۵-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید کلیه مبالغ مربوط به حق السهم سازمان نظام مهندسی ساختمان (در مرحله ثبت اولیه و ثبت اضافه بنا و شناسنامه فنی و ملکی و سایر هزینه های سازمان نظام مهندسی و غیره)، کلیه مالیات ها (مالیات برارزش افزوده، مالیات بر درآمد و غیره) کلیه کسورات را به صورت جداگانه و خارج از مبلغ این قرارداد به مدیر پرداخت نماید. و در صورتی که مدیر از مجموع چند پروژه به وی مالیات یا کسوراتی تعلق گیرد مالک موظف است درصد سهم خود از مجموع مالیات را پس از درخواست مدیر ظرف مدت سه روز به صورت نقد به وی پرداخت کند.

۱۶-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید در صورتی که پروژه نیاز به مسئول کارگاه و یا مسئول hse داشته باشد هزینه های مرتبط به حقوق و بیمه آن مطابق با قانون کار و تامین اجتماعی به عهده وی است. ضمن اینکه هزینه بیمه نمودن مدیر در سازمان تامین اجتماعی و هزینه های آن در طول مدت قرارداد جزء وظایف صاحبکار است.

۱۷-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید با توجه به نوع قرارداد فی مابین با مدیر (به صورت پیمان مدیریت) هرگونه گودبرداری بیش از سه متر از کف گذرگاه اعم از اینکه خطر گود زیاد و بسیار زیاد ارزیابی شود و یا ساختمان مجاور گود حساس ارزیابی شود، طراحی گودبرداری توسط شرکت مهندسی ژئوتکنیک ذیصلاح، عملیات پایدارسازی گود توسط پیمانکار ذیصلاح از سازمان برنامه و بودجه، نظارت بر اجرای کارهای پیمانکار توسط ناظر ذیصلاح و ایمنی گودبرداری توسط مسئول ایمنی کارگاه گودبرداری انجام گردد.

۱۸-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید در صورت وجود هرگونه تغییرات یا اصلاحات موردنظر در نقشه های مصوب، باید ابتدا به تایید مراجع ذی صلاح برسد و بعد اجرا شود. شروع هر مرحله از کار را به صورت کتبی به مدیر اعلام و رسید دریافت نموده در پایان هر مرحله از ساخت از ناظران مربوطه تاییدیه بگیرد، در غیر این صورت مسئولیتی از بابت کارهایی که بدون هماهنگی و بدون تاییدیه انجام شده متوجه مدیر نخواهد بود. مسئولیت حقوقی، اجرایی، مدنی و کیفی تغییرات یا اصلاحات در نقشه های مصوب نظام مهندسی به عهده صاحب کار است.

۱۹-۱-۲۲- جلب رضایت همسایگان و پاسخگویی به ادعاهای احتمالی اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی مانند ارگانها و سازمانهای ذیربط بعهدہ صاحبکار است و مدیر از این حیث هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

۲۰-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید تامین کلیه هزینه های پروژه شامل تهیه و خرید کلیه مصالح ساختمانی و حمل آنها به کارگاه، تهیه ماشین آلات، لوازم و وسایل کار، تجهیزات ایمنی، حق الزحمه کلیه کارکنان و شاغلین در کارگاه و پیمانکاران اصلی و فرعی، مسئول hse، دستمزد و تامین تمامی نیروی انسانی و حق بیمه، خواربار و حق مسکن و عائله مندی و عیدی و پاداش و غیره به عهده وی است.

۲۱-۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید ظرف مدت ۳۰ روز (از تاریخ ابلاغ شرکت در کمیسیون ماده صد شهرداری) گواهی رای های ماده صد شهرداری را به مدیر تحویل دهد و حداکثر ظرف ۹۰ روز پس از پایان عملیات ساختمانی نسبت به اخذ پایانکار اقدام کند.

۲۲-۱۱-۲۲- صاحب کار متعهد گردید با هزینه خویش نسبت به تهیه نقشه های (چون ساخت) اقدام نماید.

۲۳-۱-۲۲- کلیه عملیات تخریب و آواربرداری جزو خدمات این قرارداد نمی باشد و صاحب کار موظف است جهت عملیات مذکور با اشخاص حقوقی واجد شرایط، قرارداد جداگانه ای منعقد نماید و کلیه کلوزهای بیمه ای انجام عملیات مذکور را خریداری و یک نسخه از آن را به مدیر، سازمان نظام مهندسی و شهرداری تحویل دهد.

۲۴-۱-۲۲- با توجه به موضوع قرارداد که به صورت مدیریت فنی می باشد، بندهای ۱-۴، ۳-۴، ۴-۸، ۴-۹، ۴-۱۰، ۴-۱۱ از ماده ۴ و بند ۵-۴ از ماده ۵ قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت، کاربرگ ج) از مسئولیت مدیر سلب گردیده و برعهده صاحب کار می باشد.

۲-۲۲- چنانچه هریک از شرایط زیر بر قرارداد حاکم شود قرارداد منفسخ گردیده و مدیر می تواند با ذکر موجبات، منفسخ شدن قرارداد را به طور کتبی به صاحب کار ابلاغ کند، حق فسخ برای طرفین بدون محدودیت زمانی است:

۱-۲-۲۲- چنانچه صاحب کار یا سرمایه گذار از پیمانکاران فاقد صلاحیت یا استادکاران و کارگران فاقد کارت مهارت فنی و فاقد کارت سلامت جهت اجرای بخشی یا کل عملیات اجرایی پروژه استفاده نماید و صلاحیت آنها مورد تایید مدیر نباشد.

۲-۲-۲۲- چنانچه صاحب کار تمام لوازم و تجهیزات مرتبط با رعایت hse، ایمنی، بهداشتی، زیست محیطی و مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان که مورد درخواست مدیر است را ظرف مدت سه روز (از تاریخ درخواست) تامین ننماید.

۳-۲-۲۲- صاحب کار یا پیمانکاران اصلی و فرعی برخلاف دستورات مدیر، عملیات اجرایی را برخلاف مقررات ملی ساختمان و نقشه های مصوب اجرا نمایند.

۴-۲-۲۲- در صورت انعقاد عقود بیع (بیع در لغت به معنای خرید و فروش و دادوستد می باشد)، صلح، هبه یا اجاره محل پروژه یا ساختمان در حال احداث توسط صاحب کار (مالک) در هر مرحله از ساخت به غیر که در آن صورت فقط با انعقاد توافق جدید، ادامه عملیات اجرایی ممکن خواهد بود.

۵-۲-۲۲- شرایط کار در قرارداد حاضر فقط در روزهای غیر تعطیل و مطابق قانون کار انجام می شود. صاحب کار موظف است مراتب انجام کار در شرایط روز تعطیل و غیر ساعات عادی را کتبا به مدیر اطلاع دهد. در غیر این صورت مسئولیت حقوقی، مدنی و اجرایی پروژه یا حادثه رخ داده به عهده صاحب کار است و فعالیت های خارج از این بازه در حیطه مسئولیت مدیر نخواهد بود.

۶-۲-۲۲- صاحب کار ملزم به رعایت کلیه مقررات و قوانین بیمه و تامین اجتماعی و اداره کار خواهد بود و تحت هیچ شرایطی نمی تواند به جهل خود استناد کند.

۷-۲-۲۲- استفاده صاحب کار از پیمانکاران و کارگران زیر ۱۸ سال و بالای ۶۰ سال و اتباع خارجی فاقد مجوز در خصوص اجرای عملیات ساختمانی این قرارداد.

۸-۲-۲۲- ایجاد هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر صاحب کار بدون تایید ناظر ذیربط و دخالت مستقیم صاحب کار در امور فنی کارگاه.

۹-۲-۲۲- عدم همکاری صاحب کار نسبت به اجراء وال پست و میلگرد بستر دیوار مطابق آئین نامه ها و دستورات رایج و مقررات ملی ساختمان و استفاده از پیمانکاران مجاز دارای صلاحیت فنی این امر. ضمناً در صورت منفسخ شدن قرارداد در هر مرحله از پروژه، مدیر هیچگونه مبلغی را عودت نخواهد داد. کلیه موارد بالا شروط ضمن عقد می باشد.

این قرارداد در ۲۲ ماده و در ۲ نسخه تهیه و به امضاء طرفین می رسد که هر دو نسخه دارای اعتبار یکسان می باشد.

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 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 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 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، مسوول 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. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان ، مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

ماده ۹- پیمانکار :

شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای 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 ساختمانهای موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیزکردن 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 مواعید 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 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 مجوز های لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

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 تجهیزات) که متعلق به مجری است) بپردازد.

۷-۱۳ 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.

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 کاملا رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسوولیت 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 تازمانیکه 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 مسوولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحب کار خواهد بود). صرفنظر از حوادث قهری، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه بعهده 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 کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه 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 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.

۳-۱۶ 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 حساب ها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تایید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندسان ناظر حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (۲۶) این شرایط عمومی عمل خواهد شد.

ماده ۲۰- تعلیق:

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسوولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد 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 یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود نیز در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور مجری باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد.

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

ماده ۲۲- برچیدن کارگاه :

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

ماده ۲۳- تسویه حساب و پایان کار :

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید آن از سوی ناظر و ناظر هماهنگ کننده، طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قرارداد در مورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوط به تحویل قطعی کار و تسویه حساب و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند.

فصل ششم - موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، محل اختلاف

ماده ۲۴- موارد فسخ :

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

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 می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند :

۱- تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذی صلاح قانونی.

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

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

۴- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

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

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

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 وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می‌شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت‌برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می‌گیرد. صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم‌الرعايه بوده و سند محسوب می‌شود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیت‌های 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 ردیف‌های 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 پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرار داد می‌باشد.

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های 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 پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می‌باشد.

ماده ۲۷- حل اختلاف :

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم 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 می‌یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

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

ماده ۲۸ - حوادث قهری :

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزیهای دامنه‌دار و مهارنشده، 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 - اقامتگاه و ابلاغها :

الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلافاصله آن را کتبا به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیراین صورت کلیه ابلاغهایی که به نشانی اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب) چنانچه طرفین قرارداد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار ، تمام یا بعضی از اعلامها و ابلاغهایی که در این شرایط عمومی ، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب در شرایط خصوصی درج شود و ثانياً بهر حال اعلام ها و ابلاغ های غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده ۳۰ - اعتبار شرایط عمومی :

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب کار ، خریداران ، بهره برداران ، مجریان ، سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب کار و مجریان ساختمان الزامی است .

