

## قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ الف) (با مصالح)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر استناد مرتبط با موضوع که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است بین ..... که در این قرارداد صاحب کار (مالک) نامیده می‌شود از یک طرف، و ..... که در این قرارداد سازنده خوانده می‌شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

### ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) به استثنای ..... مطابق نقشه‌های مراحل اول و دوم که به تأیید رسیده و پروانه ساختمانی همراه با مدارک و مشخصات و فهرست‌های بازبینی (چک لیست) مرحله‌ای پیوست که حداقل در پنج نسخه به رویت و امضای سازنده، ناظر و صاحب کار (مالک) رسیده و یک نسخه آن نزد سازنده است و چهار نسخه تحويل صاحبکار (مالک)، ناظر، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان شده است.

توضیح اینکه عملیات ساختمانی عبارت است از: تخریب، تحکیم و پایدارسازی هم‌جواری‌ها، گودبرداری، تأمین ایمنی گود، حفاظت گودبرداری و پی‌سازی، احداث، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت و مقاوم سازی بنا، خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح زمین و ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه و مجاري آب و فاضلاب و سایر تأسیسات زیربنایی، تأمین ایمنی کارگاه و اشخاص شاغل در کارگاه، و اشخاص ثالث و ساختمانها و تأسیسات مجاور.

### ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار در پلاک ثبتی ..... به نشانی ..... در منطقه ..... شهرداری / دهداری / شهرک صنعتی ..... واقع است که به رویت سازنده رسیده و از موقعیت و وضعیت آن و شرایط کار آگاهی کامل یافته است.

### ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد بابت انجام تعهدات و وظایفی که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار مترمربع زیربنا (خالص / ناخالص / کل) (به حروف) ..... ریال (به عدد) ..... ریال (به حروف) ..... ریال و جمعاً (به حروف) ..... ریال (به عدد) ..... ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعديل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد. پرداخت مالیات و کسور قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می‌گیرد به عهده سازنده است.

مشخصات فنی مصالح و تجهیزات، ریزمه ریال معادل ..... درصد از مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (سفته / تضمین

بانکی / چک) به هنگام شروع کار (که حداقل دو هفته از تاریخ صدور پروانه ساختمان خواهد بود) توسط صاحب کار (مالک) به سازنده پرداخت خواهد شد.

اقساط بعدی با ارائه صورت وضعیت کارکرد از طرف سازنده و تأیید مرحله‌ای کار توسط ناظر هماهنگ کننده در مراحل مختلف کار و بر اساس پیوست شماره دو این قرارداد که مواعید پرداخت و درصد پرداخت در آن مشخص است، توسط صاحب کار (مالک) به سازنده پرداخت خواهد شد.

نام و نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)  
امضا  
تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)  
امضا  
تاریخ

#### **ماده ۵—مدت قرارداد، پر نامه زمانی‌ندي:**

مدت قرارداد ..... ماه ( به حروف ..... ماه ) می باشد که از زمان امضاء و مبادله این قرارداد آغاز می شود .  
تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحويل زمین کارگاه وحداکثر دو هفته بعد از صدور پروانه ساختمانی که به امضاء  
صاحب کار، سازنده و ناظر هماهنگ گذشته ساختمان رسیده است، خواهد بود.

- \* مدت قرارداد را می توان با توافق کتبی سازنده و صاحب کار (مالک) کاهش یا افزایش داد.
  - \* سازنده مکلف است نسخه ای از قرارداد با صاحبکار (مالک) را به همراه برنامه زمان بندی (طبق پیوست شماره ۳) تهیه شده توسط سازنده، تحويل شهرداری، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و ناظر هماهنگ کننده نماید.

#### **ماده ۶- نی وي انساني - مصالح و تدا، کات:**

تمامی نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده سازنده است. سازنده متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی طبق استاندارد، دهاء، مل. ادان و به شرح مندرج، ج. ۵، بیوست شماه ۴ اب، ق. داد تهیه و به کار گیرد.

- \*سازنده مکلف است برای این پروژه تحت مسئولیت خود یک نفر شخص حقیقی را در حدود صلاحیت مندرج در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظمات اداری) و آخرین دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان صادره از وزارت راه و شهرسازی به عنوان: **دیپ. س. تمام وقت کا گاه مع. ف. نمایند.**

\*چنانچه به هر دلیلی رئیس کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد سازنده موظف است یکی از اعضای هیأت مدیره یا شاغلان تمام وقت خود را به عنوان فرد حائزت به مراجع ذی پبط و صاحبکار (مالک) مع. ف. نمایند.

\* رئیس کارگاه یا جانشین وی جزء کارکنان سازنده است و پرداخت حقوق ومزایا و حق بیمه تامین اجتماعی و سایر مطالبات قانونی،همچنین پو شش بیمه حوادث ومسئو لیت وی به عهده سازنده است و نمی تواندآن را به صاحبکار( مالک یا ذینفع ) واگذار کند. صاحبکار، ( مالک یا ذینفع ) وظیفه ای، د. این موعد ندارد و نمی تواند نسبت به معاف با استخدام، رئیس، کارگاه اقدام ننماید.

ماده ۷ - تضمين:

الف - تفاصيل حسن انجام توصيات:

تغییرات احتمالی در میزان افزایش شدید خود را نشان می‌کند.

١٣٢ - فتح العقبة

سازنده متعهد به ارائه بیمه نامه یا تضمین نامه جهت رفع عیوب احتمالی ساختمان، در مدت بهره برداری حداقل به مدت ده سال

هزینه این بیمه نامه مشمول مبلغ قرارداد حاضر (موضوع ماده ۳ قرارداد) نمی باشد و جداگانه توسط صاحبکار (مالک) به سازنده داشت خواهد شد.

#### **• Häufige Anfälle**

نظریات در احیاء ساخته‌اند و مشتّه

(- محفل ایشان به عمه و نهادنی بر راه رفته بودند) -

.....

۲- عمران به عهده ..... به نشانی .....

۳۰۱ کارکرد ایجاد کننده محتوا

یا میتوانند این را با همین نسبت در میان خود بگذارند.

۴- تأسیسات برقی به عهده ..... به نشانی .....

و هماهنگ کننده نظارت ناظر معماری / عمران (.....) به عنوان ناظر هماهنگ کننده می باشد که توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان، استان معزیز شده اند و تغیرات بعدی آنان نباید تابع ضوابط سازمان مذکور است.

## نام و نام خانوادگی سازنده امضا تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار ( مالک یا ذینفع یا ذینفع )  
امضا  
تاریخ

#### **ماده ۹— نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا:**

سطوح زیربنای ساختمان مطابق جدول سطح زیربنای مندرج در پروانه ساختمان (سطح ناخالص شامل ..... ) میباشد.  
اندازه گیری سطح زیربنای نهایی بر اساس سطح زیربنای درج شده در پایان کار خواهد بود که بر اساس پروانه ساختمان صادر شده است.

#### **ماده ۱۰— اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:**

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، نقشه های مراحل اول و دوم ، برنامه زمان بندی تفصیلی، نقشه ها و پروانه شهرسازی، پروانه ساختمان همچین مخصوصات فنی، صورت مجلسها، توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزو منضمات لاینفک این قرارداد محسوب می شود.  
\* شرایط خصوصی و صورت مجلسها توافقنامه ها نباید ناقض شرایط عمومی و متن قرارداد یا مغایر با آنها باشد.

#### **ماده ۱۱— شرایط — مسؤولیت ها — اختیارات:**

مسؤولیت صحت تمامی عملیات فنی اجرایی موضوع این قرارداد به عهده سازنده است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسؤولیتهای طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که ذیل صفحات آن را طرفین امضاء کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

\* سازنده هرگز نمی تواند تحت هیچ عنوان و در هیچ شرایطی مسئولیت ها و وظائف خود را به عهده صاحبکار ( مالک یا ذینفع ) یا ذینفع واگذار کند.

#### **ماده ۱۲— فسخ و خاتمه قرارداد:**

موارد قسخ این قرارداد طبق شرایط عمومی قرارداد می باشد.  
طرفین می توانند در هر زمان با توافق یکدیگر به قرارداد حاضر خاتمه دهند. اقدامات پس از خاتمه قرارداد عیناً مطابق اقدامات پس از فسخ قرارداد ، مندرج در شرایط عمومی قرارداد است .  
سازنده مکلف است بلا فاصله بعد از انجام اقدامات پس از فسخ قرارداد در حالت فسخ یا خاتمه قرارداد ، مراتب را کتبی به ناظرهمانگ کننده، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اطلاع دهد.

#### **ماده ۱۳— حل اختلاف:**

حل اختلاف ناشی از اجرای این قرارداد یا تفسیر مفاد متن یا پیوست های آن طبق روش مندرج در شرایط عمومی قرارداد خواهد بود.

#### **ماده ۱۴— نشانی طرفین قرارداد:**

نشانی طرفین قرارداد حاضر به شرح زیر است :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

نشانی سازنده :

.....  
.....  
.....  
.....

تلفن :

این قرارداد در چهارده ماده در تاریخ ..... ( تاریخ به حروف ..... ) در پنج نسخه با اعتبار یکسان در شهر ..... تنظیم و به امضای طرفین رسید. دو نسخه از آن نزد طرفین قرارداد است و سازنده متعهد شد نسخ دیگر را به همراه برنامه زمان بندی ( طبق پیوست ۳ ) به ناظرهمانگ کننده، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تحويل دهد .

یاد آوری : صاحبکار ( مالک یا ذینفع ) و سازنده باید تمام صفحات قرارداد را امضا کنند و حصول اطمینان از این امر به عهده سازنده است.

نام و نام خانوادگی صاحبکار ( مالک یا ذینفع یا ذینفع )  
امضا  
تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار ( مالک یا ذینفع یا ذینفع )  
امضا  
تاریخ

## قرارداد اجرای ساختمان

( کاربرگ ب ) ( بدون مصالح یا دستمزدی )

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر استناد مرتبط با موضوع که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است بین ..... که در این قرارداد صاحب کار (مالک یا ذینفع) نامیده می شود از یک طرف، و ..... که در این قرارداد سازنده خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

### ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) به استثنای ..... مطابق نقشه های مراحل اول و دوم که به تأیید رسیده و پروانه ساختمانی، همراه با مدارک و مشخصات و فهرست های بازبینی (چک لیست) مرحله ای پیوست که حداقل در پنج نسخه به رویت و امضای سازنده، ناظر و صاحب کار (مالک یا ذینفع) رسیده و یک نسخه آن نزد سازنده است و چهار نسخه تحويل صاحب کار (مالک یا ذینفع)، ناظر، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان شده است. توضیح اینکه عملیات ساختمانی عبارت است از: تخریب، تحکیم و پایدارسازی همچوواری ها، گودبرداری، تأمین ایمنی گود، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت و مقاوم سازی بنا، خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح زمین و ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه و مجاری آب و فاضلاب و سایر تأسیسات زیربنایی، تأمین ایمنی کارگاه و اشخاص شاغل و اشخاص ثالث در کارگاه، ساختمانها و تأسیسات مجاور.

### ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار در پلاک ثبتی ..... به نشانی ..... در منطقه ..... شهرداری / دهداری / شهرک صنعتی ..... واقع است که به رویت سازنده رسیده و از موقعیت و وضعیت آن و شرایط کار آگاهی کامل یافته است.

### ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد بابت انجام تعهدات و وظایفی که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار مترمربع زیربنا (خالص / ناخالص / کل) (به حروف) ..... ریال (به عدد) ..... ریال و جمعاً (به حروف) ..... ریال ..... (به عدد) ..... ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعديل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد. پرداخت مالیات و کسور قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده سازنده است.

مشخصات فنی مصالح و تجهیزات، ریز متره و برآورد اولیه طبق پیوست شماره یک این قرارداد می باشد.

### ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ ..... ریال معادل ..... درصد از مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (سفته / تضمین) ..... بانکی / چک) به هنگام شروع کار (که حداقل دو هفته از تاریخ صدور پروانه ساختمان خواهد بود) توسط صاحب کار (مالک یا ذینفع) به سازنده پرداخت خواهد شد.

اقساط بعدی با ارائه صورت وضعیت کار کرد از طرف سازنده و تأیید مرحله ای کار توسط ناظر هماهنگ کننده در مراحل مختلف کار و بر اساس پیوست شماره دو این قرارداد که مواعده پرداخت و درصد پرداخت در آن مشخص است، توسط صاحب کار (مالک یا ذینفع) به سازنده پرداخت خواهد شد.

نام و نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)  
امضا  
تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)  
امضا  
تاریخ

## **ماده ۵—مدت قرارداد، برنامه زمانبندی:**

مدت قرارداد ..... ماه ( به حروف ..... ماه ) می باشد که از زمان امضاء و مبادله این قرارداد آغاز می شود . تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحويل زمین کارگاه وحداکثر دو هفته بعد از صدور پروانه ساختمانی که به امضاء صاحب کار، سازنده و ناظر هماهنگ کننده ساختمان رسیده است، خواهد بود.

\* مدت قرارداد را می توان با توافق کتبی سازنده و صاحب کار (مالک یا ذینفع) کاهش یا افزایش داد.

\* سازنده مکلف است نسخه ای از قرارداد با صاحبکار (مالک یا ذینفع) را به همراه برنامه زمان بندی تهیه شده توسط سازنده، تحويل شهرداری، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و ناظر هماهنگ کننده نماید.

## **ماده ۶—نیروی انسانی—مصالح و تدارکات:**

الف - تامین نیروی انسانی، تهیه ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده سازنده است.

ب- تامین مصالح به عهده صاحبکار است که بايد قبل از خرید و حمل به محل کارگاه، انطباق آن با استاندارد ملی ایران یا تائیدیه مراکز مربوط (در مورد مصالح فاقد استاندارد ملی) و مطابقت آن با مشخصات فنی مندرج در نقشه ها و مقررات ملی ساختمان را کتابخانه از سازنده اخذ نماید . در هر حال مسئولیت استفاده از مصالح استاندارد و مرغوب در زمان خرید و اجرایه عهده سازنده است.

\*سازنده مکلف است برای این پروژه تحت مسئولیت خود یک نفر شخص حقیقی را در حدود صلاحیت مندرج در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظمات اداری) و آخرین دستورالعمل سازنده مسکن و ساختمان به عنوان رئیس تمام وقت کارگاه معرفی نماید.

\*چنانچه به هر دلیلی رئیس کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد سازنده موظف است یکی از اعضای هیأت مدیره یا شاغلان تمام وقت خود را به عنوان فرد جانشین به مراجع ذیربط و صاحبکار (مالک یا ذینفع) معرفی نماید.

\* رئیس کارگاه یا جانشین وی جزء کارکنان سازنده است و پرداخت حقوق ومزایا و حق بیمه تامین اجتماعی و سایر مطالبات قانونی، همچنین پوشش بیمه حوادث و مسئولیت وی به عهده سازنده است و نمی تواند آن را به صاحبکار (مالک یا ذینفع) واگذار کند . صاحبکار (مالک یا ذینفع) وظیفه ای در این مورد ندارد و نمی تواند نسبت به معرفی یا استخدام رئیس کارگاه اقدام نماید.

## **ماده ۷—تضمين:**

الف - تضمین حسن انجام تعهدات :

تضمين حسن انجام تعهدات برای هریک از طرفین در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود.

ب - تضمین رفع عیوب احتمالی ساختمان:

سازنده متعهد به ارائه بیمه نامه یا تضمین نامه جهت رفع عیوب احتمالی ساختمان، در مدت بهره برداری حداقل به مدت ده سال میباشد.

هزینه این بیمه نامه مشمول مبلغ قرارداد حاضر (موضوع ماده ۳) نمی باشد و جداگانه توسط صاحبکار (مالک یا ذینفع) به سازنده پرداخت خواهد شد.

## **ماده ۸—مهندسان ناظر:**

نظارت بر اجرای ساختمان در رشتہ

۱- معماری به عهده ..... به نشانی .....  
.....  
.....

۲- عمران به عهده ..... به نشانی .....  
.....  
.....

۳- تأسیسات مکانیکی به عهده ..... به نشانی .....  
.....  
.....

۴- تأسیسات برقی به عهده ..... به نشانی .....  
.....  
.....

و هماهنگ کننده ناظر نظارت ناظر معماري / عمران (.....) به عنوان ناظر هماهنگ کننده می باشد که توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی شده اند و تغییرات بعدی آنان نیز تابع ضوابط سازمان مذکور است.

نام و نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

تاریخ

امضا

تاریخ

## ماده ۹— نحوه اندازه‌گیری سطح زیر بنا:

سطوح زیربنای ساختمان مطابق جدول سطح زیربنای مندرج در پروانه ساختمان (سطح ناخالص شامل ..... ) میباشد.  
اندازه گیری سطح زیربنای نهایی بر اساس سطح زیربنای درج شده در پایان کار خواهد بود که بر اساس پروانه ساختمان صادر شده است.

#### **ماده ۱۰—اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:**

اسناد و مدارک قرارداد عبارتنداز: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، نقشه های مراحل اول و دوم، برنامه زمان بندی تفصیلی، نقشه ها و پروانه شهرسازی، پروانه ساختمان همچنین مشخصات فنی، صورت مجلس ها، توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزو منضادات لاین فک این قرارداد محسوب می شود.

\* شرایط خصوصی و صورت مجلس‌ها و توافقنامه‌ها نباید ناقص، شرایط عمومی، و متن، قرارداد با مغارب یا آنها باشد.

## ماده ۱۱ - شرایط - مسوولت ها - اختیارات:

مسؤولیت صحت تمامی عملیات فنی اجرایی موضوع این قرارداد به عهده سازنده است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسؤولیتهای طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که ذیل صفحات آن را طبق: امضاء کرده اند و باید آنها لاملاً ملاحظه شوند.

\*سازنده هرگز نمی تواند تحت هیچ عنوان و در هیچ شرایطی مسئولیت ها و وظائف خود را به عهده صاحبکار ( مالک یا یا ذینفع) واگذار کند.

ماده ۱۲ - فسخ و خاتمه ق ۱، داد:

مواد قسخ این قارداد طیه شانط عمومی قارداد می باشد.

طرفین می توانند در هر زمان با توافق یکدیگر به قرارداد حاضر خاتمه دهند. اقدامات پس از فسخ قرارداد عیناً مطابق اقدامات پس از فسخ قرارداد، مندرجه در شابط عمومی قرارداد است.

سازنده مکلف است بلافاصله بعد از انجام اقدامات پس از فسخ قرارداد در حالت فسخ یا خاتمه قرارداد، مراتب را کتبایه ناظر هماهنگ کننده، مرجع صدور یروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی، ساختمان استان، اطلاع دهد.

ماده ۱۳ - حل اختلاف:

حل اختلاف ناشی از اجرای این قرارداد یا تفسیر مفاد متن یا پیوست های آن طبق روش مندرج در شرایط عمومی قرارداد خواهد بود.

## ماده ۱۵- نشانی طرفین قرارداد:

نیسانی، طفین: قرارداد حاضر به شرح زیر است:

نشانی، ص

تلفیق

نشانه

این قرارداد در چهارده ماده در تاریخ ..... ( به حروف ..... ) در پنج نسخه با اعتبار یکسان در شهر ..... تنظیم و به امضای طرفین رسید. دونسخه از آن نزد طرفین قرارداد است و سازنده متعهد شد نسخ دیگر را به همراه برنامه زمان بندی ( پیوست شماره ۳ ) به ناظر هماهنگ کننده، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام

یاد آوری : صاحبکار ( مالک یا ذینفع ) و سازنده باید تمام صفحات قرارداد را امضا کنند، حصول اطمینان از این امر به عهده سازنده است.

نام نام خانهادگه، صاحبکار، (مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

تاریخ

قرارداد اجرای ساختمان

( پیمان مدیریت ) ( کاربرگ ج )

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی دیگر استاد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می‌شود از یک طرف و ..... مدیر فنی و اجرایی که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می‌شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱ - موضوع قرارداد:

## موضع قرارداد عبارتست از:

مدیریت فنی و اجرایی و مالی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل

مطلوب نقشه‌ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحويل صاحب‌کار و ناظر شده است.

ماده ۲— محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در آگاهی کامل یافته است.

### **ماده ۳—مبلغ قرارداد:**

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد سازنده که، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار  
متربعت زیرینا (به حروف) ..... ریال (به عدد) ..... ریال و ..... ریال و .....  
جمعاً ..... ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط  
تعديل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد میباشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ  
مذکور تعلق میگیرد به عهده سازنده است.

#### **ماده ٤۔- ظايف و تعدادات مدد:**

۱۴- مدیر موظف است با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه‌های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب‌کار، شروع به عملیات احداث کند.

۲-۴- مدیر امین صاحب‌کار بوده و معهد است تمامی مراحل اجرای ساختمان را با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی و مقادیر مل. ساختمان، و ضوابط احرا نماید.

۳-۴- مسؤولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران جزء برای اجرای موضوع قرارداد و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.

۴- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید با احراز لوازم و اینا، و ماشین؛ آلات مواد نبا؛ به هنرمند صاحب کار.

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

**۴-۶- اجرای کامل و دقیق عملیات ساختمانی و ایجاد هماهنگی‌های لازم برای اجرای صحیح ساختمان و پیشرفت کار طبق برنامه زمانی بندی.**

۴-۷- تهیه صورت‌هزینه‌های انجام شده با تایید کمی صاحب کاروکیفی مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحب کار.

تبصره: صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجازی مصالح و دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران، روزمزد و سمانانکاران حزنه‌نیز باید بطور مجازاً به تفکیک تهیه شود.

نام و نام خانه‌ادگ سازند

نام نام خانوادگی، صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

امضا

تاریخ

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

۴-۹- تمامی پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصد های پیشرفت کار صورت گیرد.

۴-۱۰- مدیر از زمان تحويل کارگاه تا تاریخ تحويل ساختمان به صاحب کار، مسؤولیت 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 تضمین کیفیت ساختمان، بیمه مسئولیت مسئولین پروژه (مالک، سازنده، ناظر و....) 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 مدیر متعهد است از خاتمه کار مفاصی حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحويل دهد.

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

- مدیر مکلف است برای هر کدام از پروژه های تحت مسئولیت خود یک نفر از اعضای هیأت مدیره یا شاغلین تمام وقت شرکت خود را در حدود صلاحیت مندرج در دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان به عنوان سرپرست کارگاه بطور تمام وقت معرفی نماید.

- چنانچه هنگام بازدید از پروژه توسط مراجع قانونی، عملیات ساختمانی بدون حضور سرپرست کارگاه در حال انجام باشد، شرکت سازنده به شورای انتظامی استان معرفی خواهد شد. به هر دلیلی سرپرست کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد سازنده موظف است یکی از اعضای هیأت مدیره یا شاغلین تمام وقت خود را عنوان فرد جایگزین به مراجع ذیربط معرفی نماید.

#### 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 امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر پردازد.

۵-۳- صاحب کار متعهد است حداقل ظرف ۱۰ روز تمامی صورت حسابهایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تأیید کیفی مهندس ناظر و تأیید کمی نماینده صاحب کار رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴- صاحب کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن و کالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعبات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان بندی و حداقل 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 به تأیید کیفی مهندس ناظر و کمی نماینده صاحب کار که 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:

صاحب کار مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تأیید کیفی مهندس ناظر و کمی نماینده صاحب کار، 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 تحويل آن، به مدیر مسترد می گردد.

نام و نام خانوادگی صاحب کار ( مالک یا ذینفع یا ذینفع )

امضا

تاریخ

## **ماده ۸- مهندسان ناظر:**

نظرارت بر اجرای ساختمان به عهده:

- ۱- ناظر هماهنگ کننده: ..... به نشانی: .....
- ۲- ..... به نشانی: .....
- ۳- ..... به نشانی: .....
- ۴- ..... به نشانی: .....

می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار با موظف است با تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان حداقل ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبیاً به سازنده معرفی نماید.

## **ماده ۹- شرایط - مسوولیتها - اختیارات - عمومات:**

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیتهای طرفیت قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ..... الى ..... شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

## **ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:**

اسناد و مدارک قرارداد عبارتنداز: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی کلی، نقشه ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه ها، صورت مجلس ها و توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

## **ماده ۱۱- تضمین:**

سازنده با ارائه ضمانت نامه مورد قبول صاحب کار متعهد به رفع عیوب احتمالی ساختمان حداقل در مدت ..... به شرح ذیل می باشد:

- الف- سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.
- ب- نمای ساختمان، حداقل پنج سال.
- ت- عایق های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.
- ث- تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، آسانسورها، حداقل سه سال.

\* مالک متعهد به ارائه بیمه تضمین کیفیت ساختمان به شرح فوق به خریداران ملک می باشد.

## **ماده ۱۲- نشانی طرفین قرارداد:**

..... نشانی صاحب کار : .....  
..... نشانی مجری: .....

امضای سازنده

امضای صاحب کار

نام و نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)  
امضا  
تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)  
امضا  
تاریخ

## **شرايط عمومي قرارداد، شرايط خصوصي قرارداد و قراردادهای همسان مربوط به مجريان ساختمان**

### **شرايط عمومي قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان**

#### **فصل اول - تعاريف و مفاهيم**

##### **ماده ۱ - قرارداد اجرای ساختمان:**

اعم از اينکه به صورت عادي یا رسمي تنظيم شده باشد برای طرفين آن حكم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف، موضوع، مبلغ، مدت، نوع و استناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قيد می شود.

##### **ماده ۲ - شرايط عمومي:**

شرايطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مجريان ساختمان منعقد می شود و باید مورد رعایت طرفين قرار گيرد و حاكم برقرارداد منعقده بوده و جزو لainfik آن محسوب می شود.

##### **ماده ۳ - شرايط خصوصي:**

شرايط 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 طرفين قرارداد و به منظور تکمیل شرايط عمومي قرارداد است که مورد موافقت طرفين قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گيرد و جزو لainfik قرارداد محسوب می شود. شرايط خصوصي نمی تواند مواد شرايط عمومي را نقض کند مگر در مواردي که در شرايط عمومي اين اختیار پيش بینی شده باشد.

##### **ماده ۴ - انواع قرارداد اجرای ساختمان:**

قرارداد اجرای ساختمان معمولاً به يكى از سه شكل زير و برای انجام کل کار و يا بخشی از کار منعقد می شود:  
الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (كاربرگ الف).

ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح يا دستمزدى (كاربرگ ب).

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (كاربرگ ج).

##### **ماده ۵ - اجرای ساختمان:**

عيارت است از تجهيز کارگاه، آماده سازی، اسکلت سازی، سفت کاري، نازک کاري، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، محوطه سازی، حصار کشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری.

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

عيارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرايط و ضوابط مربوط، توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد.

##### **ماده ۷ - ناظر:**

شخص حقيقي یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در يك یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبه موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معروف می شود و بر اجرای صحيح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انتبار 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 گننده:**

شخص حقيقي دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، مسؤول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون در يك 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 مسؤول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ گننده خواهد بود.

##### **ماده ۹ - پیمانگار:**

شخص حقيقي 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.

نام و نام خانوادگی صاحبکار

(مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

امضا

تاریخ

تاریخ

## ماده ۱۰- کارگاه، تجمیز و برچیدن آن:

الف) محل یا محلهایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می‌شود، یا با اجازه صاحب‌کار از آن استفاده می‌گردد.  
ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می‌شود.

ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع‌آوری تجهیزات، تأسیسات و یا ساختمنهای موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین‌آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محلهای مذکور.

## ماده ۱۱- مدت قرارداد - برنامه زمان‌بندی:

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان‌بندی کلی و تفصیلی آن، براساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب‌کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می‌گردد. تاریخ‌ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان‌بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با تفاق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می‌باشد.

ب) درصورتی 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 صاحب‌کار 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 صاحب‌کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

## ماده ۱۲- مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت:

عيارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقده بین صاحب‌کار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می‌شود. میزان، موعده و نحوه پرداختها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعده پرداخت و همچنین شرایط تعديل آن در شرایط خصوصی قید شود.

## فصل دوم- تعهدات و اختیارات صاحب‌کار

### ماده ۱۳- تعهدات صاحب‌کار:

۱-۱- صاحب‌کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحويل مجری بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحويل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحويل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۱-۲- صاحب‌کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه‌های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه‌ای از آنها را به مجری تحويل دهد.

۱-۳- صاحب‌کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۱-۴- صاحب‌کار متعهد است ۲ سری از نقشه‌های 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 تحويل نماید.

۱-۵- در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب‌کار متعهد است کلیه پرداخت‌هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعده مقرر پرداخت کند.

۱-۶- صاحب‌کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه‌های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را (غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین‌آلات و تجهیزاتی که متعلق به مجری است) بپردازد.

۱-۷- صاحب‌کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهای ارایه و یا از وی کسب نظر می‌کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداقل طرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱-۸- صاحب‌کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید ناظر ذیربط و توسط وی به مجری ابلاغ می‌کند و به هیچ‌وجه مجاز نمی‌باشد در امور اجرایی گارگاه مستقیماً دخالت نماید.

نام نام خانوادگی صاحب‌کار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

تاریخ

امضا

تاریخ

## ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار:

- ۱۴-۱- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دائم بنحوی که موجب اختلال درامور 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 مقاد پیش‌بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.
- ۱۴-۲- 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 الحقیقی، در آن خصوص اقدام گردد.

## فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری

### ماده ۱۵- تعهدات:

- مج瑞 باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه‌ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصلهای مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین‌آلات 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.
- ۱۵-۱- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه‌های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
- ۱۵-۲- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.
- ۱۵-۳- تجهیز کارگاه ساختان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.
- ۱۵-۴- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاههای ذی‌ربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق برنامه زمان‌بندی شروع نماید.
- ۱۵-۵- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه‌های مصوب اجرا کند.
- ۱۵-۶- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.
- ۱۵-۷- تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.
- ۱۵-۸- تاییدیه‌های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.
- ۱۵-۹- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی‌صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسؤولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعده وی می‌باشد امتناع نماید.
- ۱۵-۱۰- عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.
- ۱۵-۱۱- حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین‌آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید.
- ۱۵-۱۲- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهییه یا تایید کند و تازمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی‌دهد 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.
- ۱۵-۱۳- مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.
- ۱۵-۱۴- قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین‌آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش‌سوزی 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 آتش‌سوزی یا حادث قهری، مسؤولیت جبران خسارات واردہ به عهده صاحب کار خواهد بود.) صرف‌نظر از حادث قهری، مسؤولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی واردشود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می‌باشد.

نام و نام خانوادگی صاحبکار

(مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

امضا

تاریخ

تاریخ

۱۵- نظرات ناظر را براساس نقشه‌های موجود و نظرات صاحب‌کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمeh نزند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۶- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه‌ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.

۱۷- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش‌بینی راه عبور مناسب در پیاده‌رو، استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسائل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

۱۸- اجاره و اگزاری قرارداد را به دیگران ندارد.

۱۹- در تهیه و یا تایید صورت وضعیت‌ها و یا صورت‌هزینه‌ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

۲۰- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته‌ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می‌باشد 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- مجری می‌تواند شروع کار را موكول به دریافت پیش‌پرداخت نماید.

۲- در صورتی که پرداخت هر یک اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب‌کار به تأخیر افتاد، مجری می‌تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق‌الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می‌شود در طول مدت توقف از صاحب‌کار مطالبه نماید.

۳- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه‌ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر همانه‌گ‌کننده و طراح می‌رساند 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 می‌نماید.

#### **فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت‌هزینه‌ها، نحوه پرداختها و تعلیق کار**

#### **ماده ۱۷- تضمین انجام تعهدات:**

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش‌دریافت، صاحب‌کار می‌تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب‌کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین‌های ماخوذه را مسترد دارد.

#### **ماده ۱۸- صورت‌هزینه‌ها :**

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت‌حسابها همراه با اسناد و مدارک مثبته تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب‌کار قرار گیرد.

#### **ماده ۱۹- نحوه پرداختها :**

صاحب‌کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت‌حسابها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت‌هزینه‌ها پس از تایید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندسان ناظر حداقل ۲۰ 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:**

صاحب‌کار می‌تواند 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 مسؤولیت‌های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای‌کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین‌آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده‌اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود بعده صاحب‌کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب‌کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان‌پذیر 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 بهره‌برداری شد، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ‌کننده و صاحب کار اعلام می‌دارد. پس از تعیین روز تحویل، با حضور ناظر هماهنگ‌کننده، صاحب کار و مجری، کار طی صورت جلسه تحویل صاحب کار می‌شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعداز رفع نقص مذکور ممکن نمی‌شود، در غیر این صورت در همان صورت جلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش‌بینی می‌گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود 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 می‌باشد. تبصره: براساس توافق مجری و صاحب کار و تایید ناظر هماهنگ‌کننده، تحویل کار می‌تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

### ماده ۲۲- برچیدن کارگاه:

پس از تحویل کار و تنظیم صورت جلسه تحویل و تحول، کارگاه ساختمان با توجه به مسؤولیت مندرج در قرارداد باید حداقل طرف دو هفته برچیده شود.

### ماده ۲۳- تسویه حساب و پایان کار:

حداقل طرف ۱۵ روز بعداز تنظیم صورت جلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید آن از سوی ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده، 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 صورت جلسه 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 می‌تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.

- ۱- مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تغیریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ‌کننده 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 مبالغه موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از یکدهم 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 یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذیصلاح قانونی.
- ۲- تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسائلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهده 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 بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ‌کننده به طور همزمان کتبای سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می‌نماید و نظر او برای طرفین لازم‌الاجرا می‌باشد.

نام نام خانوادگی صاحبکار

(مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

امضا

تاریخ

تاریخ

- ۵- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحبکار 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 صاحبکار 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 پایی کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین‌آلات و سایر وسائل 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 نظام‌مهندسی ساختمان استان انجام می‌گیرد. صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم‌الرعایه 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 صاحبکار 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 وارد 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)، صاحبکار موظف به پرداخت خسارت وارد 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 استناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیمابین، ساكت 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 صاحبکار، 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 می‌باشد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

#### فصل هفتم - حوادث قهی - تسریع کار - اقامتگاه و ابلاغها - اعتبار شرایط عمومی قرارداد.

#### ماده ۲۸- حوادث قهی:

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش‌سوزیهای دامنه‌دار و مهارنشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تأخیر می‌نماید، حوادث قهی به شمار می‌رود و هیچیک از طرفین مسؤول خسارت‌های وارد ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی‌باشد.

#### 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 موضع‌گفند در صورت تغییر نشانی بلافضله آن را کتابه طرف مقابله خود اعلام نمایند در غیراین صورت کلیه ابلاغهایی که به نشاین 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 ثانیاً به‌حال اعلامها و ابلاغهای غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می‌گیرد 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:

نام و نام خانوادگی صاحبکار  
امضا  
تاریخ

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)  
امضا  
تاریخ

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب‌کار، خریداران، بپرهبداران، مجریان، سازندگان و ثروت‌های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقده بین صاحب‌کار و مجریان ساختمان الزامی است.

#### 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 عبارتنداز:

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

ماده ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار.

ماده ۳- تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداختهای موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله مناسب با نوع قرارداد.

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

ماده ۶- تعیین شرایط تعديل مبلغ قرارداد.

ماده ۷- تضمین مورد قول صاحب‌کار، برای تضمین پیش‌پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

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

ماده ۹- تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت‌وضعیت‌ها یا صورت‌هزینه‌ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبته به صاحب‌کار.

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعداز تحويل موقت.

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

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز.

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

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعليق.

ماده ۱۵- شرایط تعليق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار.

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع.

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

ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف.

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

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

ماده ۲۱- هزینه‌هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد یا درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

ماده ۲۲- 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.

نام و نام خانوادگی صاحبکار

( مالک یا ذینفع یا ذینفع )

امضا

امضا

تاریخ

تاریخ