

قرارداد اجرای ساختمان (مدیریت بر ساخت)

(ویرایش ۹۷۱۱۲۰) تاریخ قرارداد:

این قرارداد در تاریخ بین آقای/خانم شماره ملی تلفن همراه
تلفن ثابت به آدرس کدپستی
که در این قرارداد صاحبکار یا نماینده قانونی وی با وکالتنامه شماره مورخ نامیده میشود از یک طرف، و
آقای/خانم/شرکت دارای پروانه اشتغال شماره به تاریخ اعتبار تلفن همراه
و تلفن ثابت به آدرس کدپستی
که در این قرارداد مدیر ساخت خوانده میشود از طرف دیگر، به شرح مواد زیر منعقد گردید.

ماده ۱- موضوع قرارداد: موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت بر ساخت ساختمان (صرفاً از نوع مدیریت فنی) با موقعیت قید شده در ماده ۳
قرارداد و به مساحت مترمربع زیربنا و تعداد سقف شامل طبقه زیرزمین و یک طبقه همکف و طبقه روی همکف می باشد.

ماده ۲- اسناد و مدارک قرارداد و ضوابط

- ۱- قرارداد حاضر که تمام صفحات آن به امضاء طرفین قرارداد رسیده است.
- ۲- چهار برگگی تعهد نظارت به شماره مورخ
- ۳- نقشه های مصوب و ضوابط مربوطه تهیه شده توسط دفتر طراحی شماره شماره / نام پروژه
- ۴- برنامه زمان بندی کلی انجام کارها که به امضاء طرفین رسیده است.
- ۵- ساختار شکست کار پروژه (درصد بندی کلی عملیات اجرایی ساختمان)
- ۶- شرایط عمومی قرارداد که به امضاء طرفین رسیده است.
- ۷- شرایط خصوصی قرارداد که به امضاء طرفین رسیده است.
- ۸- مقررات ملی ساختمان و استانداردها و آیین نامه ها و قوانین و نشریه های منتشره توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مرتبط با موضوع قرارداد
- ۹- کلیه صورتجلسات و توافقات حین کار یا هر سند و مدرک دیگری که به امضاء طرفین میرسد.

ماده ۳- محل اجرای کار

محل اجرای کار در پلاک ثبتی به آدرس با کدپستی
واقع در محدوده شهرداری منطقه
می باشد که به رویت مدیرساخت رسیده و از موقعیت و وضعیت موجود و راههای دسترسی به پروژه و املاک مجاور آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۴- نحوه محاسبه و اندازه گیری زیربنا:

نحوه محاسبه و اندازه گیری ابعاد که ملاک پرداخت ها میباشد شامل کل زیربنا اعم
از مفید و مشاعات طبق نقشه های چون ساخت تأیید شده می باشد و یا به صورت
..... خواهد بود.

مهر و تأیید کمیته مجریان

مهر و امضاء مدیرساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی ایشان

ماده ۵- مبلغ قرارداد: مبلغ قرارداد برای مدت درج شده در ماده ۷ مقطوعاً ".....ریال ،

معادل (حروف)ریال می باشد و تابع تغییرات

مقادیر کار مطابق شرایط عمومی و خصوصی قرارداد است.

تبصره : مبلغ بیمه و مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد جدا از مبلغ مندرج در **ماده ۵** قرارداد بوده و برای هر یک طبق مفاد شرایط عمومی و خصوصی پیمان عمل خواهد شد.

ماده ۶- نحوه پرداخت مبلغ قرارداد:

مرحله اول : پیش پرداخت به مبلغریال □ نقداً یا □ چک شماره به تاریخ بانک

مرحله دوم مبلغریال چک شماره به تاریخ بانک

مرحله سوم مبلغریال چک شماره به تاریخ بانک

مرحله چهارم مبلغریال چک شماره به تاریخ بانک

مرحله پنجم مبلغریال چک شماره به تاریخ بانک

ماده ۷- مدت قرارداد

مدت قرارداد ماه شمسی است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورتجلسه تحویل زمین (تحویل کارگاه) به مدیر ساخت میباشد. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی منضم به قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و تأخیرات به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد میباشد. ضمناً پس از پایان این مدت ، قرارداد خاتمه یافته تلقی می شود مگر اینکه با توافق کتبی طرفین و اعلام کتبی آن به سازمان ، ناظر و شهرداری تمدید گردد.

ماده ۸- ناظر (ناظران) و ناظر هماهنگ کننده

نظارت بر اجرای عملیات موضوع قرارداد و هماهنگی بین ناظران به عهده افراد تعیین شده در چهاربرگی تعهد نظارت که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می گردد بوده و تغییر در نفرات فوق تابع ضوابط این سازمان میباشد.

ماده ۹- شرایط، مسئولیتها و اختیارات

سایر شرایط و مسئولیتها و اختیارات طرفین به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی قرارداد است که ذیل آن را امضاء کرده اند.

ماده ۱۰- نسخه های قرارداد : این قرارداد در ۱۰ ماده و ۴ نسخه تنظیم گردیده و نسخه ها به ترتیب مربوط به ۱- صاحبکار ، ۲- مدیر ساخت ،

۳- سازمان نظام مهندسی و ۴- شهرداری منطقه می باشند.

مهر و تائید کمیته مجریان

مهر و امضاء مدیر ساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی ایشان

" شرایط عمومی قرارداد "

فصل اول : تعاریف و مفاهیم

ماده ۱: قرارداد اجرای ساختمان (قرارداد ساخت) : قرارداد مدیری ساخت است که بین صاحبکار و مدیرساخت به منظور اجرای ساختمان منعقد

می شود و مطابق ماده ۱۸۵ قانون مدنی عقدی لازم است و 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 متمم به قرارداد در آن قید می شود.

ماده ۲: شرایط عمومی : مفاد همین متن است که شرایط عمومی حاکم بر قرارداد اجرای ساختمان راتعیین می کند و در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحبکار و مدیرساخت حاکم بوده و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و جزء 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: صاحبکار : متقاضی ساخت در دوره اجرای عملیات ساختمانی است و یکی از طرفین قرارداد ساخت است

ماده ۵: مدیرساخت: شخص دارای پروانه یا صلاحیت اجرای ساختمان از وزارت راه و شهرسازی است که عهده دار اجرای عملیات ساختمانی بر مبنای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب آن است و طرف دیگر قرارداد ساخت است .

ماده ۶: بهره بردار : هر شخصی که پس از صدور پایان کار و مجوز بهره برداری استفاده کننده از ساختمان تکمیل شده می باشد .

ماده ۷: انواع قرارداد اجرای ساختمان: قرارداد اجرای ساختمان معمولاً به یکی از اشکال زیر برای انجام کار و یا بخشی از کار منعقد می شود :

الف : قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (تامین کننده مصالح مدیرساخت است)

ب: قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (تامین کننده مصالح صاحبکار است)

ج : قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (از نوع توافق شده در متن قرارداد و شرایط خصوصی)

د : قرارداد اجرای ساختمان بصورت مشارکت در ساخت (زمین و امکانات موجود آن آورده صاحبکار بوده و مدیریت ساخت و کلیه هزینه های مصالح و تامین نیروی انسانی مورد نیاز و دستمزد ها و غیره تا پایان عملیات اجرایی و اخذ پایان کار بر عهده مجری سازنده می باشد)

ماده ۸: اجرای ساختمان : عبارت است از سازماندهی و مدیریت اجرای کار شامل تامین مصالح و تجهیزات نیروی انسانی ابزار و ماشین آلات و

تجهیز کارگاه و ایمن سازی به منظور اجرای هر مرحله از کار شامل ، تخریب ، گودبرداری و حفاظت آن ، خاکبرداری ، خاکریزی ، پی سازی ، برپایی اسکلت و سقف ها ، سفت کاری ، نازک کاری ، اجرای تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ، نصب آسانسور و سایر تجهیزات ، محوطه سازی و در نهایت آماده سازی برای تحویل و بهره برداری .

ماده ۹: صلاحیت و ظرفیت اشتغال مدیرساخت : عبارت است از پروانه اجرای ساختمان که توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان آن صادر می گردد و در آن صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارنده پروانه مشخص شده است .

ماده ۱۰: ناظر و ناظر هماهنگ کننده :

الف: ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان دریک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط با موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحبکار و مرجع صدور پروانه ساخت معرفی میشود و بر اجرای صحیح عملیات ساخت توسط مدیرساخت در حیطه صلاحیت خود به لحاظ انطباق با مقررات ملی ساختمان و استانداردهای مربوطه و مشخصات مندرج در پروانه ساخت و نقشه ها و محاسبات فنی منظم به آن نظارت مینماید.

مهر و امضاء مدیرساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

ب: ناظر هماهنگ کننده شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در رشته معماری یا عمران است که مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران در عملیات اجرای ساختمان بوده و مسئول جمع آوری و ارسال کلیه گزارشهای ناظران به مرجع صدور پروانه میباشد.

در خصوص ناظران حقوقی، مدیرعامل شرکت و در مورد موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مسئول واحد فنی آنها همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

ماده ۱۱: مدت قرارداد - برنامه زمان بندی

الف: مدت لازم جهت اجرای ساختمان (یا هر مرحله از آن) همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن که براساس نوع قرارداد توسط مدیرساخت برآورد و با تایید صاحبکار به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد و شامل تاریخ شروع و تاریخ خاتمه قرارداد براساس تقویم و ساعت رسمی کشور می باشد . مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحوه مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر است . ملاک شروع کار تاریخ صورتجلسه تحویل زمین است .

ب: در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد مدیرساخت موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد ، مراتب را به صاحبکار اعلام نماید . در این صورت قرارداد با رضایت طرفین قابل تمدید است . در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد ، مدیرساخت 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

عبارت است از مبلغ یا درصد یا عوضی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین طرفین توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود . میزان موعد و نحوه پرداخت ها یا تسلیم عوض حساب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد و همچنین شرایط تعدیل و تغییر آن ها در شرایط خصوصی قید شود .

ماده ۱۳: کارگاه ، تجهیز و برچیدن آن

الف: کارگاه محل یا محلی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود ، یا با اجازه صاحبکار 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 و شامل ایمن سازی و محصور نمودن پیرامون کارگاه تامین آب ، برق ، گاز موقت تامین محل اسکان موقت و دفتر کارگاه و تامین ابزار و ماشین آلات مورد نیاز می باشد.

ج: برچیدن کارگاه ، عبارت است از جمع آوری تجهیزات ، تاسیسات و یا ساختمان های موقت و خارج کردن آن ها به علاوه سایر مواد زائد و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور و بازگرداندن پیرامون کار به شکل اولیه آن

ماده ۱۴: صورتجلسه تحویل زمین (تحویل کارگاه)

صورتجلسه ایست که براساس آن صاحبکار پس از اخذ پروانه ساخت محل کارگاه را تحویل مدیرساخت می دهد این صورتجلسه باید شامل موارد زیر باشد .

۱۴-۱- حدود و موقعیت زمین که براساس پروانه ساخت قرار است اجرای ساختمان در آن صورت گیرد به صورت کروکی

۱۴-۲- تعیین موقعیت مجاورین و معابر و میزان عقب نشینی احتمالی مطابق با صورتجلسه بر و کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه به صورت کروکی

۱۴-۳- تعیین موقعیت ، ابعاد و تعداد طبقات ساختمان های موجود که باید تخریب شوند و اشجاری که باید جا به جا یا قطع شوند و تعیین انشعابات موجود

۱۴-۴- تعیین موقعیت چاه های موجود در زمین

۱۴-۵- تعیین موقعیت قنوات عبور کرده از درون زمین یا با فاصله قرار گیری در شعاع تاثیر فونداسیون ساختمان

۱۴-۶- تعیین تعداد طبقات روی زمین و زیرزمین ساختمان های مجاور

۱۴-۷- تعیین وضعیت هر گونه عوارضی که جهت اجرای ساختمان دچار تغییر می شود .

۱۴-۸- تعیین و رقوم ارتفاعی گوشه های زمین و شیب معابر نسبت به کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه

۱۴-۹- تاریخ تحویل زمین و تاریخ و شماره پروانه ساخت و تعداد نقشه های مصوب که توسط صاحبکار به مدیرساخت تحویل میشود

۱۴-۱۰- تاریخ و شماره صورتجلسه برو کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه

مهر و امضاء مدیرساخت

امضا صاحبکار یا نماینده قانونی

۱۴-۱۱- تاریخ و شماره سایر مجوزهای لازم از جمله مجوز مدیریت پسماند و شماره و تاریخ شروع بیمه نامه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان و بیمه تضمین کیفیت ساخت .

ماده ۱۵ : صورتجلسه تحویل کار

صورتجلسه ای است که بر اساس آن مدیرساخت ،پس از اتمام عملیات موضوع قرارداد، کار را تحویل صاحبکار داده و صاحبکار نیز بر اساس آن نسبت به اخذ پایان کار از مرجع صدور پروانه ساخت اقدام نموده و مجوز بهره برداری را دریافت مینماید و شامل مدارک زیر است:

۱۵-۱- کلیه تاییدیه های مراحل کار شامل تایید ناظران، تاییدیه های مربوط به آب و فاضلاب، برق، گاز، آتش نشانی و سایر تاییدیه های مورد لزوم.

۱۵-۲- کلیه اسناد مربوط به آزمایشات و استانداردهای مصالح بکاررفته ویا تجهیزات نصب شده ویا بازرسی های بعمل آمده.

۱۵-۳- کلیه ضمانت نامه های مربوط به مصالح، تجهیزات و منصوبات حسب مورد.

۱۵-۴- کلیه قراردادهای مربوط به دوره بهره برداری و دستورالعمل های راه اندازی و نگهداری.

۱۵-۵- بیمه نامه تضمین کیفیت .

۱۵-۶- راه اندازی و نشان دادن صحت عملکرد کلیه تجهیزات و منصوبات و تاسیسات مکانیکی و برقی و حریق بکاررفته در ساختمان .

۱۵-۷- یک نسخه از مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان و تاکید بر عقد قرارداد تعمیر و نگهداری .

۱۵-۸- یک نسخه از نقشه های ازییلت که به تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان رسیده است .

۱۵-۹- یک نسخه از پیش نویس شناسنامه فنی ساختمان که به تایید ناظران و مدیرساخت و سایر مراجع مربوط رسیده است .

فصل دوم : تعهدات و اختیارات صاحبکار

ماده ۱۶ : تعهدات صاحبکار

۱۶-۱ صاحبکار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه تحویل زمین به مدیرساخت تحویل بدهد. چنانچه تاریخ معینی

جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۶۰ روز از تاریخ امضاء قرارداد به طول انجامد در غیراینصورت

مدیرساخت حق فسخ قرارداد را دارد. خسارت ناشی از عدم تحویل به موقع بعهدہ صاحبکار بوده و میزان چگونگی پرداخت خسارت ناشی از این بند در

شرایط خصوصی مشخص می شود و چنانچه صاحبکار قبل از تحویل زمین و تنظیم صورتجلسه تحویل زمین و قبل از اخذ پروانه ساختمانی راسا اقدام به

شروع عملیات اجرائی نماید مسئولیت کلیه عواقب آن به عهده وی (صاحبکار) می باشد .

۱۶-۲- در صورت وجود معارض پس از تحویل زمین و ایجاد وقفه در اجرای کار صاحبکار ملزم به جبران خسارت وارد مدیر ساخت می باشد . میزان

چگونگی پرداخت خسارت ناشی از این بند در شرایط خصوصی مشخص می شود

۱۶-۳- صاحبکار 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 و زیر مجموعه های آن ها و شرکت های آب ، برق ، گاز ، مخابرات و قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و به همراه یک نسخه نقشه های

مصوب به مدیرساخت تحویل دهد و در حین عملیات اجرا هر زمان که برای اخذ انشعابات مذکور نیاز باشد پیگیری های لازم را به عمل آورد و در غیر

اینصورت در شرایط خصوصی تعیین تکلیف شود .

۱۶-۴- صاحبکار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید و در غیر اینصورت

طبق شرایط خصوصی عمل شود .

۱۶-۵- صاحبکار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت نماید و در صورت عدم امکان

پرداخت ، حداقل یکماه قبل از موعد ، موافقت مدیر را جلب نماید و در صورتی که علت عدم پرداخت ، عدم اجرای به موقع تعهدات مدیر باشد موضوع

را به مرجع حل اختلاف اعلام نماید .

مهر و امضاء مدیرساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

۱۶-۶- صاحبکار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه مصالح ، ماشین آلات و تجهیزاتی را که خود تعهد نموده بردارد و در غیر اینصورت طبق شرایط خصوصی عمل شود .

۱۶-۷- صاحبکار متعهد است به هنگام شروع عملیات و تحویل زمین ، مدیرساخت را به همسایگان و مجاوران معرفی نموده و در صورت نیاز مساعدت آن ها را برای عبور و مرور و یا نصب داربست و سایر موارد ایمنی که ناچاراً باید از حریم آن ها استفاده شود جلب نماید و نسبت به آثار حقوقی این امر پاسخگو باشد .

۱۶-۸- صاحبکار متعهد است آن بخش از مصالح و تجهیزات بکار رفته در ساختمان را که خود تهیه نموده است به میزان مندرج در مقررات ملی بیمه تضمین کیفیت نموده و یا ضمانت های معتبر آن ها را به مدت زمان درج شده در مقررات ملی ، تحویل بهره برداران داده و یک نسخه از آن را برای صدور پایان کار و مجوزهای بهره برداری تحویل مرجع صدور پروانه ساخت نماید . در غیر اینصورت مسئولیت عدم صدور پایان کار به عهده صاحبکار است .

۱۶-۹- صاحبکار متعهد است در مواردی که مجاز به اظهار نظر می باشد و یا در مواردیکه از وی توسط مدیرساخت درخواست می گردد حداکثر ظرف مدت یک هفته قبل از اجرای آن مرحله از کار ، نظرات خود را اعلام نماید ، در غیر اینصورت حق اظهار نظر از وی ساقط می گردد و در مواردیکه پس از اجرا نظر خود را اعلام می نماید و منجر به تغییرات می گردد ، هزینه های این تغییرات که توسط مدیرساخت اعلام می شود در تعهد صاحبکار می باشد .

۱۶-۱۰- صاحبکار متعهد است پس از صدور پایان کار و مجوز بهره برداری ، چنانچه بخواهد هرگونه تغییری اعمال نماید از طریق مراجع ذیصلاح مجوزهای لازم را اخذ نماید و نسبت به این تغییرات پاسخگو باشد .

۱۶-۱۱- صاحبکار متعهد است آن دسته مصالح و تجهیزاتی که تهیه آن ها به عهده اوست . مطابق استانداردها و مقررات مربوطه تهیه و به موقع تحویل مدیرساخت نماید و هر زمان که مشخص گردد مصالح و تجهیزاتی را که تهیه نموده غیراستاندارد و یا مطابق با مقررات ملی نمی باشد ضمن پاسخگویی موظف به جبران کامل خسارت وارده به مدیرساخت و یا بهره برداران می باشد . این مصالح و تجهیزات و مشخصات آن ها در شرایط خصوصی ذکر می گردند .

ماده ۱۷: اختیارات صاحبکار

۱۷-۱- صاحبکار می تواند با هماهنگی مدیرساخت به طور مستمر و دایم و به نحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود ، از کارگاه بازدید نموده و نقطه نظرات خود را قبل از اجرای هر مرحله از کار مدام که مغایر مندرجات پروانه ساخت و مقررات ملی و قوانین حاکم بر قرارداد نباشد به مدیرساخت اعلام نماید همچنین در صورت ملاحظه موارد بی انضباطی ، کندی یا توقف کار، هدر دادن مصالح و عدم رعایت اصول ایمنی و زیست محیطی و یا انجام کار مغایر با مندرجات پروانه ساخت ، مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مدیرساخت اعلام کند . در صورتی که مدیرساخت به نظرات مذکور توجه ننماید . صاحبکار اختیار دارد موضوع را به مرجع حل اختلاف ارجاع نماید .

۱۷-۲- صاحبکار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان مقادیر و مشخصات کار را حداکثر تا ۲۵ درصد مبلغ قرارداد و با همان مبلغ قرارداد کاهش یا افزایش دهد مشروط بر آنکه این کاهش یا افزایش مفاد پروانه ساخت و ضوابط شهرسازی مندرج در پروانه ساختمانی و یا مفاد مقررات ملی را نقض نکند . اما در صورت تجاوز از ۲۵ درصد مبلغ قرارداد ، مدیرساخت موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحبکار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی ، در آن خصوص اقدام گردد.

فصل سوم تعهدات و اختیارات مدیرساخت :

ماده ۱۸: تعهدات مدیرساخت

مدیرساخت باید قبل از عقد قرارداد ساخت ضمن برگزاری جلسات اولیه با صاحبکار و آگاهی از خواسته های وی از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را مطالعه نموده و از موقعیت ، نوع کار ، وضعیت آب و هوا ، امکان اجرای کار در فصول مختلف سال ، انواع مصالح و

مهر و امضاء مدیرساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در منطقه، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و ارزیابی هزینه و فایده، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱۸-۱- مدیرساخت فارغ از دستورالعملهای ابلاغی و مفاد مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در خصوص الزامات رعایت صلاحیتها، متعهد است در پذیرش کار و هنگام عقد قرارداد حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر افرادی که به کار می گیرد را کاملاً رعایت نماید، عدم رعایت صلاحیت توسط مدیرساخت به عنوان تخلف مسوب می گردد.

۱۸-۲- مدیرساخت متعهد است قرارداد نهایی را در ۴ نسخه تنظیم و امضاء نموده و امضاء مالک را اخذ نماید. و یک نسخه از قرارداد ساخت را به سازمان نظام مهندسی و یک نسخه از آن را به مرجع صدور پروانه تحویل دهد.

۱۸-۳- مدیرساخت متعهد است. نقشه ها مدارک و مشخصات فنی را به صورت کامل مطالعه نموده و هرگونه مغایرت، ابهام یا موارد پیشنهادی را به دفتر طراحی اعلام و نظر دفتر طراحی را به صورت کتبی اخذ نماید و در صورتی که این تغییرات نیاز به نظر صاحبکار داشته باشد، موافقت کتبی وی را قبل از اجرا کسب و نهایتاً به تایید ناظر مربوطه و مراجع ذیربط برساند.

۱۸-۴- مدیرساخت متعهد است پس از صدور پروانه ساخت و با تنظیم صورتجلسه تحویل زمین، کارگاه را در اختیار بگیرد و ضمن تجهیز کارگاه، مطابق برنامه زمان بندی عملیات اجرای ساختمان را شروع نماید. اقلام مربوط به تجهیز کارگاه و میزان و چگونگی پرداخت هزینه های آن در شرایط خصوصی مشخص میشود.

۱۸-۵- مدیرساخت متعهد است قبل از شروع عملیات ساختمانی نسبت به تهیه گزارش تامین دلیل از وضعیت پلاکهای مجاور اقدام لازم به عمل آورد چگونگی پرداخت هزینه آن در شرایط خصوصی مشخص میشود.

۱۸-۶- مدیرساخت متعهد است قبل از اجرا بیمه های مورد نیاز شامل بیمه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان، بیمه مجاورین، بیمه ماشین آلات، بیمه مسئولیت مدیرساخت و حسب مورد سایر بیمه های خاص را اخذ نماید. چگونگی پرداخت هزینه آن ها در شرایط خصوصی مشخص میشود.

۱۸-۷- مدیرساخت متعهد است با توجه به مدت قرارداد و برنامه زمانبندی کلی، برنامه زمانبندی تفصیلی و برنامه جریان ورودی مصالح به کارگاه را تنظیم نموده و بویژه برنامه ورود مصالح و تجهیزاتی که در تعهد صاحبکار می باشد را تنظیم و به وی ابلاغ نماید و در صورت تغییرات در حین کار برنامه را به هنگام نماید. همچنین متعهد است عملیات را مطابق برنامه زمانبندی اجرا نماید و در صورت تاخیر غیرمجاز موظف به پرداخت خسارت میباشد. چگونگی پرداخت خسارت ناشی از تاخیر در شرایط خصوصی مشخص میشود.

۱۸-۸- مدیرساخت متعهد است در صورت وقوع هر یک از موارد شروع عملیات، توقف عملیات، تعلیق عملیات، شروع مجدد عملیات، فسخ قرارداد، تمدید قرارداد، خاتمه قرارداد و پایان کار، موضوع را کتباً به ناظر هماهنگ کننده، سازمان نظام مهندسی ساختمان مرجع صدور پروانه اعلام نموده و اقدامات لازم را حسب مورد بعمل آورد.

۱۸-۹- مدیرساخت متعهد است عملیات موضوع قرارداد را مطابق با استانداردها و مقررات ملی و مندرجات پروانه ساخت انجام داده و در هر مرحله تاییدات لازم را از مراجع ذیربط اخذ نماید و نظر مالک را در خصوص مواردی که مجاز به اعمال نظر می باشد جلب نماید.

۱۸-۱۰- مدیرساخت متعهد است با توجه به موضوع قرارداد کلیه مقررات ایمنی و زیست محیطی لازم الاجرا و دستورالعمل های مربوطه را بعمل آورد و تمامی تعهدات لازم در جهت حفظ محیط زیست و ایمنی معابر، کاهش آلودگی صوتی و رفع مزاحمت و صدمه به مجاورین را بعمل آورد.

۱۸-۱۱- مدیرساخت متعهد است کلیه مجوزهای لازم مربوطه به کار خود را به غیر آنچه در تعهد صاحبکار می باشد اخذ نماید.

۱۸-۱۲- مدیرساخت متعهد است نسبت به موارد ذیل مستند سازی نماید:

• کلیه قراردادها با تامین کنندگان مصالح و تجهیزات، مدیران فرعی و نصاب ها، قرارداد با افراد ذیصلاح دیگر و دریافت و نگهدای مدارک صلاحیت کلیه افراد دخیل در اجرای پروژه.

مهر و امضاء مدیرساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

- مستندات مصالح شامل نوع ، محل تهیه ، مبالغ پرداختی ، زمان تهیه ، تاریخ ورود ، تاریخ مصرف در مورد مصالح فاسد شدنی استانداردهای اجباری یا آزمایشات در محل
- مستندات ماشین آلات مورد استفاده در کارگاه که شامل مقررات خاص می باشند .
- مستندات شرایط جوی شامل وضعیت بارندگی ، دما ، رطوبت و نحوه نگهداری از مصالحی چون بتن ، میلگرد و فلزات در برابر عوامل جوی و محیط های مهاجم و میزان ترکیبات مهاجم در محل .
- هر گونه تغییرات در نقشه ها و مشخصات مصوب .
- تهیه کروکی های از بیلت با ذکر جزئیات و جنس نازک کاری ها در هر مرحله و در نهایت تهیه نسخه ای کامل از نقشه ها به صورت قابل ارائه به سازمان نظام مهندسی استان .
- تنظیم گزارشات روزانه ، هفتگی و ماهیانه با اخذ تاییدیه از ناظر و مالک و تهیه عکس و فیلم از مراحل اجرای کار بویژه قسمت هایی که پوشانده می شوند.
- تنظیم دفترچه اطلاعات ساختمان برای صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در هر مرحله با اخذ تایید ناظران و در نهایت تهیه نسخه ای کامل از آن به صورت قابل ارائه به سازمان نظام مهندسی استان و در نهایت پیگیری تا صدور شناسنامه فنی و ملکی .
- ۱۸-۱۳- مدیر ساخت متعهد است آن دسته از مصالح و تجهیزاتی که تهیه آن ها بعهده اوست ، مطابق استانداردها و مقررات مربوطه تهیه و به تایید مراجع ذیصلاح برساند و از ابزار و ماشین آلات متناسب با موضوع قرارداد استفاده نموده و روش های ساخت مناسب و نیروی انسانی ذیصلاح را بکار گیرد .
- ۱۸-۱۴- مدیر ساخت متعهد است مقررات بیمه تامین اجتماعی و قانون کار و توافق نامه ها و بخش نامه های منبعث از آن را رعایت نماید.
- ۱۸-۱۵- مدیر ساخت مجاز نمی باشد کل موضوع قرارداد را به غیر واگذار کند.
- ۱۸-۱۶- مدیر ساخت متعهد است هر گونه خسارت ناشی از عدم رعایت مقررات و یا بکارگیری روش های اجرایی نامناسب و یا کاربرد مصالح و تجهیزات غیر استاندارد را چه در زمان ساخت و چه در زمان بهره برداری جبران نماید و به همین منظور متعهد است که از ابتدای شروع عملیات اجرایی با شرکت بیمه معتبر عملیات موضوع قرارداد را به میزان حداقل ۱۰ سال بیمه تضمین کیفیت نموده و یا ضمانت نامه های معتبر آنها را به مدت زمان مذکور ، تحویل بهره برداران و در غیاب بهره برداران به صاحبکار تحویل داده و یک نسخه از آن را برای صدور پایان کار و مجوز بهره برداری تحویل مرجع صدور پروانه ساخت نماید . بدیهی است تامین هزینه بیمه تضمین کیفیت مربوط به اقلامی که توسط صاحبکار تعهد شده است به عهده وی می باشد، مگر آنکه در شرایط خصوصی به گونه ای دیگر ذکر شده باشد.
- ۱۸-۱۷- مدیر ساخت متعهد است در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.
- ۱۸-۱۸- مدیر ساخت متعهد است چنانچه خود در کارگاه حضور مستقیم ندارد، مطابق ضوابط ،فرد ذیصلاح را بعنوان سرپرست کارگاه معرفی نماید.
- ۱۸-۱۹- مدیر ساخت متعهد است پس از پایان عملیات موضوع قرارداد و یا در صورت خاتمه و یا فسخ قرارداد ، صورتجلسه تحویل کار را که به امضا ناظر هماهنگ کننده و طرفین قرارداد میرسد تنظیم نموده و نسبت به برچیدن کارگاه اقدام نماید.

ماده ۱۹ : اختیارات مدیر ساخت

- ۱۹-۱: مدیر ساخت میتواند پس از عقد قرارداد ،پیش پرداخت تا ۲۵٪ مبلغ قرارداد را دریافت نماید .میزان و روش پرداخت آن در شرایط خصوصی قرارداد ذکر میشود.
- ۱۹-۲: در صورتیکه پرداخت هریک از اقساط مبلغ قرارداد (با توجه به نوع قرارداد) از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحبکار به تأخیر افتد،مدیرساخت میتواند ضمن توقف کار آن مبلغ و معادل درصدی بابت تأخیرات مربوط به پرداخت صاحبکار که در شرایط خصوصی تعیین میشود را در طول مدت توقف از صاحبکار مطالبه نماید .این توقف حداکثر سه ماه میباشد و پس از آن مدیرساخت حق فسخ قرارداد را دارد .این مدت توقف جزء تأخیرات مجاز مدیرساخت محسوب میشود که عدم استفاده از این حق مجوزی برای استفاده آن در مراحل دیگر نمی باشد .

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

مهر و امضاء مدیر ساخت

۱۹-۳: مدیر ساخت میتواند برای هر بخش از عملیات اجرایی از مدیران جزء استفاده نماید.

۱۹-۴: مدیر ساخت میتواند در حین عملیات اجرایی ساختمان، چنانچه اجرای بخشی از کار را بر اساس نقشه ها به صلاح نداند و یا ایجاد تغییر در آنها را لازم تشخیص دهد، مراتب را به اطلاع دفتر طراحی رسانده و تا وصول پاسخ آن که به تأیید ناظر هم میرسد، اجرای کار در آن بخش را متوقف نماید. این مدت جزء تأخیرات مجاز مدیر ساخت محسوب میشود.

۱۹-۵: مدیر ساخت میتواند در حین عملیات اجرای ساختمان، ابزار، ماشین آلات و تجهیزاتی را که مربوط به وی میباشد را از کارگاه خارج نماید مشروط به آنکه خروج آنها موجب تأخیر در تعهدات و یا کاهش کیفیت کار نگردد.

فصل چهارم: تضامین، صورت هزینه ها یا صورت وضعیت ها، نحوه پرداخت ها، تعلیق

ماده ۲۰: تضامین

۲۰-۱: تضمین انجام تعهدات: به منظور تضمین انجام تعهدات مدیر ساخت ناشی از قرارداد، صاحبکار میتواند بر اساس موارد مندرج در شرایط خصوصی، تضمین لازم را دریافت نماید. صاحبکار در صورت دریافت آن موظف است بلافاصله پس از تنظیم صورتجلسه تحویل کار ساختمان تضمین مآخوذ را مسترد نماید.

۲۰-۲: تضمین پیش پرداخت: به منظور تضمین پیش پرداخت به مدیر ساخت، صاحبکار میتواند بر اساس موارد مندرج در شرایط خصوصی، تضمین لازم را دریافت نماید. صاحبکار در صورت دریافت آن چنانچه در مبالغ پرداختی صورت وضعیت ها، مبلغی را تحت عنوان پیش پرداخت کم میکند، موظف است یکبار پس از مستهلک شدن ۵۰٪، نیمی از آنرا مسترد کند و یکبار پس از صورت وضعیت نهایی، باقیمانده تضمین را مسترد نماید. در غیر این صورت به نحو تعیین شده در شرایط خصوصی عمل میشود.

۲۰-۳: تضمین کیفیت: به منظور تضمین کیفیت موارد مندرج در مقررات ملی، مدیر ساخت موظف است قبل از تنظیم صورتجلسه تحویل کار، موارد مذکور را حسب قرارداد به مدت درج شده در مقررات ملی نزد یکی از بیمه های معتبر، بیمه نماید و یک نسخه از بیمه نامه مذکور را به همراه سایر مدارک مربوط به تحویل کار به صاحبکار تسلیم کند.

ماده ۲۱: صورت هزینه ها یا صورت وضعیت ها

حسب نوع قرارداد، صورت هزینه ها یا صورت وضعیت ها به همراه اسناد و مدارک مثبت به توسط مدیر ساخت در مراحل تعیین شده در قرارداد، تهیه و به منظور پرداخت به صاحبکار تسلیم میگردد.

ماده ۲۲: نحوه پرداخت ها

صاحبکار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمان های تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت هزینه ها طبق مفاد مندرج در شرایط خصوصی نسبت به پرداخت مطالبات مدیر ساخت اقدام کند. در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها صاحبکار موظف است ۷۰ درصد آنرا در موعد مقرر پرداخت و در مورد باقیمانده بلافاصله به حل اختلاف مراجعه و ظرف حداکثر ۲۰ روز تعیین تکلیف نماید.

ماده ۲۳: تعلیق

صاحبکار میتواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را کتبا معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مدیر ساخت اطلاع دهد. در مدت تعلیق مدیر ساخت مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسئولیت های ناشی از آنرا مانند حفاظت، حراست از کارهای انجام شده و ناتمام، مصالح و تجهیزات پای کار، تأسیسات و ساختمان های موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارت دوران تعلیق، براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین میشود به عهده صاحبکار است.

مهر و امضاء مدیر ساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

فصل پنجم: تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب، پایان کار

ماده ۲۴: تحویل کار: پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد. مدیرساخت مراتب را حد اقل یک هفته قبل به

طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحبکار اعلام میدارد و روز تحویل را مشخص می نماید.

در تاریخ مشخص شده، طی " صورتجلسه تحویل کار " که به امضاء صاحبکار، مدیرساخت و ناظر هماهنگ کننده میرسد، کار تحویل صاحبکار میشود در صورتیکه پروژه به تشخیص ناظر هماهنگ کننده بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد و نواقص باشد، تحویل کار به بعد از رفع نقص مذکور موکول میشود. و تشریفات فوق عیناً تکرار میشود در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن کار، مدت زمان معین برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار پیش بینی میگردد و مدیرساخت مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است.

ماده ۲۵: برچیدن کارگاه

پس از تحویل کار و تنظیم " صورتجلسه تحویل کار "، مدیرساخت موظف است ظرف حداکثر دو هفته نسبت به برچیدن کارگاه اقدام نماید.

ماده ۲۶: تسویه حساب و پایان کار :

حد اکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم " صورتجلسه تحویل کار " طرفین قرارداد موظفند نسبت به انجام تسویه حساب اقدام نموده و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند و در صورتیکه صاحبکار نسبت به انجام تعهدات مدیر رضایت داشته باشد، رضایت خود را ذیل صورتجلسه پایان کار اعلام نماید.

فصل ششم: موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، خاتمه قرارداد (تفاسخ)، حل اختلافات

ماده ۲۷: موارد فسخ

الف: در موارد زیر صاحبکار میتواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند.

۲۷-۱- هرگاه که مشخص شود مدیرساخت فاقد صلاحیت متناسب با موضوع قرارداد بوده و یا صلاحیت خود را از دست داده است و یا بر اساس نظر کمیته داوری مدیرساخت فاقد توانمندی لازم برای اجرای تعهدات خود میباشد.

۲۷-۲- هرگاه که مشخص شود مدیرساخت ورشکسته شده به گونه ای که از سوی محاکم قضایی اموال و ماشین آلات و تجهیزات وی توقیف گردد و این امر موجب توقف کار یا تأخیر در اجرای تعهدات مدیرساخت شود.

۲۷-۳- هرگاه که مشخص شود مدیرساخت کل موضوع قرارداد را به غیر واگذار نموده است.

۲۷-۴- هرگاه ثابت شود کارگاه فاقد سرپرست میباشد.

۲۷-۵- هرگاه که مشخص شود مدیرساخت در اجرای تعهدات خود نسبت به رعایت قوانین و مقررات حاکم بر قرارداد چه از نظر کیفیت اجرای عملیات و رفع نواقص و چه از نظر سلسله مراتب و چه از نظر رعایت امانت بی توجه بوده و به اخطارهای صادره از ناظر یا ناظران و مراجع ذیربط اهمیت نمیدهد.

۲۷-۶- هرگاه که مدیرساخت در تحویل گرفتن کارگاه بیش از ۳۰ روز تأخیر نماید.

۲۷-۷- هرگاه که مشخص شود مدیرساخت نسبت به هریک از مراحل برنامه زمان بندی تفصیلی بدون دلیل موجه بیش از ۳۰ روز تأخیر نموده است و این تأخیرات غیر موجه موجب تأخیر در انجام کار بیش از ۲۵٪ مدت قرارداد خواهد شد. (تعطیلات رسمی بعنوان دلیل موجه محسوب نخواهد شد مگر آنکه در شرایط خصوصی به گونه ای دیگر تعیین تکلیف شده باشد).

۲۷-۸- هرگاه مشخص شود ناظر شرکت بیمه (طرف قرارداد بیمه تضمین کیفیت) از اجرای کامل پروژه طبق نقشه های مصوب و کیفیت اجرا رضایت نداشته و کتبا موارد مغایرت را به مجری و مالک ابلاغ نموده ولی مجری نسبت به اصلاح موارد مندرج امتناع ورزد و در نتیجه این عدم اصلاح موارد نقص از شمول تعهدات شرکت بیمه و موارد تضمین خارج گردد.

ب: در موارد زیر مدیرساخت میتواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند.

۲۷-۹- در صورت تأخیر صاحبکار در تحویل دادن زمین (کارگاه) یا اخذ پروانه ساخت و سایر مجوزهای لازم یا رفع موانع قانونی موجود یا عدم تأمین آب

و برق موقت کارگاه در صورتیکه در تعهد وی باشد و بطور کلی رفع هر عاملی که مانع از شروع کار مدیرساخت شود بیش از ۶۰ روز

مهر و امضاء مدیرساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

- ۲۷-۱۰- در صورت تأخیر صاحبکار در رفع موانعی که پس از شروع عملیات ساخت و خارج از قصور مدیر به وجود آمده است بیش از ۶۰ روز.
- ۲۷-۱۱- در صورت تأخیر صاحبکار در پرداخت صورت هزینه ها یا صورت و وضعیت ها یا تعیین تکلیف پرداخت آنها بیش از ۶۰ روز از زمان های مقرر شده در قرارداد ساخت.
- ۲۷-۱۲- در صورت تأخیر صاحبکار در تأمین و تحویل مصالح، تجهیزات و ابزار و ماشین آلات که خود تعهد نموده است بیش از ۳۰ روز از زمان های مقرر شده برای تحویل آنها.
- ۲۷-۱۳- در صورت تأخیر صاحبکار در انجام سایر تعهداتی که در شرایط خصوصی قرارداد به عهده وی می باشد بیش از ۳۰ روز
- ۲۷-۱۴- در صورتیکه مدت تعلیق بیش از سه ماه به طول انجامد.
- ۲۷-۱۵- در صورتیکه صاحبکار مشخصات کار را بیش از ۲۵٪ مبلغ قرارداد افزایش یا کاهش دهد و در خصوص آن توافق حاصل نشود.
- ۲۷-۱۶- در صورتی که مشخص شود تأخیرات غیر مجاز صاحبکار (به جز مدت زمان سه ماهه تعلیق) موجب تأخیر در اتمام کار بیش از ۲۵٪ مدت قرارداد خواهد شد (تعطیلات رسمی به عنوان دلیل موجه (تأخیر مجاز) محسوب نخواهد شد مگر آنکه در شرایط خصوصی به گونه ای دیگر تعیین تکلیف شده باشد).
- ۲۷-۱۷- هر گاه مشخص شود صاحبکار بدون جلب نظر مدیر ساخت تعهدات خود را به غیر واگذار نموده است و یا کارگاه را به غیر انتقال داده است.
- ۲۷-۱۸- هر گاه مشخص شود صاحبکار ورشکسته شده به گونه ای که از سوی محاکم قضایی اموال وی توقیف گردد.

ماده ۲۸: اقدامات پس از فسخ

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هریک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام آن، چنانچه طرف مقابل اعتراضی به فسخ نداشته باشد، جلسه ای با حضور طرفین و ناظر هماهنگ کننده تشکیل گردد. پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ماشین آلات و سایر وسایل و مستحقات موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هریک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب موضوع صورتجلسه شده و قرارداد فسخ می گردد. در صورت عدم حضور هریک از طرفین، قرارداد در جلسه مذکور صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد. صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم الاجرا بوده و سند محسوب میشود.

در صورتیکه پس از اعلام کتبی فسخ، طرف مقابل نسبت به آن معترض باشد، موضوع به مرجع حل اختلاف ارجاع داده میشود و نظر مرجع حل اختلاف در خصوص حصول شرایط فسخ قطعی است.

فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مدیر ساخت و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و یا تأیید شده است نمیگردد.

ماده ۲۹: خسارات عدم انجام تعهدات

الف: در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۳ و ۴ و ۵ ماده ۲۷، صاحبکار می تواند تضمین اجرای تعهدات را به نفع خود ضبط نماید، اما باید مبالغ مربوط به مصالح پایکار و صورت وضعیت ها یا صورت هزینه های مدیر ساخت را تا تاریخ تنظیم صورتجلسه فسخ پرداخت نماید و چنانچه کارهای انجام شده (به تأیید ناظر هماهنگ کننده یا مرجع حل اختلاف) نیاز به رفع نقص داشته باشد، هزینه های رفع نقص را با تأیید مراجع یاد شده از حساب بستانکاری مدیر ساخت کسر نماید.

چنانچه فسخ بنا بر یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۶ و ۷ ماده ۲۷ انجام گردد، مدیر ساخت موظف به جبران خسارت ناشی از تأخیرات که در شرایط خصوصی قرارداد پیش بینی شده است، میباشد.

مهر و امضاء مدیر ساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

ب: در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مدیرساخت به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۹ الی ۱۸ ماده ۲۷ باشد، صاحبکار موظف است بلافاصله پس از تنظیم صورتجلسه فسخ، تضمین اجرای تعهدات و حسن اجرای کار را مسترد نموده و مبالغ مربوط به مصالح پایکار و صورت هزینه یا صورت وضعیت کارهای انجام شده تا تاریخ تنظیم صورتجلسه فسخ و سایر مطالبات مدیرساخت را پرداخت نماید و علاوه بر آن موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد میباشد. بدیهی است تا زمان پرداخت کامل مطالبات مدیرساخت، صاحبکار حق عقد قرارداد با مدیرساخت دیگر را نداشته و باید عملیات ساخت را متوقف نماید.

ج: پرداخت خسارت های ناشی از این بند، به هیچ وجه مانع از پیگیری های انتظامی نمی باشد.

ماده ۳۰: خاتمه قرارداد (تفاسخ)

هریک از طرفین می تواند در هر مرحله از قرارداد با تراضی یکدیگر نسبت به خاتمه دادن به قرارداد اقدام نمایند. بدیهی است تا آن مرحله از کار، هریک از طرفین مسئول تعهدات خود میباشند و صاحبکار در صورت ادامه کار موظف است برای ادامه کار با مدیرساخت دیگری قرارداد منعقد نماید.

ماده ۳۱: حل اختلافات

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد قرارداد و ضمائم آن اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منظم به قرارداد ساخت اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی مابین مسکوت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به داوری توسط یکی از موسسات داوری ذیصلاح یا داوران منتخب که میبایست در شرایط خصوصی نام موسسه مذکور یا داوران منتخب قید شود، ارجاع میشود.

فصل هفتم: حوادث قهری، اقامتگاه و ابلاغ ها، اعتبار شرایط عمومی

ماده ۳۲: حوادث قهری

جنگ، انقلاب ها، اعتصاب های عمومی، شیوع بیماری ها و آگیر دار، زلزله، سیل، آتش سوزی های دامنه دار و مهار نشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای موضوع قرارداد را غیر ممکن و یا موجب تأخیر می نماید. حوادث قهری به شمار می رود و هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارد شده به یکدیگر در اثر این حوادث نیست. لیکن پس از رفع وضعیت قهری طرفین می توانند با توافق نسبت به ادامه قرارداد یا خاتمه آن اقدام نمایند.

ماده ۳۳: اقامتگاه و ابلاغ ها

اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده است. در صورتیکه هریک از طرفین محل قانونی خود را تغییر دهد، باید نشانی جدید خود را ۱۵ روز پیش از تاریخ تغییر به طرف دیگر اطلاع دهد. تا وقتی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است، هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور از طریق ابلاغ اظهار نامه در حکم ابلاغ رسمی است.

ماده ۳۴: اعتبار شرایط عمومی

با توجه به این که این شرایط عمومی برای قراردادهای غیر دولتی به منظور حفظ حقوق صاحبکار، مدیرساخت و بهره برداران و حفظ ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قرارداد های منعقد بین صاحبکار و مدیرساخت الزامی است. بدیهی است عدم الحاق آن به قرارداد ساخت و یا عدم امضاء طرفین ذیل شرایط عمومی، یا اظهار نا آگاهی نسبت به آن به هیچ وجه مانع از اعتبار آن نمی باشد و رفتار طرفین قرارداد در مقایسه با میزان تعهد آن ها نسبت به مفاد شرایط عمومی از سوی مراجع ذیصلاح سنجیده خواهد شد.

مهر و امضاء مدیرساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی

" شرایط خصوصی قرارداد "

شرایط خصوصی این قرارداد متضمن خواسته ها و نظرات خاص مورد توافق طرفین به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد و همچنین توضیح موادی از آنست که تعیین تکلیف برخی از موارد را به شرایط خصوصی محول کرده است و هیچگاه نمی تواند مواد شرایط عمومی قرارداد را نقض کند و نمی تواند مغایر قوانین جاری باشد از این رو هر گونه نتیجه گیری و تفسیر مواد مختلف این شرایط خصوصی به تنهایی و بدون توجه به مفاد آن در شرایط عمومی قرارداد ، بی اعتبار است شماره و حروف بکار رفته در مواد این شرایط خصوصی ، همان شماره و حروف نظیر آن یا در ادامه آن در شرایط عمومی قرارداد است .

۱-۱۶: در صورت حصول تأخیر مندرج در ماده ۱۶-۱ شرایط عمومی قرارداد، صاحبکار موظف است به ازای هر روز تأخیر مبلغ ریال خسارت به مدیر ساخت پرداخت نماید. این مبلغ بایستی در هنگام صورتجلسه تحویل زمین پرداخت شود.

۲-۱۶: خسارت ناشی از وجود معارض و ایجاد وقفه در اجرای کار به ازای هر روز وقفه مبلغ ریال از سوی صاحبکار به مدیر ساخت بوده و بلافاصله با شروع مجدد کار پرداخت میگردد. (حداکثر این وقفه و خسارت دوماه است و بعد از آن هریک از طرفین حق فسخ قرارداد را دارند).

۴-۱۶: پیگیری و اخذ انشعاب آب و برق موقت کارگاه برعهده صاحبکاری باشد .

۶-۱۶: در صورت عدم انجام تعهد مندرج در بند ۱۶-۶ شرایط عمومی از سوی صاحبکار مسئولیتی متوجه مدیر ساخت نخواهد بود.

۱۲-۱۶: صاحبکار حداکثر تا قبل از تأیید نهایی شناسنامه فنی و ملکی خود فرصت دارد مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد را طبق قانون پرداخت نماید.

۳-۱۷: صاحبکار می تواند قرارداد با پیمانکاران جزء را شخصا" امضاء نموده و مصالح مصرفی را نیز شخصا" خریداری نماید ولی موظف است تهیه مصالح و انتخاب پیمانکاران جزء را به تأیید کتبی مدیر ساخت برساند .

۴-۱۸: اقلام تجهیز کارگاه عبارتند از دفتر کار مناسب مدیرساخت و محل مجزا برای اسکان کارگران و سرویس بهداشتی درمحل پروژه و ملزومات اداری ، تأسیسات حرارتی و برودتی مربوطه و انشعابات موقت و سایر امکانات ضروری در مجاورت پروژه می باشد و کلیه هزینه های فوق بر عهده صاحبکار می باشد.

۵-۱۸: هزینه تأمین دلیل بر عهده صاحبکار می باشد .

۶-۱۸: هزینه کلیه بیمه های مندرج در ماده ۱۸-۶ شرایط عمومی قرارداد بجز بیمه مسئولیت مدیر ساخت بر عهده صاحبکار می باشد.

۲-۱۹: جریمه تاخیر در پرداخت صورت هزینه یا صورت وضعیت ها به شرح زیر می باشد :

برای مدت بیش از یک ماه تأخیر در پرداخت صاحبکار متعهد است علاوه بر پرداخت اصل مطالبات ، خسارتی معادل درصد سالیانه بابت مبالغ معوقه به مدیر ساخت پرداخت نماید ومدت محاسبه این خسارت حداکثر ۳ ماه است.

۱-۲۰: مدیرساخت جهت انجام بموقع تعهدات خود تضمینی بصورت تحویل صاحبکارمینماید.

۲-۲۰: بابت پیش پرداختی که مدیرساخت دریافت نموده است ، تضمینی به صورت

تحویل صاحبکارمینماید که پس از ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی پروژه ، صاحبکارموظف است نسبت به آزاد سازی آن اقدام نماید.

۳-۲۰: اخذ بیمه نامه تضمین کیفیت شامل سازه بمدت ۱۰ سال ونما و عایق رطوبتی بمدت ۵ سال وتأسیسات الکتریکی و مکانیکی بمدت ۳ سال بر عهده مدیرساخت و هزینه آن با توجه به نوع قرارداد (مدیریت بر ساخت) بر عهده صاحبکار می باشد.

مهر وتائید کمیته مجریان

۲۳: هزینه دوره تعلیق و شرایط تعلیق: کل هزینه های جاری حفاظت و نگهداری

کارگاه برعهده صاحبکار می باشد و بابت خسارت وارده به مدیرساخت روزانه

مبلغ ریال دستمزد از سوی صاحبکار به ایشان پرداخت خواهد شد .

۷-۲۷: تعطیلات رسمی کلا"دربرنامه زمانبندی و مدت قرارداد لحاظ گردیده است.

مهر وامضاء مدیرساخت

امضا صاحبکار یا نماینده قانونی ایشان

۲۷-ج: شروط ضمن عقد (که وقوع آن موجب انفساخ قرارداد میگردد): چنانچه هر یک از شروط زیر بر قرارداد حاکم شود، قرارداد منفسخ گردیده و هریک از طرفین قرارداد می تواند پس از تذکر کتبی به طرف مقابل، متعاقباً" به طور کتبی با ذکر موجبات فسخ، فسخ قرارداد را به طرف دیگر ابلاغ نماید.

۱- صاحبکار از پیمانکاران جزء فاقد صلاحیت (اعم از پیمانکار و کارگر و استادکار) جهت اجرای عملیات پروژه استفاده نماید، بطوریکه صلاحیت ایشان مورد تأیید مدیر ساخت واقع نگردد.

۲- صاحبکار مصالح و تجهیزات فاقد استاندارد و بی کیفیت جهت اجرای ساختمان خریداری نماید.

۳- پیمانکاران جزء تحت امر صاحبکار، بدون توجه به دستورات مدیر ساخت یا اعلانات کتبی ایشان عملیات اجرایی را خلاف نقشه های مصوب و مشخصات فنی واجرائی و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان اجرا نمایند.

۴- صاحبکار به اعلانات کتبی مدیر ساخت در خصوص رعایت موارد ایمنی کارگاه و کارگران همکاری و توجه ننماید. (با توجه به اینکه مدیریت مالی پروژه در اختیار صاحبکار می باشد)

۲۸-۲: اقدامات پس از انفساخ قرارداد: هرگاه بر اساس بند ۲۷-ج موجبات فسخ قرارداد حاکم شود و به تقاضای مدیر ساخت فسخ قرارداد اعلام گردد، صاحبکار موظف است بلافاصله علاوه بر پرداخت اصل حق الزحمه مدیر ساخت تا تاریخ فسخ، مبلغی معادل..... درصد حق الزحمه فوق را نیز بعنوان خسارت به مدیر ساخت پرداخت نماید.

تبصره: چنانچه مدیرساخت حق الزحمه خود را بطور یکجا در ابتدای قرارداد اخذ نموده باشد و در هنگام فسخ قرارداد حق الزحمه باقیمانده را پس از کسر خسارت به صاحبکار مسترد نماید، صاحبکار موظف است صورتجلسه خاتمه قرارداد را امضاء نماید و چنانچه مدیر ساخت از استرداد حق الزحمه باقیمانده قرارداد به صاحبکار استنکاف نماید صاحبکار حق دارد از طریق مراجع قضایی احقاق حق نماید، و عدم استرداد وجه باقیمانده تأثیری بر فسخ قرارداد نخواهد داشت.

۲۹- هرگاه قرارداد به موجب یکی از ردیفهای ۶ و ۷ ماده ۲۷ شرایط عمومی قرارداد فسخ شود، مدیر ساخت بایستی بازای هر روز تاخیر خود جریمه ای معادل..... ریال به عنوان خسارت به صاحبکار پرداخت نماید، و هرگاه فسخ به یکی از دلایل مندرج در ردیفهای ۹ الی ۱۷ ماده ۲۷ انجام شود، صاحبکار علاوه بر پرداخت اصل مطالبات مدیر ساخت، ملزم به پرداخت..... درصد اصل مطالبات نیز بعنوان خسارت به ایشان خواهد بود و البته هرگاه فسخ بدلیل ردیف ۹ یا ۱۰ ماده ۲۷ صورت گیرد و صاحبکار عدم قصور خود در این مورد را اثبات نماید، مشمول پرداخت خسارت فوق نخواهد شد.

۳۰- هرگاه قبل از پایان مدت قرارداد، در شرایط خارج از قصور مدیرساخت، طرفین، قرارداد را با توجه به ماده ۳۰ شرایط عمومی قرارداد فسخ نمایند، می بایستی دستمزد مجری متناسب با مدت زمان گذشته از شروع قرارداد تا تاریخ فسخ قرارداد، نسبت به کل مدت قرارداد، یا نسبت عملیات انجام شده نسبت به کل عملیات اجرایی طبق برنامه زمانی پروژه (هر کدام که بزرگتر باشد)، محاسبه و با ایشان تسویه حساب صورت گیرد. بر این مبنا در پایان مدت قرارداد، فارغ از اینکه عملیات اجرایی شروع شده یا نشده باشد، و قرارداد نیز فسخ نشده باشد، دستمزد مجری بصورت کامل به ایشان تعلق میگیرد لذا در صورتیکه صاحبکار در هر مرحله از کار از ادامه اجرای پروژه منصرف شود، بایستی بلافاصله کتباً تقاضای فسخ قرارداد را از مجری نموده و پیگیر تکمیل صورتجلسه فسخ قرارداد با رونوشت به سازمان نظام مهندسی باشد.

تبصره: خسارات ناشی از عدم انجام تعهدات هریک از طرفین طبق مفاد شرایط خصوصی و عمومی قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد.

۳۱: رسیدگی و حل و فصل کلیه اختلافات ناشی از این قرارداد از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا نحوه اجرای آن،

مهر و تائید کمیته مجریان

به مرکز / موسسه داورى و یا داوران منتخب.

..... ارجاع می گردد.

حکم صادره از سوی این داورى، قطعی و و برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

مهر و امضاء مدیرساخت

امضا صاحبکار یا نماینده قانونی ایشان