

قرارداد اجرای ساختمان (ویرایش ۱۴۰۱/۰۷/۲۰)

تاریخ قرارداد:

این قرارداد بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی در تاریخ بین آقای/خانم شماره ملی تلفن همراه تلفن ثابت به اقامتگاه قانونی به اقامتگاه قانونی کدپستی که در این قرارداد صاحبکار (کارفرما) یا نماینده 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 اقامتگاه قانونی به اقامتگاه قانونی کدپستی که در این قرارداد مدیر فنی 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- شرایط عمومی قرارداد که به امضاء طرفین رسیده است.
 - ۳- شرایط خصوصی قرارداد که به امضاء طرفین رسیده است.
 - ۴- چهار برگی تعهد نظارت به شماره مورخ
 - ۵- نقشه های مصوب و ضوابط مربوطه تهیه شده توسط دفتر طراحی شماره نام پروژه
 - ۶- 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
 - ۷- کلیه صورتجلسات و توافقات حین کار یا هر سند و مدرک دیگری که به امضاء طرفین میرسد، و دستور کارها و نامه هایی که توسط مدیر فنی ساخت در قالب نامه یا اظهار نامه به صاحبکار (کارفرما) یا مراجع ذیربط ابلاغ ارسال می گردد.
 - ۸- برنامه زمان بندی پروژه
 - ۹- ساختار شکست کار پروژه درصد بندی کلی عملیات اجرایی ساختمان
- تبصره: در صورت مغایرت در اسناد و مدارک منضم در قرارداد اولویت به ترتیب موارد ذکر شده است.

ماده ۳ - محل اجرای کار

محل اجرای کار در پلاک ثبتی به آدرس با کدپستی واقع در محدوده شهرداری منطقه طبق کروکی پیوست می باشد که به رویت مدیر فنی ساخت رسیده و از موقعیت و وضعیت موجود و راه های دسترسی به پروژه و (املاک) مجاور آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۴ - نحوه محاسبه و اندازه گیری زیربنا:

نحوه محاسبه و اندازه گیری زیربنا بر مبنای زیربنای نقشه های مصوب موضوع قرارداد می باشد و در صورت افزایش مقادیر کار، ملاک پرداخت نهایی حق الزحمه مدیر فنی ساخت بر اساس مترائز اجرا شده یا نقشه های چون ساخت خواهد بود.

(مهر کنترل صلاحیت و ظرفیت)

مهر و امضاء مدیر فنی ساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی ایشان

ماده ۵ - مبلغ قرارداد: مبلغ قرارداد برای مدت درج شده در ماده ۷ از قرار هر متر مربع.....ریال ومجموعا معادلریال ، معادل (حروف).....ریال می باشد
وتابع تغییرات مقادیر کار مطابق شرایط عمومی و خصوصی قرارداد است. در صورت افزایش زیر بنا ، حق الزحمه مدیرفنی ساخت برای مترای اضافی که به درخواست صاحبکار احداث گردیده است بر اساس بند ۳۱. شرایط خصوصی محاسبه و از سوی صاحبکار(کارفرما) به مدیرفنی ساخت پرداخت می گردد.

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 چک شماره..... به تاریخ بانک نقداً بعنوان پیش پرداخت به مبلغ.....ریال
مرحله دوم مبلغ ریال چک شماره به تاریخ بانک
مرحله سوم مبلغ ریال چک شماره به تاریخ بانک
.....

توجه: چک های صیادی می بایستی همزمان در سامانه مربوطه بنام مدیرفنی ساخت ثبت گردند.

ماده ۷ - مدت قرارداد

مدت قرارداد ماه شمسی است و تاریخ شروع قرارداد از تاریخ صدور پروانه ساختمانی یا تاریخ گزارش شروع به کار ناظر یا حداکثر بیست روز پس از تاریخ ثبت قرارداد در سازمان نظام مهندسی ، هرکدام که زودتر واقع شود ، می باشد. این مدت با توجه به برنامه زمان بندی منضم به قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و تأخیرات به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

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.

تبصره: در صورت عدم تمدید قرارداد و انجام کامل تعهدات مالی از سوی صاحبکار ، مدیر فنی ساخت متعهد است شناسنامه فنی ساختمان را صرفاً تا آن مرحله از کار که در زمان قرارداد اجرا شده است، در پایان کار تایید نماید و صاحبکار برای ادامه و تکمیل کار خود بایستی مجدداً از مدیر فنی ساخت جایگزین استفاده نماید.

ماده ۸ - ناظر (ناظران) و ناظر هماهنگ کننده

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

ماده ۹ - شرایط،مسئولیت ها و اختیارات

سایر شرایط ومسئولیت ها 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(کارفرما) ، ۲- مدیرفنی ساخت ، ۳- سازمان نظام مهندسی و ۴- شهرداری منطقه می باشند.

" شرایط عمومی قرارداد "

فصل اول : تعاریف و مفاهیم

ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان (قرارداد مدیر فنی ساخت): قرارداد مدیریت فنی ساخت است که بین صاحبکار(کارفرما) و مدیرفنی ساخت 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 مدیر فنی ساخت 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(کارفرما) : متقاضی ساخت (مالک زمین یا ساختمان یا نماینده قانونی ایشان) در دوره اجرای عملیات ساختمانی است و یکی از طرفین قرارداد ساخت است

ماده ۵- مدیر فنی ساخت: 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 اجرای ساختمان: قرارداد اجرای ساختمان معمولاً به یکی از اشکال زیرو برای انجام کار و یا بخشی از کار منعقد می شود :

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

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

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

ج-۱: مدیر فنی و اجرایی: □

عبارت است از شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت اجرا از وزارت راه و شهر سازی می باشد که مسئولیت کنترل و مدیریت بر اجرای ساختمان را بر عهده دارد .

ج-۲: مدیر مالی: □

عبارت است از شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت اجرا از وزارت راه و شهر سازی می باشد که مسئولیت مدیریت و عملکرد هزینه های مالی(پرداخت دستمزد ها) را بر عهده دارد .

ج-۳: مدیر اداری و تدارکاتی: □

عبارت است از شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت اجرا از وزارت راه و شهر سازی می باشد که مسئولیت مدیریت و عملکرد اداری و تدارکاتی (شامل تهیه مصالح و مدیریت و به کار گیری عوامل اجرایی) را بر عهده دارد .

تبصره: پرداخت کلیه هزینه های مندرج در بند ج برعهده صاحبکار (کارفرما) می باشد.

د: قرارداد اجرای ساختمان به صورت مشارکت در ساخت (زمین و امکانات موجود آن آورده صاحبکار(کارفرما) بوده و مدیریت فنی 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 مدیر فنی ساخت می باشد)

ماده ۸- اجرای ساختمان : عبارت است از مدیریت اجرای کار شامل هماهنگی تأمین 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 مدیر فنی ساخت : عبارت است از پروانه اجرای ساختمان که توسط وزارت راه 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 در یک 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 (کارفرما) و مرجع صدور پروانه ساخت معرفی می شود و بر اجرای صحیح عملیات ساخت توسط مدیر فنی ساخت 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 منضم به آن، نظارت می نماید.

ب : ناظر هماهنگ کننده شخص حقیقی یا حقوقی 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 گزارش های ناظران به مرجع صدور پروانه می باشد. در خصوص ناظران حقوقی، مدیر عامل شرکت و در مورد موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مسئول واحد فنی آنها همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

ماده ۱۱- مدت قرارداد و 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 مدیر فنی ساخت طبق جدول ضمیمه 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 طبق ماده ۷ قرارداد می باشد.

ب : در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد مدیر فنی ساخت موظف است حداکثر (دو ماه) قبل از مهلت اتمام قرارداد ، مراتب را به صاحبکار اعلام نماید . در این صورت قرارداد باتوافق مالی جدید و به روز مطابق درصد پیشرفت فیزیکی پروژه قابل تمدید است . در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد ، مدیر فنی ساخت موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت موجود کار به صاحبکار ، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید

تبصره : چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد، فسخ یا ابطال قراردادی سلب صلاحیت قانونی مدیر فنی ساخت و نظایر آن ، ادامه کار (مدیر فنی ساخت) غیرممکن شود، عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود مدیر فنی ساخت جدید یا رفع موانع فوق از (مدیر فنی ساخت) اول خواهد بود. در اینگونه موارد ناظر هماهنگ کننده موظف است در صورت ادامه پروژه بدون مدیر فنی ساخت صاحب صلاحیت ، مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و مرجع صدور پروانه ساختمان از ادامه کار تا معرفی مدیر فنی ساخت جدید جلوگیری بعمل خواهد آورد

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

عبارت است از مبلغ یا درصد یا عوضی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین طرفین توافق تعیین و در قرارداد درج می شود . میزان ، موعد و نحوه پرداخت ها یا تسلیم عوض بر حسب 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 محل هایی 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 - (صور تجلسه شروع عملیات اجرایی)

صور تجلسه ایست که براساس آن صاحبکار پس از اخذ پروانه ساخت محل کارگاه راتحویل مدیرفنی ساخت می دهداین صور تجلسه باید شامل موارد زیر باشد :

- ۱-۱۴ حدود و موقعیت کروکی زمین که براساس پروانه ساخت قرار است اجرای ساختمان در آن صورت گیرد-
 - ۲-۱۴ تعیین کروکی موقعیت مجاورین و معابر و میزان عقب نشینی احتمالی مطابق با صور تجلسه بر وکف اخذ شده از مرجع صدور پروانه
 - ۳-۱۴ 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
 - ۴-۱۴ تعیین موقعیت چاه های موجود در زمین
 - ۵-۱۴ تعیین موقعیت قنوات عبور کرده از درون زمین یا با فاصله قرار گیری در شعاع تاثیر فونداسیون ساختمان
 - ۶-۱۴ تعیین تعداد طبقات روی زمین و زیرزمین ساختمان های مجاور
 - ۷-۱۴ تعیین وضعیت هر گونه عوارضی که جهت اجرای ساختمان دچار تغییر می شود .
 - ۸-۱۴ تعیین و رقوم ارتفاعی گوشه های زمین و شیب معابر نسبت به کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه
 - ۹-۱۴ تاریخ تحویل زمین و تاریخ و شماره پروانه ساخت و تعداد نقشه های مصوب که توسط صاحبکار به مدیرفنی ساخت تحویل میشود
 - ۱۰-۱۴ تاریخ و شماره صور تجلسه برو کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه
- تبصره :در صورتیکه قرارداد صرفا از نوع ج-۱ ماده ۷ باشد ، محل کارگاه همچنان تحویل صاحبکار باقی خواهد ماند ،و مسئولیت آن نیز با صاحبکار (کارفرما) است

۱۱-۱۴ 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 - صور تجلسه تحویل کار

- صور تجلسه ای است که بر اساس آن مدیرفنی ساخت ، 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:
- ۱-۱۵ صاحبکار (کارفرما) موظف است اسناد و مدارک مربوط به آزمایشات و استانداردهای مصالح و تجهیزات نصب شده و همچنین ضمانت نامه های مربوطه را تا روز صور تجلسه به مدیر فنی ساخت ارائه نماید.
 - ۲-۱۵ مدیر فنی ساخت موظف است تا تاییدیه گزارشات مرحله ای را از مهندسین ناظر در چارچوب ضوابط مربوطه اخذ نماید.
 - ۳-۱۵ پیگیری اداری اخذ بیمه نامه تضمین کیفیت.
 - ۴-۱۵ راه اندازی و نشان دادن صحت عملکرد کلیه تجهیزات و منصوبات و تاسیسات مکانیکی و برقی و حریق بکاررفته در ساختمان.
 - ۵-۱۵ یک نسخه از مبحث ۲۲ - مقررات ملی ساختمان و تنظیم صور تجلسه تاکید بر عقد قرارداد تعمیر و نگهداری در دوره بهره برداری توسط مالک (کارفرما)
 - ۶-۱۵ یک نسخه از نقشه های ازبیلت که به تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان رسیده است .
 - ۷-۱۵ پیگیری و تکمیل نسخه الکترونیکی پیش نویس شناسنامه فنی ساختمان که توسط ناظرین و مدیر فنی ساخت تهیه می گردد

فصل دوم : تعهدات و اختیارات صاحبکار

ماده ۱۶- تعهدات صاحبکار

۱۶-۱- صاحبکار متعهد است کلیه امور اجرایی ساختمان خود را وفق مقررات ملی ساختمان ، تحت نظر و مدیریت مدیر فنی ساخت اجرایی نماید.

۱۶-۲- صاحبکار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه شروع عملیات اجرایی به مدیر فنی ساخت معرفی نماید. چنانچه تاریخ معینی جهت شروع عملیات اجرایی در قرارداد پیش بینی نشده باشد، شروع آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضاء قرارداد به طول انجامد در غیراینصورت مدیر فنی ساخت حق فسخ قرارداد را دارد. خسارت ناشی از شروع به موقع عملیات اجرایی بعهدہ صاحبکار بوده و میزان چگونگی پرداخت خسارت ناشی از این بند در شرایط خصوصی مشخص می شود و چنانچه صاحبکار قبل صورتجلسه شروع عملیات اجرایی و قبل از اخذ پروانه ساختمانی راسا اقدام به شروع عملیات اجرائی نماید مسئولیت کلیه عواقب آن به عهده ایشان (صاحبکار) می باشد.

۱۶-۳- در صورت وجود معارض پس از تحویل زمین و ایجاد وقفه در اجرای کار، صاحبکار ملزم به جبران خسارت وارد به مدیر فنی ساخت می باشد. میزان چگونگی پرداخت خسارت ناشی از این بند در شرایط خصوصی مشخص می شود

۱۶-۴- 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 مدیر فنی ساخت 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 غیراینصورت در شرایط خصوصی تعیین تکلیف شود.

۱۶-۵- صاحبکار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمانی را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید و در غیر اینصورت طبق شرایط خصوصی عمل شود.

۱۶-۶- 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 فنی ساخت را جلب نماید و در صورتی که علت عدم پرداخت ، عدم اجرای به موقع تعهدات مدیر فنی ساخت باشد موضوع را به مرجع حل اختلاف اعلام نماید.

۱۶-۷- صاحبکار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه مصالح و تضمین کیفیت ساخت، ماشین آلات و تجهیزات را بپردازد و در غیر اینصورت طبق شرایط خصوصی عمل شود.

۱۶-۸- صاحبکار متعهد است به هنگام شروع عملیات و اجرایی ، مدیر فنی ساخت 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.

۱۶-۹- صاحبکار متعهد است سازه ساختمان ، تاسیسات، نازک کاری مصالح و تجهیزات بکار رفته در ساختمان را 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.

۱۶-۱۰- صاحبکار متعهد است در مواردی که مجاز به اظهار نظر می باشد و یا در مواردیکه از وی توسط مدیر فنی ساخت 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 مدیر فنی ساخت اعلام می شود در تعهد صاحبکار می باشد ومسئولیتی متوجه مدیر فنی ساخت نمی باشد

۱۶-۱۱- 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.

۱۲-۱۶- 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 مدیرفنی ساخت 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 مدیرفنی ساخت و یا بهره برداران می باشد .

۱۳-۱۶- صاحبکار(کارفرما) متعهد است آن دسته از عوامل اجرایی را که در پروژه به کار گمارده است دارای صلاحیت ، تخصص و مهارت فنی و اجرایی لازم باشند،در غیر اینصورت مسئولیت خسارت ناشی از آن به عهده صاحبکار(کارفرما) می باشد.

۱۴-۱۶- صاحبکار(کارفرما) متعهد است مدارک و مستندات مندرج در بند ۸-۱۸ را در اختیار مدیرفنی ساخت قراردهد.

۱۵-۱۶- بیمه و مالیات برارزش افزوده این قرارداد جدا از مبلغ مندرج در ماده ۵ قرارداد بوده و بایستی به تناسب پرداخت حق الزحمه مدیر فنی ساخت و با ارائه گواهی ثبت نام معتبر ارزش افزوده و فاکتور رسمی مالیات بر ارزش افزوده ، از سوی صاحبکار بلافاصله در وجه مدیر فنی ساخت پرداخت شود در غیر اینصورت صاحبکار (کار فرما) موظف است مالیات معوقه خود را با لحاظ جریمه ۳۰ درصدی سالیانه قبل از صدور شناسنامه فنی به مدیر فنی ساخت پرداخت نماید.

۱۶-۱۶- کلیه هزینه های ساختمان اعم از مصالح و تجهیزات به کار رفته و دستمزد نیروی انسانی و هزینه های اداری و انشعابات و هزینه های مرتبط با ساختمان در تعهد صاحبکار (کارفرما) می باشد.

۱۷-۱۶- صاحبکار متعهد است قرارداد تعمیر و نگهداری و سرویس تجهیزات شامل آسانسور و لوازم برقی و تاسیساتی را در دوره بهره برداری با عوامل مربوطه منعقد نماید.

۱۸-۱۶- صاحبکار متعهد است قبل از شروع عملیات ساختمانی نسبت به تهیه گزارش تامین دلیل از وضعیت پلاک های مجاور اقدام لازم به عمل آورد .

۱۹-۱۶- صاحبکار متعهد است قبل از اجرا بیمه های مورد نیاز شامل بیمه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان، بیمه مجاورین ، بیمه ماشین آلات ، بیمه مسئولیت مدیر فنی ساخت و حسب مورد سایر بیمه های خاص را اخذ نماید. (بر اساس بند ۱۲-۱-۴مبحث ۱۲)

۲۰-۱۶- صاحبکار (کارفرما) موظف است نسبت به پیگیری لازم جهت رفع مغایرت ها از دفتر طراحی و در صورت نیاز اخذ مجوزهای لازم از مراجع صدور پروانه اقدام و نهایتا به تایید ناظرین مربوطه برساند.

ماده ۱۷- اختیارات صاحبکار

۱-۱۷- صاحبکار می تواند نقطه نظرات خود را قبل از اجرای هر مرحله از کار به مدیرفنی ساخت اعلام نماید.

تبصره: چنانچه صاحبکار به سلیقه و نظر خود یا حسب الامر نسبت به نقشه های مصوب تغییرات یا اضافه بنایی ایجاد نماید مسئولیت آن متوجه صاحبکار بوده و میبایست شخصا تایید های لازم را از مراجع ذیصلاح اخذ نماید.

تبصره: در صورت درخواست و حسب الامر صاحبکار مغایر با مندرجات پروانه ساخت و نقشه های مصوب ، مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مدیرفنی ساخت اعلام کند . در صورتی که مدیرفنی ساخت به نظرات مذکور توجه ننماید . صاحبکار اختیار دارد موضوع را به مرجع حل اختلاف ارجاع نماید.

۲-۱۷- صاحبکار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان مقادیر و مشخصات کار را حداکثر تا ۲۰ درصد مبلغ قرارداد و با همان مبلغ قرارداد کاهش یا افزایش دهد.اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد مبلغ قرارداد ، مدیرفنی ساخت 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 مدیرفنی ساخت:

ماده ۱۸- تعهدات مدیرفنی ساخت

مدیرفنی ساخت 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 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- مدیرفنی ساخت فارغ از دستورالعملهای ابلاغی و مفاد مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در خصوص الزامات رعایت صلاحیت ها، 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 مدیرفنی ساخت به عنوان تخلف محسوب می گردد.

۱۸-۲- مدیرفنی ساخت متعهد است قرارداد نهایی را در ۴ نسخه تنظیم و امضاء نموده و امضاء مالک یا نماینده وی با وکالتنامه معتبر 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- مدیرفنی ساخت متعهد است. مدارک، نقشه ها و مشخصات فنی مندرج در آن را به صورت کامل مطالعه نموده و هرگونه مغایرت، ابهام یا موارد پیشنهادی را به دفتر طراحی اعلام نماید.

۱۸-۴- مدیرفنی ساخت متعهد است پس از صدور پروانه ساخت مطابق برنامه زمان بندی عملیات اجرای ساختمان را مدیریت نماید. اقلام مربوط به تجهیز کارگاه و میزان و چگونگی پرداخت هزینه های آن در شرایط خصوصی مشخص میشود.

۱۸-۵- مدیرفنی ساخت متعهد است پس از درخواست کتبی مالک (کارفرما) با توجه به مدت قرارداد و برنامه زمان بندی کلی، برنامه زمان بندی تفصیلی و برنامه جریان ورودی مصالح، تجهیزات و عوامل اجرایی، که تماماً در تعهد مالک است را تنظیم و به وی ابلاغ نماید

۱۸-۶- مدیرفنی ساخت 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.

۱۸-۷- مدیرفنی ساخت متعهد است با توجه به موضوع قرارداد کلیه مقررات ایمنی و زیست محیطی لازم الاجرا و دستور العمل های مربوطه تمامی تعهدات لازم در جهت حفظ محیط زیست و ایمنی معابر، کاهش آلودگی صوتی و رفع مزاحمت و صدمه به مجاورین را مدیریت نماید.

۱۸-۸- مدیرفنی ساخت 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 نگهداری مدارک صلاحیت کلیه افراد دخیل در اجرای پروژه و ارائه آن به انجمن سازندگان مسکن و ساختمان همراه با داشتن نمره از ۱۰۰

- مستندات مصالح شامل نوع، محل تهیه، 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

۹-۱۸- مدیرفنی 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.

۱۰-۱۸- مدیرفنی ساخت متعهد است مقررات بیمه تامین اجتماعی و قانون کار و توافق نامه ها و بخش نامه های منبعث از آن را به کارفرما اعلام نماید .

۱۱-۱۸- مدیرفنی ساخت مجاز نمی باشد کل موضوع قرارداد را به غیر واگذار کند.

۱۲-۱۸- مدیرفنی ساخت متعهد است هر گونه خسارت ناشی از عدم رعایت مقررات و یا بکار گیری 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 کلیه هزینه بیمه تضمین کیفیت در تعهد صاحبکار می باشد

تبصره : در صورت امتناع صاحبکار از تهیه مصالح و تجهیزات استاندارد و عدم رعایت ابلاغیه ها و دستور العمل های صادره از سوی مدیر فنی کلیه مسئولیت و عواقب ناشی از آن به عهده صاحبکار می باشد و مدیرفنی ساخت هیچگونه مسئولیتی جهت جبران خسارت وارده را ندارد. ۱۳-۱۸- مدیرفنی ساخت متعهد است در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید. (در صورت توافق در شرایط خصوصی)

۱۴-۱۸- پس از پایان عملیات موضوع قرارداد و یا در صورت خاتمه و یا فسخ قرارداد ، صورتجلسه تحویل کارانجام شده به امضا ناظر هماهنگ کننده و طرفین قرارداد میرسد

تبصره : در صورت امتناع هر یک از طرفین نسبت به امضا صورتجلسه فوق هر یک از طرفین می توانند مراتب را به سازمان نظام مهندسی استان اعلام نمایند.

تبصره:: مسئولیت تخلفات ساختمانی از جمله اضافه بنا و کلیه پیگیری های اداری لازم بر عهده صاحبکار می باشد.

ماده ۱۹- اختیارات مدیرفنی ساخت

۱-۱۹- مدیرفنی ساخت میتواند پس از عقد قرارداد، پیش پرداخت معادل حداقل تا ۲۵٪ مبلغ قرارداد را دریافت نماید.

۲-۱۹- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط یا چک های مبلغ قرارداد (با توجه به نوع قرارداد) از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحبکار به تأخیر افتد، مدیرفنی ساخت می تواند به ازای هر روز، درصدی از مبلغ وصول نشده قرارداد (به عنوان وجه التزام که در شرایط خصوصی بند ۱۶-۲ تعیین می شود) مطالبه نماید. حداکثر مبلغ کل وجه التزام از طرف صاحبکار حداکثر ۵۰ درصد مبلغ وصول نشده می باشد و پس از آن مدیرفنی ساخت حق فسخ قرارداد را دارد.

۳-۱۹- مدیرفنی ساخت می تواند برای هر بخش از عملیات اجرایی از مدیران جزء استفاده نماید.

۴-۱۹- مدیرفنی ساخت می تواند 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 مدیرفنی ساخت محسوب می شود.

۵-۱۹- مدیرفنی 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.

۱۹-۶- مدیر فنی ساخت میتواند دستور کارها و صورتجلسات مربوط به اجرای ساختمان به صورت دونسخه ای تهیه نموده که بایستی به رویت و امضاء صاحبکار یا نماینده تام الاختیار ایشان برساند، و اگر ایشان از امضاء و دریافت آن امتناع ورزد، بایستی از طریق دفاتر خدمات قضایی به ایشان ابلاغ گردد. (نماینده تام الاختیار فردیست که کتبا "از سوی صاحبکار به مدیر فنی ساخت معرفی میگردد)

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 فنی 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 فنی 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 با هزینه کارفرما 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. در غیر این صورت کارفرما خود پاسخگو می باشد.

ماده ۲۱- نحوه پرداخت ها

صاحبکار موظف است حسب نوع قرارداد ، در زمان های تعیین شده نسبت به پرداخت مطالبات مدیر فنی ساخت اقدام کند.

ماده ۲۲- تعلیق

صاحبکار میتواند در مدت قرارداد ، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را کتبا معلق کند. پرداخت هزینه خسارت دوران تعلیق ، بر اساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین میشود به عهده صاحبکار است.

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

ماده ۲۳- تحویل کار : پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد. مدیر فنی ساخت مراتب را حداقل 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 ، مدیر فنی ساخت و ناظر هماهنگ کننده میرسد ، کار تحویل صاحبکار میشود

ماده ۲۴- 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

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

ماده ۲۵- موارد فسخ

الف : در صورت وقوع هر یک از موارد زیر صاحبکار میتواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند.

۲۵-۱- هرگاه که مشخص شود مدیر فنی ساخت فاقد صلاحیت متناسب با موضوع قرارداد بوده و یا صلاحیت خود را از دست داده است و یا بر اساس نظر کمیته داوری مدیر ساخت فاقد توانمندی لازم برای اجرای تعهدات خود می باشد.

۲۵-۲- هر گاه که مشخص شود مدیر فنی ساخت ورشکسته شده به گونه ای که از سوی محاکم قضایی اموال و ماشین آلات و تجهیزات وی تو قیف گردد و این امر موجب توقف کار یا تأخیر در اجرای تعهدات مدیر ساخت شود.

۲۵-۳- هر گاه که مشخص شود مدیر فنی ساخت کل موضوع قرارداد را به غیر واگذار نموده است.

۲۵-۴- هر گاه ثابت شود کارگاه به مدت ۲۰ روز متوالی در سال (با تایید سازمان نظام مهندسی ویا ارائه مستندات مثبت)، فاقد سرپرست می باشد.

۲۵-۵- هر گاه که مشخص شود مدیر فنی ساخت 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 نمی دهد.

ب: در صورت وقوع هر یک از موارد زیر مدیر فنی ساخت می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی (ترجیحا با ارسال اظهار نامه قضایی) فسخ کند.

۲۵-۶- هر گاه 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 صاحبکار ابلاغ نموده ولی صاحبکار نسبت به اصلاح موارد مندرج امتناع ورزد و در نتیجه این عدم اصلاح موارد نقض از شمول تعهدات شرکت بیمه و موارد تضمین خارج گردد.

۲۵-۷- در صورت تأخیر صاحبکار در اخذ پروانه ساخت و سایر مجوز های لازم یا رفع موانع قانونی موجود یا عدم تأمین آب و برق موقت کارگاه و بطور کلی رفع هر عاملی که مانع از شروع کار مدیر ساخت شود بیش از ۶۰ روز

۲۵-۸- در صورت تأخیر صاحبکار در پرداخت مطالبات مدیر فنی ساخت بیش از ۳۰ روز از زمان های مقرر شده در قرارداد ساخت.

۲۵-۹- در صورت تأخیر صاحبکار در انجام سایر تعهداتی که در شرایط خصوصی قرارداد به عهده وی می باشد بیش از ۳۰ روز

۲۵-۱۰- در صورتیکه مدت تعلیق بیش از سه ماه به طول انجامد .

۲۵-۱۱- در صورتیکه صاحبکار مترائزیر بنای کار را بیش از ۱۰٪ افزایش یا کاهش دهد و در خصوص آن توافق حاصل نشود.

۲۵-۱۲- در صورتی که مشخص شود تأخیرات غیر مجاز صاحبکار (به جز مدت زمان سه ماهه تعلیق) موجب تأخیر در اتمام کار بیش از ۱۰٪ مدت قرارداد خواهد شد

۲۵-۱۳- هر گاه مشخص شود صاحبکار بدون جلب نظر مدیر فنی ساخت تعهدات خود را به غیر واگذار نموده است و یا کارگاه را به غیر انتقال داده است .

۲۵-۱۴- هر گاه که مشخص شود صاحبکار ورشکسته شده به گونه ای که از سوی محاکم قضایی اموال وی توقیف گردد.

ماده ۲۶- اقدامات لازم جهت فسخ

در صورت اعلام کتبی موجبات فسخ قرارداد از ناحیه هریک از طرفین قرارداد به طرف مقابل و سازمان نظام مهندسی استان ، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام آن، چنانچه طرف مقابل اعتراضی به موضوع فسخ نداشته باشد، جلسه ای با حضور طرفین و ناظر هماهنگ کننده تشکیل گردد. پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده ،موضوع صورتجلسه شده و به پیوست فرم های مربوطه به تایید واحد حقوقی سازمان نظام مهندسی استان رسیده و توسط سازمان به مرجع صدور پروانه ارسال می گردد .در صورت عدم حضور هریک از طرفین قرارداد در جلسه، صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس اعلامی از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد، صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم الاجرا بوده و سند محسوب می شود.

در صورتی که پس از اعلام کتبی فسخ ،طرف مقابل نسبت به آن معترض باشد، هریک از طرفین می تواند موضوع را از طریق مرجع حل اختلاف پیگیری نماید و نظر مرجع حل اختلاف در خصوص حصول شرایط فسخ قطعی است.

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

ماده ۲۷- خسارات عدم انجام تعهدات

الف: در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۴ و ۵ ماده ۲۷ ، صاحبکار می تواند تضمین اجرای تعهدات را به نفع خود ضبط نماید.

ب: در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مدیر فنی ساخت به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۷ الی ۱۳ ماده ۲۵، صاحبکار موظف است - بلافاصله پس از تنظیم صورتجلسه فسخ، تضمین اجرای تعهدات و حسن اجرای کار را مسترد نماید تا تاریخ تنظیم صورتجلسه فسخ، به نسبت زمان و پیشرفت کار هر کدام که بیشتر بود مطالبات مدیر فنی ساخت 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 مدیر فنی ساخت، صاحبکار حق عقد قرارداد با مدیر فنی ساخت 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 ۲۸ - 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، هر یک از طرفین مسئول تعهدات خود میباشند و صاحبکار در صورت ادامه کار موظف است برای ادامه کار با مدیرساخت دیگری قرارداد منعقد نماید.

ماده ۲۹ - حل اختلافات

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد قرارداد و ضمیمه 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 ۳۰ - 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 قراردادی خاتمه آن اقدام نماید.

ماده ۳۱ - اقامتگاه و ابلاغ ها

اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده است. در صورتی که هر یک 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 از طریق ارسال پیامک و پیام در فضای مجازی شامل پیام رسان های داخلی (ایتا، بله و سروش و ...) و پیام رسان های خارجی (تلگرام و واتس اپ و ...) یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور از طریق ابلاغ اظهار نامه در حکم ابلاغ رسمی است

ماده ۳۲ - اعتبار شرایط عمومی

با توجه به این که این شرایط عمومی برای قراردادهای غیر دولتی به منظور حفظ حقوق صاحبکار، مدیر فنی ساخت و بهره برداران و حفظ ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد بین صاحبکار و مدیر فنی 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

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 آمره 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

۱۶-۲ - در صورت حصول تأخیر مندرج در ماده ۲ - ۱۶ شرایط عمومی قرارداد، صاحبکار موظف است به ازای هر روز تأخیر مبلغ محاسبه شده طبق فرمول زیر به صورت وجه التزام به مدیر فنی ساخت پرداخت نماید، این مبلغ بایستی در هنگام صورتجلسه تحویل زمین پرداخت شود. تبصره: فرمول محاسبه مبلغ وجه التزام دوره تاخیر از رابطه زیر محاسبه می گردد:

$$\text{مبلغ وصول نشده معوق قرارداد} = \text{مبلغ وجه التزام} \times \frac{\text{مدت تاخیر (از زمان عقد قرارداد)}}{\text{مدت قرارداد کل}}$$

۱۶-۳ - خسارت ناشی از وجود معارض و ایجاد وقفه در اجرای کار به ازای هر روز وقفه مبلغ ریال از سوی صاحبکار به مدیر فنی ساخت بوده و بلافاصله با شروع مجدد کار پرداخت میگردد (حداکثر این وقفه و خسارت دوماه است و بعد از آن هر یک از طرفین حق فسخ قرارداد را دارند)

۱۶-۴ - پیگیری امور اداری پروژه و اخذ انشعاب آب و برق موقت کارگاه برعهده صاحبکاری باشد.

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

۱۶-۱۵ - 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.

ماده ۱۱ - پس از پایان مدت قرارداد، حتی اگر پروژه تکمیل نشده باشد، قرارداد خاتمه یافته تلقی میگردد، و با اعلام کتبی موضوع از سوی مدیر فنی ساخت به سازمان، مطابق گردش کار، کار فوق از لیست کارهای در دست اقدام مدیر فنی ساخت خارج می گردد، مگر اینکه با توافق کتبی طرفین و اعلام آن به ناظر هماهنگ کننده و شهرداری تمدید گردد.

۱۶-۱۲ و ۱۳ - 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 فنی ساخت برساند.

۱۸-۴ - اقلام تجهیز کارگاه عبارتند از دفتر کار مناسب مدیر فنی ساخت 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.

تبصره: در صورت عدم تامین دفتر کار مناسب برای مدیر فنی ساخت توسط مالک مبلغ ریال به عنوان خسارت عدم انجام تعهد، به منظور اجاره کانکس به ازای هر ماه در نظر گرفته می شود و مالک ملزم به پرداخت آن به مدیر فنی ساخت است و مدیر فنی ساخت موظف به تامین محل استقرار مناسب (از جمله کانکس) می باشد.

۱۸-۵ - هزینه تامین دلیل بر عهده صاحبکار می باشد.

۱۸-۶ - هزینه کلیه بیمه های مندرج در ماده ۶ - ۱۸ و بیمه نامه های مندرج در ماده ۱۶-۱۹ شرایط عمومی قرارداد بر عهده صاحبکار می باشد.

تبصره: صاحبکار موظف است در پوشش های بیمه ای بیمه مسئولیت مدیر فنی ساخت و ناظرین را در بیمه نامه مسئولیت مدنی خود خریداری نماید.

۲۰-۱ - مدیر فنی ساخت جهت انجام بموقع تعهدات خود تضمینی به صورت تحویل صاحبکار مینماید.

۲۰-۲- بابت پیش پرداختی که مدیر فنی ساخت دریافت نموده است، تضمینی به صورت.....
تحویل صاحبکار می نماید که پس از ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی پروژه، صاحبکار موظف است نسبت به آزاد سازی آن اقدام نماید
تبصره: این بند مشمول قرارداد های نوع ج نمی باشد.

هزینه بیمه نامه تضمین کیفیت با توجه به اینکه در این قرارداد اجرا و مدیریت مالی پروژه برعهده صاحبکار می باشد بایستی در شروع
پروژه به هزینه خود نسبت به اخذ بیمه تضمین کیفیت شامل سازه حداقل ۱۰ سال -نما و عایق رطوبتی حداقل ۵ سال - تاسیسات برقی و
مکانیکی حداقل ۳ سال اقدام نماید .

تبصره: چنانچه مالک نسبت به تهیه بیمه تضمین کیفیت اقدام ننمود مدیر فنی ساخت موظف است نسبت به تهیه بیمه تضمین کیفیت
اقدام و هزینه آن را از صاحبکار مطالبه نماید و صاحبکار موظف به پرداخت هزینه می باشد.

هزینه دوره تعلیق و شرایط تعلیق:

کلیه هزینه های جاری حفاظت و نگهداری کارگاه بر عهده صاحبکار بوده و بابت تعلیق به مدیر فنی ساخت ماهیانه مبلغ
ریال از سوی صاحبکار علاوه بر اصل مبلغ قرارداد به ایشان پرداخت می نماید.
۲۷-۳- تعطیلات رسمی کلاً "در برنامه زمانبندی و مدت قرارداد لحاظ گردیده است.

ج: ۲۷- شروط ضمن عقد (که وقوع آن موجب فسخ قرارداد میگردد) : چنانچه هر یک از شروط زیر بر قرارداد حاکم شود، مجری
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 فنی 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 و اجرایی و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان اجرا نمایند.(اضافه بنای ایجاد شده توسط صاحبکار مشروط به
تأیید مرجع صدور پروانه و تأیید استحکام از سوی طراح پروژه و تقبل مسئولیت آن توسط مدیر فنی ساخت از این قاعده مستثنی می
باشد.)

۴- صاحبکار به اعلانات کتبی مدیر فنی 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)

۵- صاحبکار نتواند به تعهدات مالی خود در قبال مدیر فنی در موعد مقرر در قرارداد عمل نماید.

۲۸-۲- اقدامات پس از فسخ قرارداد : هرگاه بر اساس بند ۲۷ ج موجبات فسخ قرارداد حاکم شود و به تقاضای مدیر فنی ساخت فسخ
قرارداد اعلام گردد، صاحبکار موظف است بلافاصله علاوه بر پرداخت اصل حق الزحمه مدیر ساخت تا تاریخ فسخ، به مدیر فنی ساخت پرداخت
نماید.

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

۳۰- هر گاه قبل از پایان مدت قرارداد، طرفین، قرارداد را با توجه به ماده ۳۰ شرایط عمومی قرارداد فسخ نمایند، می بایستی دستمزد مدیر فنی ساخت متناسب با مدت زمان گذشته از شروع قرارداد تا تاریخ فسخ قرارداد، نسبت به کل مدت قرارداد، و نسبت به کلیات 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 مبناء در پایان مدت قرارداد، فارغ از اینکه عملیات اجرایی شروع شده یا نشده باشد، و قرارداد نیز فسخ نشده باشد، دستمزد مدیر فنی ساخت بصورت کامل به ایشان تعلق میگیرد. لذا در صورتیکه صاحبکار در هر مرحله از کار از ادامه اجرای پروژه منصرف شود، بایستی بلافاصله کتبا تقاضای فسخ قرارداد را از مدیر فنی ساخت نموده و پیگیری تکمیل صورتجلسه فسخ قرارداد با رونوشت به سازمان نظام مهندسی باشد.

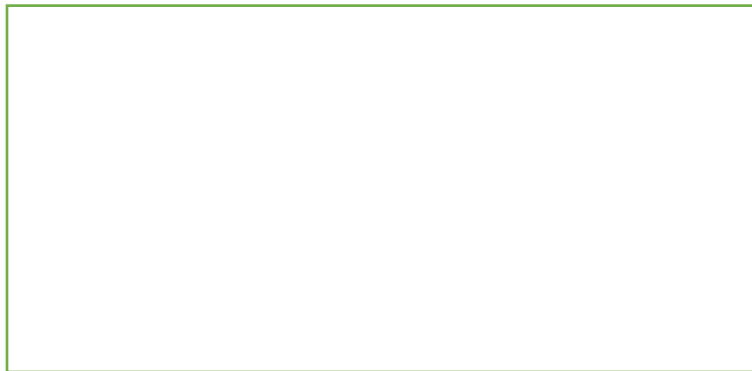
تبصره: خسارات ناشی از عدم انجام تعهدات هریک از طرفین طبق مفاد شرایط خصوصی و عمومی قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد.

۳۱- صاحبکار متعهد گردید بابت اضافه بنای احدائی که به درخواست وی انجام شده است مبلغی حداکثر معادل ۲۰ درصد بالاتر مبلغ اولیه قرارداد به ازای هر متر مربع مندرج در ماده ۵ به مدیر فنی ساخت پرداخت نماید.

۳۲- رسیدگی و حل و فصل کلیه اختلافات ناشی از این قرارداد از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا نحوه اجرای آن، به دا ووران مرکز /موسسه داوری..... ویا دا ووران منتخب ارجاع می گردد.

حکم صادره از سوی این دا وری، قطعی و و برای طرفین لازم الاجرا خواهد شد.

(مهر کنترل صلاحیت و ظرفیت)



مهر و امضاء مدیر فنی ساخت

امضاء صاحبکار یا نماینده قانونی