

بسمه تعالی

قرارداد مدیریت فنی و اجرایی پیمان

قرارداد حاضر به همراه اسناد و مدارک موضوع ماده ۲ آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ/...../..... ۱۳ بین آقای/خانم به شماره ملی..... مالک پلاک ثبتی شماره که در این قرارداد صاحب کار نامیده میشود از یکطرف و مجری ذیصلاح حقیقی/حقوقی..... به شماره عضویت..... از سازمان نظام مهندسی استان سیستان و بلوچستان و به شماره پروانه اشتغال..... که از این پس اختصاراً مجری نامیده می شود از طرف دیگر به شرح زیر منعقد می گردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی، اجرایی مالی اداری

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه- تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) در پلاک ثبتی شماره به آدرس
..... که میزان زیربنای آن مطابق با مساحت زیربنای..... مندرج در پروانه ساختمانی مربوطه می باشد.

تبصره ۱: زیربنای مورد محاسبه برابر با مساحت کل ساختمان طبق پروانه ساختمانی می باشد. (در صورتیکه کارفرما بنا به هر دلیل نسبت به افزایش بنا اقدام نماید مسئولیت قانونی بعهده کارفرما بوده و موظف به پرداخت حق الزحمه مجری طبق تعرفه ی قرارداد براساس مترائز نهائی می باشد.)

تبصره ۲: حق الزحمه محوطه سازی و حصارکشی طبق توافق طرفین انجام می شود .

تبصره ۳: چنانچه پروژه نیاز به تخریب ساختمان قدیمی، گودبرداری و اجرای سازه نگهدارنده باشد، میزان حق الزحمه آن بر اساس توافق طرفین در شرایط خصوصی مشخص و به مبلغ قرارداد اضافه می گردد.

ماده ۲- اسناد و مدارک پیمان:

این قرارداد شامل اسناد و مدارک ذیل است:

۲-۱ قرارداد حاضر در ۱۸ ماده

۲-۲ شرایط خصوصی در ۱۹ ماده

۲-۳ نقشه ها و مشخصات فنی

۲-۴ برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی

۲-۵ اسناد تکمیلی اعم از صورتجلسات و توافق نامه ایی که در حین انجام خدمات تنظیم و به امضاء طرفین میرسد.

تبصره ۴: در صورت تناقض در نقشه های اجرایی، دستور کار دستگاه نظارت و یا اصلاحیه طراح ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۳- مدت قرارداد:

مدت پیمان..... ماه(.....) شمسی می باشد و تاریخ شروع پیمان از تاریخ انعقاد پیمان می باشد.

تبصره ۵: پس از پایان این مدت، قرارداد خاتمه یافته تلقی می شود و میبایستی صورت جلسه خاتمه قرارداد امضا گردد و یا در صورت توافق طرفین، قرارداد تمدید گردد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مجری:

۴-۱- برآورد ریالی اولیه اجرای پروژه با توجه به نقشه ها و مشخصات اجرایی حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل زمین می باشد.

۴-۲- رعایت صرفه و صلاح کارفرما در تمامی مراحل اجرای ساختمان منطبق بر اجرای کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان کشور می باشد.

۴-۳- مسئولیت صحت انجام تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکار برای هر یک از قسمت ها و عقد قرارداد با آنها که پرداخت هزینه های مربوطه بر عهده کارفرما خواهد بود.

۴-۴- رعایت اصول ایمنی، حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی برابر میحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان به هزینه کارفرما.

۴-۵- تهیه و خرید کلیه مصالح موردنیاز پروژه با هزینه صاحب کار

۴-۶- خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار بعهده مجری است بدیهی است پس از اتمام موضوع پیمان لوازم و ابزار خریداری شده متعلق به کارفرما می باشد.

۴-۷- اقدام اخذ انشعاب آب و برق و گاز و ... به نمایندگی و به هزینه صاحب کار (در صورتی که مدیریت اداری پروژه نیز به عهده مجری باشد)

۴-۸- ارائه برنامه زمان بندی اجرای کار (پس از دریافت برنامه مالی کارفرما و متناسب با زمان قرارداد) به کارفرما

۴-۹- تحویل یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء به کارفرما که در قراردادهای فوق پیش بینی حقوق دولتی آن را بنماید.

۴-۱۰- رعایت جوانب لازم بهنگام بررسی صورت کارکرد پیمانکاران و پیمانکاران جزء و استفاده از درصدهای پیشرفت کار که در قرارداد وی منظور شده است.

۴-۱۱- مسئولیت تجهیز کارگاه با هماهنگی مجری و هزینه کارفرما.

۴-۱۲- پیگیری و اخذ بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان، مهندسین ناظر و مجری و حوادث کارگاه به هزینه کارفرما.

۴-۱۳- پیگیری و اخذ بیمه نامه کیفیت ساختمان به هزینه کارفرما. (در صورت تمایل کارفرما)

۴-۱۴- مجری تحت هیچ شرایط حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

۴-۱۵- معرفی سرپرست کارگاه به کارفرما و سازمان نظام مهندسی استان در صورتیکه مجری بیش از یک پروژه در تعهد کاری داشته باشد.

۴-۱۶- پیگیری لازم جهت بازدید ناظر و یا ناظرین از مراحل مختلف پروژه و گرفتن تاییدیه های کیفی لازم برای هر مرحله از کار.

۴-۱۷- تامین نیروی متخصص و مرتبط با کار جهت سرپرستی کارگاه و پرداخت حق الزحمه آن به هزینه خود.

۴-۱۸- پیگیری و اخذ بیمه نامه مربوط به عملیات تخریب و گود برداری در صورت نیاز پروژه به هزینه کارفرما.

۴-۱۹- تهیه و امضاء سه سری نقشه کامل کار اجراء شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری و نگهداری یک نسخه کامل از نقشه ها در لفاف مناسب جهت بازدید ناظرین

۴-۲۰- رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب در اجرای کار.

تبصره ۶: در صورتی که بعد از انعقاد پیمان و در حین انجام کار تغییراتی در مشخصات فنی (از جمله تغییر نوع مصالح) و یا نقشه های اجرایی از طرف کارفرما به مجری ابلاغ گردد و این تغییرات نوع مصالح و حجم عملیات کار را نسبت به نقشه های اولیه تغییر دهد مجری مکلف است قبل از انجام این تغییرات نسبت به کسب تاییدیه مهندس طراح و محاسب و ناظر هماهنگ کننده اقدام نماید.

۴-۲۱- ارائه گزارش ماهیانه پیشرفت کار مجری به کارفرما همراه با چک لیست ایمنی و حفاظت کارگاه مطابق پیوست ۲ قرارداد.

۴-۲۲- تکمیل جدول درج شده در دفترچه اطلاعات ساختمان همزمان با پیشرفت کار که مربوط به مجری می باشد.

ماده ۵ - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۵-۱- کارفرما موظف است کلیه حقوق و مزایای متعلقه عوامل و پیمانکاران مورد نیاز پروژه را بپردازد. پرداخت کلیه حقوق و مزایای قانونی افراد مذکور پس از تایید مجری بعهدہ کارفرما می باشد.

۵-۲- معرفی کتبی نماینده تام الاختیار به مجری که کلیه هماهنگی های لازم جهت اجرای قرارداد را با ایشان بعمل آید.

۵-۳- کارفرما متعهد است مصالح و ابزارآلات استاندارد مورد نیاز را طبق مشخصات فنی اعلام شده توسط مجری در محل پروژه تحویل نماید و چنانچه تاخیری در تهیه و تحویل مصالح رخ دهد، مسئولیت های حاصله و پرداخت ضرر و زیان مجری و پیمانکاران جزء به عهده و هزینه کارفرما می باشد. (ملاک تاخیر، تنظیم صورتجلسات کارفرما و نماینده مجری در کارگاه است.)

۵-۴- کارفرما مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ تأیید قرارداد مجری توسط سازمان نظام مهندسی نسبت به ارائه پروانه ساختمان و تحویل زمین طی صورتجلسه به مجری اقدام نماید.

۵-۵- جلب رضایت همسایگان و پاسخگویی به ادعاهای احتمالی ارگانها و سازمانهای ذیربط بعهدہ کارفرما می باشد و مجری از این حیث هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

۵-۶- کارفرما متعهد است به هزینه خود و پس از عقد و مبادله قرارداد و قبل از شروع عملیات اجرایی، پروژه را نزد یکی از شرکتهای بیمه طبق نظرو پیشنهاد مجری در طول مدت اجرای پروژه بیمه حوادث، مسئولیت مدنی کارفرمایی، بیمه ناشی از عملیات اجرایی ساختمان و مجاورین، مسئولیت کارفرما در قبال مجری و مهندس ناظر میبایشد.

۵-۷- کارفرما موظف است نسبت به تهیه وسایل ایمنی لازم از قبیل کلاه، کفش، کمربند و... طبق دستور و نظر مجری به تعداد لازم اقدام و در اختیار کلیه شاغلین قرار دهد و در غیر اینصورت مجری می تواند نسبت به توقف و جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی اقدام و موضوع را به سازمان نظام مهندسی، شهرداری و اداره کار و امور اجتماعی اعلام نماید. بدیهی است در صورت ادامه عملیات ساختمانی توسط کارفرما، کلیه عواقب و مسئولیتهای ناشی از آن (اعم از مالی و جانی) بعهدہ وی خواهد بود.

۵-۸- در صورتی که عدم اجرای کامل و یا به موقع هر یک از تعهدات کارفرما در این قرارداد بوسیله نامبرده باعث ورود خسارت مستقیم یا غیر مستقیم به مجری گردد، حق مطالبه خسارت از طریق داوری و یا مراجع ذیصلاح برای مجری محفوظ خواهد بود.

تبصره ۷: چنانچه سه دوره متوالی حق الزحمه مدیر توسط صاحب کار پرداخت نگردد مدیر حق تعطیلی کارگاه و یا خاتمه پیمان را خواهد داشت.

۵-۹- پرداخت حق الزحمه مدیر همزمان با ارائه صورت حساب هزینه توسط مدیر (در صورتی که مدیریت مالی پروژه نیز بر عهده مجری باشد).

ماده ۶- حق الزحمه مجری و نحوه پرداخت آن:

۶-۱- حق الزحمه مجری طبق توافق طرفین مبلغ درصد جدول هزینه ساخت و ساز اعلام شده از سوی شورای مرکزی نظام مهندسی کشور می باشد.

تبصره ۸: در صورتیکه مجری مسئولیتهای مالی و اداری را نیز به عهده بگیرد حق الزحمه آن پرداخت می گردد.

تبصره ۹: حق الزحمه تمدید قرارداد طبق توافق طرفین و با توجه به بند ب ماده ۱۱ فصل ۸ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تعیین و به مجری پرداخت میگردد. (در صورتیکه به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرار داد نیاز داشته باشد. مجری موظف است سه ماه قبل از اتمام قرارداد مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.)

ماده ۷- نحوه پرداخت:

پس از عقد قرارداد حق الزحمه مجری طبق بند ۶-۱ و بر اساس توافق طرفین بشرح ذیل می باشد.

(۱)

تبصره ۱۰: پرداخت مبلغ دو در هزار مطابق با جدول هزینه ساخت و ساز اعلام شده از سوی شورای مرکزی نظام مهندسی کشور به عنوان حق السهم سازمان به عهده مجری ذیصلاح می باشد.

۷-۱- در صورتیکه به دلیل قصور هریک از طرفین قرار داد تاخیرات غیر مجاز پروژه بیش از ۱۰٪ مدت قرار داد باشد هریک از طرفین مطابق فرمول ذیل مشمول جریمه گردیده که به طرف مقابل باید پرداخت گردد.

$$\frac{A \times B \times C}{D} \times 50\% = F$$

A = زیر بنای پروژه

B = (قیمت یک متر مربع هزینه ساخت با مصالح طبق بخشنامه (سازمان نظام مهندسی استان) در زمان عقد قرارداد

C = درصد حق الزحمه مجری

D = زمان قرارداد به ماه

F = مبلغ ماهیانه ترمیم قرارداد مجری

تبصره ۱۱: پرداخت مالیات و کسورات قانونی قرارداد مدیریت پیمان بعهده مجری می باشد و کارفرما حق کسر هیچ گونه کسورات از مبلغ توفیق شده را ندارد. کسورات بیمه در صورت درخواست سازمان تامین اجتماعی بابت لیست پرسنل مجری بعهده کارفرما می باشد.

تبصره ۱۲: هزینه های مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد به عهده کارفرما می باشد. (در صورتیکه مجری در سامانه مالیات ارزش افزوده ثبت نام نموده و گواهی لازم را ارائه نماید).

تبصره ۱۳: قسمت هایی از کار که به مجری حق الزحمه تعلق نمی گیرد می بایست در پیوست قرارداد درج گردد و پیش بینی لازم برای چگونگی انجام آن صورت پذیرد در غیر اینصورت به کلیه کارهای انجام شده حق الزحمه مجری تعلق خواهد گرفت.

ماده ۸- تعلیق:

کارفرما می تواند در مدت قرارداد برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، کارفرما مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسئولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تاسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده کارفرما است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و کارفرما در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است.

ماده ۹- شرایط فسخ قرارداد:

چنانچه هریک از شرایط زیر به قرارداد حاکم شود قرارداد منفسخ گردیده و هریک از طرفین قرارداد میتواند با ذکر موجبات فسخ قرارداد به طور کتبی به طرف دیگر، فسخ قرارداد را ابلاغ نماید.

الف) موارد فسخ قرارداد توسط کارفرما:

- ۱- مجری در اجرای کار مسامحه نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی- فیزیکی- مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق کارفرما شود.
- ۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.
- ۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه کارفرما یا ناظر باشد در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.
- ۴- مجری قرارداد را به غیر واگذار نماید.
- ۵- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

ب) موارد فسخ قرارداد توسط مجری ذیصلاح:

- ۱- تاخیر کارفرما در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه از تاریخ امضاء قرارداد
- ۲- تاخیر کارفرما در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی قرارداد بعهدہ کارفرما می باشد به مدت بیش از یک ماه در هر مورد.
- ۳- تاخیر کارفرما در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خصوصی آن بیش از ۳۰ روز.
- ۴- در صورتی که کارفرما، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام میشود و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و کارفرما در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.
- ۵- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با کارفرما در مورد نحوه ادامه قرارداد.
- ۶- تعلیق اجرای کار از ناحیه کارفرما بیش از ۳ ماه. (موضوع ماده ۷)
- ۷- در موارد فسخ پیمان مطابق بند ۱۴ موارد حل اختلاف عمل خواهد شد.

ماده ۱۰- اقدامات پس از فسخ:

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

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

ماده ۱۱- خسارت عدم انجام تعهدات:

- ۱- الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه کارفرما به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۳ و ۴ و بند (الف) ماده ۹ و ردیف (۷) بند (ب) ماده ۹ مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد رای و نظر هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴ می باشد مگر آنکه در شرایط خصوصی پیمان روش دیگری جهت حل و فصل موضوع پیش بینی شده باشد.
- ۲- ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف های (۱) الی (۷) بند (ب) ماده ۹ و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده ۹ کارفرما موظف به پرداخت خسارت وارده طبق رای و نظر هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴ می باشد مگر آنکه در شرایط خصوصی پیمان روش دیگری جهت حل و فصل موضوع پیش بینی شده باشد.

ماده ۱۲- سایر شرایط قرارداد:

- ۱-۱۲- چنانچه جهت انجام قسمتی از عملیات پیمان کارفرما صلاح بداند که از فرد یا شرکت خاصی استفاده شود در صورتیکه از نظر فنی بنا به تشخیص مجری مشکلی نباشد اقدام لازم بعمل خواهد آمد.
- ۲-۱۲- طراح موظف است ظرف مدت یک هفته نسبت به رفع ابهامات و مشکلات موجود در نقشه ها که بصورت کتبی توسط مجری اعلام می گردد بصورت مکتوب اقدام نماید.

ماده ۱۳- مهندسان ناظر: نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

- ۱- ناظر هماهنگ کننده:..... به نشانی
- ۲- ناظر عمران:..... به نشانی
- ۳- ناظر تاسیسات برق:..... به نشانی
- ۴- ناظر تاسیسات مکانیکی:..... به نشانی
- ۵- ناظر معماری:..... به نشانی

می باشد که از طرف کارفرما مطابق با پروانه ساختمانی به مجری معرفی شده اند چنانچه بعدا به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر کند، کارفرما موظف است حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۱۴ - حل اختلاف و داوری ناشی از قرارداد حاضر:

هرگاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی پیمان، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی ما بین بصورت ابهام باشد یا به هر دلیلی بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، در مرحله اول از طریق سازش میان طرفین به موضوع رسیدگی میگردد و در غیر اینصورت موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده کارفرما، یک نفر نماینده مجری، و یک نفر به انتخاب طرفین به عنوان داور مرضی طرفین ارجاع می شود. (حضور مهندسین ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در جلسه حضور مذکور بلامانع است) تصمیمات داور مرضی طرفین برای طرفین معتبر و لازم الاجرا است. شرایط ابلاغ رای داوری و زمان و حدود اختیارات داور برابر قانون ایین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) می باشد.

تبصره ۱۴: در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، یا کارفرما طرفین موظفند خسارت مربوطه را که به تایید مراجع ذیصلاح رسیده است جبران نمایند. منظور از مرجع ذیصلاح هیات حل اختلاف در این ماده از پیمان می باشد.

تبصره ۱۵: اعضاء هیات حل اختلاف می بایست از اعضاء دارای صلاحیت از سازمان استان باشند.

تبصره ۱۶: در صورت عدم توافق جهت معرفی داور مرضی طرفین، سازمان نظام مهندسی استان می تواند کارشناس رسمی سازمان از بین مهندسان دارای پروانه کارشناسی رسمی دادگستری یا داور مرضی طرفین انتخاب نماید.

ماده ۱۵ - حوادث قهری:

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

ماده ۱۶ - نشانی طرفین قرارداد:

نشانی کارفرما و تلفن:

نشانی مجری و تلفن:

این قرارداد در ۱۶ ماده - ۱۶ تبصره و ۴ نسخه تنظیم و مورد قبول طرفین قرار گرفت.

***** هرگونه تغییرات در متن قرارداد باعث ابطال آن می شود *****

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول، تعاریف و مفاهیم

ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان:

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف موضوع، مبلغ، مدت، نوع، اسناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قید می شود.

ماده ۲- شرایط عمومی:

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین کارفرما و مجریان ساختمان منعقد می شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد بوده و جزو لاینفک آن محسوب می شود.

ماده ۳- شرایط خصوصی:

شرایط خاصی است که اجرای هر ساختمان با توجه به وضعیت و موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته ها و نظرات خاص هر یک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گیرد و جزو لاینفک قرارداد محسوب می شود شرایط خصوصی نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش بینی شده باشد.

ماده ۴- انواع قرارداد اجرای ساختمان:

قرارداد اجرای ساختمان معمولاً به یکی از سه شکل زیر و برای انجام کل کار و یا بخشی از کار منعقد می شود:

الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کار برگ الف)

ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کار برگ ب)

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کار برگ ج)

ماده ۵- اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه آماده سازی- اسکلت سازی- سقف کاری- نازک کاری- اجرای تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی- محوطه سازی- حصارکشی و امور مربوط به مدیریت- اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری.

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

عبارتست از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد.

ماده ۷- ناظر:

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط با موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال و به لحاظ انطباق ساختمان بامشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می نماید.

ماده ۸- ناظر هماهنگ کننده:

شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش های مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیر دولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

ماده ۹- پیمانکار:

شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای اجرایی دارد و برای آن بخش عملیات با وی قرارداد منعقد می گردد.

ماده ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن:

الف) محل یا محل هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود، یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می گردد.

ب) تجهیز کارگاه عبارتست از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.

ج) برچیدن کارگاه، عبارتست از جمع آوری تجهیزات، تاسیسات و یا ساختمان های موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور.

ماده ۱۱- مدت قرارداد- 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 صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد تاریخ ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می باشد.

ب) در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از اتمام قرارداد، مراتب را به کارفرما اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و کارفرما 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 کارفرما، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی استان اعلام نماید.

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد- نحوه پرداخت:

عبارتست از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین کارفرما و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید می شود.

فصل دوم- تعهدات و اختیارات کارفرما

ماده ۱۳- تعهدات کارفرما:

۱-۱۳- کارفرما متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل مدیر بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۲-۱۳- کارفرما متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مدیر تحویل دهد.

۳-۱۳- کارفرما متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴-۱۳- کارفرما متعهد است ۲ سری از نقشه های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مدیر تحویل نماید.

۵-۱۳- در صورت تایید ناظر و ناظرین هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، کارفرما متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده و در راس موعد مقرر پرداخت کند.

۱۳-۶- کارفرما متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را (غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین آلات و تجهیزاتی که متعلق به مدیر است) بپردازد.

۱۳-۷- کارفرما متعهد است در مواردی که مدیر یا ناظر پیشنهاد هایی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳-۸- کارفرما هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید ناظر ذیربط و توسط وی به مدیر ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۴- اختیارات کارفرما:

۱۴-۱- کارفرما اختیار دارد بطور مستمر و دائم بنحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی انضباطی، کم کاری، کندی، یا توقف کار، حیف و میل عدم رعایت اصول ایمنی و ... ملاحظه نمود و مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مجری یا پیمانکار اعلام کند. در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحب کار اختیار دارد براساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد اقدام نماید.

۱۴-۲- کارفرما اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۵ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد اما در صورت تجاوز از ۲۵ درصد قرارداد، مدیر موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به کارفرما اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.

فصل سوم- تعهدات و اختیارات مجری

ماده ۱۵- تعهدات:

مجری باید قبل از انعقاد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصلهای مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازار کار، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد مورد نظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱۵-۱- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و کارفرما اعلام نماید.

۱۵-۲- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمانو ایمنی کارگاه وساختمانهای مجاور، مسایل زیست محیطی در کارگاه رعایت کند.

۱۵-۳- تجهیز کارگاه ساختمان 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 زمان بندی شروع نماید.

۱۵-۵- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه های 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- تاییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

۱۵-۹- در پذیرش کار و انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذیصلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می باشد 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، ماشین آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را پیش بینی نماید.

۱۵-۱۲- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه و یا تایید کند و تا زمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کار گیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت به کارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید.

۱۳-۱۵- مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

۱۴-۱۵- نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۵-۱۵- هر گونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا بکار بردن مصالح نامرغوب ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.

۱۶-۱۵- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

۱۷-۱۵- اجازه واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

۱۸-۱۵- در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

۱۹-۱۵- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶- اختیارات مجری:

۱-۱۶- مجری می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید.

۲-۱۶- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط کارفرما به تأخیر افتد مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.

۳-۱۶- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده و طراح می رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد، اجرای کار در آن بخش را متوقف می نماید.

۴-۱۶- چنانچه کارفرما با دخالت های غیرمعارف خود در اجرای مقررات ملی ساختمان خللی ایجاد نماید، مجری میتواند ضمن ارائه مستندات مربوطه به ناظر پروژه تقاضای توقف کار نماید.

شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از:

ماده ۱: مشخصات مصالح مصرفی ساختمان (مطابق فهرست پیوست)

ماده ۲: برنامه زمان بندی تفصیلی کار

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

*ماده ۴: تعیین شرایط تغییر مقادیر کار تا ۲۵٪ حجم قرارداد.

*ماده ۵: تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

ماده ۶: تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

ماده ۷: تضمین مورد قبول کارفرما برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

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

ماده ۹: تعیین زمانهای لازم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به کارفرما.

ماده ۱۰: تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت.

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

ماده ۱۲: تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری.

ماده ۱۳: تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.

ماده ۱۴: شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار.

*ماده ۱۵: تعیین درصد جایزه تسریع.

ماده ۱۶: تعیین مواردی که ابلاغها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

*ماده ۱۷: مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن بعهده صاحب کار نیست.

*ماده ۱۸: هزینه هایی که در مدیریت پیمان به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

ماده ۱۹: 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.

ماده ۲۰: شرایط خصوصی پیمان در صورتیکه ناقص مواردی از قرارداد و شرایط عمومی پیمان باشد، غیر معتبر بوده و شرایط عمومی پیمان ارجح می باشد.

نام و نام خانوادگی:

نام و نام خانوادگی:

امضاء مجری

امضاء کارفرما

تاریخ:

(تکمیل موارد ستاره دار از سوی طرفین در هنگام ارائه قرارداد به سازمان نظام مهندسی الزامی می باشد.)



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان سیستان و بلوچستان

به نام خدا

کمیته محترم اجرا

باسلام

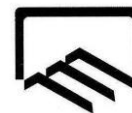
احتراماً اینجانب مهندس عمران / معماری / پایه مدیرعامل شرکت

به شماره پروانه اشتغال از سازمان مسکن و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان طبق بند ۹-۲-۲ مقررات ملی ساختمان مبحث دوم نظامات اداری آقای مهندس عمران پایه دارای پروانه اشتغال به شماره در اجرای ساختمان به عنوان مسئول کارگاه پلاک ثبتی به شماره واقع در را معرفی می نماید . بدیهی است کماکان براساس ماده ۳۳ مسئولیت کامل پروژه بر عهده این شرکت خواهد بود .
ضمناً تصویر پروانه اشتغال و سوابق تجربه کاری مستند مسئول کارگاه پلاک فوق جهت اقدام مقتضی به ضمیمه می باشد .

تعهد نامه سرپرست کارگاه

اینجانب عضو سازمان نظام مهندسی استان به شماره عضویت ضمن اطلاع از کلیه مسئولیتهای سرپرست کارگاه مطابق یا مبحث دوم مقررات ملی ساختمان وسایر دستورالعمل ها وبخشنامه ها متعهد به حضور در کلیه مراحل اجرایی پروژه می باشم.

امضاء سرپرست کارگاه



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان سیستان و بلوچستان

کمیته محترم اجرای ساختمان

باسلام

احتراماً اینجانب مجری حقیقی/حقوقی پروژه برنامه زمانبندی پلاک ثبتی به مالکیت را به شرح ذیل اعلام می دارم .

ردیف	شرح عملیات اجرا	شروع اجرا	اتمام اجرا
۱	تجهیز کارگاه ، عملیات خاکی ، پی کنی و پی سازی		
۲	اجرای سقف و اسکلت فلزی		
۳	اجرای سقف و اسکلت بتنی		
۴	دیوار سازی و تیغه بندی ها		
۵	آندود قشر آستر دیوارها و سقف ها		
۶	اجرای لوله کشی های فاضلاب آب سرد و گرم و گرمایشی یا عایق بندی ، اجرای کانالهای هوا، لوله کشی های برق و تلفن و سیم کشی و کابل کشی های محوطه		
۷	شیب بندی و عایق کاری پشت بام ، نصب در و پنجره های خارجی ، نصب چهارچوب فلزی و نماسازی ها		
۸	اجرای سقف کاذب و شیب بندی و ایزولاسیون سرویس ها ، نصب سنگ توالت و زبردوشی ها ، فرش و کف ها ، کاشی کاری و سرامیک - اجرای اسپننتیک تانک		
۹	اجرای سنگ پله ها ، سفید کاری دیوارها و سقف ها		
۱۰	نصب درهای چوبی کمدها و کارهای چوبی		
۱۱	نصب یراق آلات و شیشه و نقاشی		
۱۲	نصب لوازم بهداشتی (شیرآلات) و وسایل برقی (کلید و پرز-چراغها و تجهیزات جریان ضعیف و نصب کلیه لوازم تأسیسات برقی و مکانیکی ، نصب تابلوهای برق ، کمدهای آشپزخانه و ...		
۱۳	دیوار محوطه و محوطه سازی و تأسیسات برقی و مکانیکی ، نصب و اجرای موتورخانه داخل محوطه		
۱۴	تمیز کاری و تکمیل دیوارها ، برچیدن کارگاه و تحویل		

توجه: در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید می باشد. در صورت تمدید یا عدم قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید .

مهر و امضاء شرکت مجری

نام و نام خانوادگی مالک :

امضاء