

## « شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان »

### فصل اول – تعاریف و مفاهیم

#### ماده ۱ – قرارداد اجرای ساختمان :

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

#### ماده ۲ – شرایط عمومی :

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و سازندگان ذیصلاح ساختمان منعقد می شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد شده و جزو لاینفک آن محسوب می شود .

#### ماده ۳ – شرایط خصوصی :

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

#### ماده ۴ – انواع قرارداد اجرای ساختمان :

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

الف : قرارداد اجرای ساختمان با مصالح ( کاربرد الف ) .

ب : قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی ( کاربرد ب ) .

ج : قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت ( کاربرد ج ) .

#### ماده ۵ – اجرای ساختمان :

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

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

عبارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط ، توسط وزارت راه و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد .

#### ماده ۷ – ناظر :

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

#### ماده ۸ – ناظر هماهنگ کننده :

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که بر اساس 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، مدیرعامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیر دولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

#### **ماده ۹- سازنده ذیصلاح یا پیمانکار:**

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

تبصره: پیمانکار جزء شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام بخشی از کارهای اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات، توسط سازنده ذیصلاح یا صاحب کار با وی قرارداد منعقد می گردد.

#### **ماده ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن:**

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

**ب:** تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.

**ج:** برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع آوری تجهیزات، تأسیسات و یا ساختمانهای موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور.

#### **ماده ۱۱- مدت قرارداد - برنامه زمان بندی:**

**الف:** مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن، بر اساس نوع قرارداد و نقشه ها و مشخصات و مدارک فنی پیوست قرارداد، توسط سازنده ذیصلاح برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و ساعت کار بر اساس 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، سازنده ذیصلاح موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد سازنده ذیصلاح و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، سازنده ذیصلاح موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان به منظور انجام سایر اقدامات قانونی اعلام نماید.

#### **ماده ۱۲- مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت:**

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و سازنده ذیصلاح 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 قرارداد و در صورت لزوم در شرایط خصوصی قید می شود.

### **فصل دوم - تعهدات و اختیارات صاحب کار**

#### **ماده ۱۳- تعهدات صاحب کار:**

۱-۱۳ صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل سازنده ذیصلاح بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۶۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۲-۱۳ صاحب کار 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 سازنده ذیصلاح تحویل دهد و اقدامات اداری مربوط به اخذ پایانکار و امور ثبتی مربوطه و پیگیری امور مالی از وظایف صاحب کار می باشد و در صورت توافق می تواند این امور را در شرایط خصوصی به سازنده ذیصلاح واگذار نماید.

- ۳-۱۳ صاحب کار متعهد است اقدامات لازم به منظور تأمین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.
- ۴-۱۳ صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به سازنده ذیصلاح تحویل نماید. (یک نسخه مخصوص کارگاه و سازنده و یک نسخه مخصوص تحویل ناظر)
- ۵-۱۳ صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در رأس موعد مقرر پرداخت کند. (تأیید ناظر و ناظر هماهنگ کننده بابت گزارش های مرحله ای مبنی بر انجام کار توسط سازنده ذیصلاح وفق شرایط خصوصی پیمان، اخذ گردد)
- ۶-۱۳ صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را پرداخت نماید به غیر از هزینه هایی که در شرایط خصوصی پیمان قید گردیده است. ضمناً صاحب کار مکلف است از زمان شروع عملیات ساختمانی به هزینه خود بیمه مسئولیت تمام خطر را شامل کلیه گزینه های مورد نیاز با هماهنگی مدیر برای کلیه مدت قرارداد تهیه نماید به نحوی که صاحب کار، سازنده ذیصلاح، ناظرین، تمامی پیمانکاران جزء و عوامل مستقر در کارگاه را تحت پوشش خود (جانی و مالی با سقف مناسب) داشته باشد. در صورت عدم تحویل رونوشت بیمه نامه مذکور در ابتدای شروع کار به سازنده ذیصلاح، سازنده می تواند به هزینه صاحب کار نسبت به خرید آن اقدام و سپس شروع به کار نماید.
- ۷-۱۳ صاحب کار متعهد است در مواردی که سازنده ذیصلاح با هماهنگی ناظر پیشنهادهایی را ارایه می نماید و یا از وی کسب نظر می کند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را بصورت مکتوب اعلام دارد.
- ۸-۱۳ صاحب کار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را از طریق سازنده ذیصلاح و پس از تأیید ناظر ذیربط با اخذ مجوزهای لازم و توسط ناظر به سازنده ذیصلاح ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.
- ۹-۱۳ صاحب کار متعهد است کلیه اسناد، صورتجلسات و ضامنه آن را به همراه نقشه های چون ساخت نزد خود نگهداری نموده و به هنگام انتقال این اسناد و مدارک را تحویل بهره بردار یا بهره برداران نماید و ضمن دریافت رسید تأکید نماید که این اسناد متعلق به ساختمان بوده و بطور امانت اشخاص می باشد.
- ۱۰-۱۳ پیگیری و پرداخت هرگونه عوارض، دیون و جرایم احتمالی شهرداری (در صورت عدم قصور سازنده ذیصلاح) و دیگر ارگانها به عهده صاحب کار می باشد.
- ۱۱-۱۳ پس از اجرای هر مرحله صاحب کار موظف است در صورت رویت موارد نقص در اجرای پروژه موارد را ظرف مدت حداکثر ۱۰ روز به سازنده ابلاغ نماید. سازنده نیز موظف است نواقص را اصلاح نموده و تاییدیه لازم را از صاحب کار و حسب مورد از ناظران اخذ نماید. این بند ناقض مسئولیت سازنده ذیصلاح و ناظر نخواهد بود.
- ۱۲-۱۳ صاحب کار بدون مجوز و هماهنگی سازنده ذیصلاح، حق استفاده و بکارگیری نیروهای اجرایی وی را ندارد.
- ۱۳-۱۳ مسئولیت کارهای ساختمانی صورت گرفته قبل از صدور پروانه ساختمان و کارهای احتمالی در حین ساخت که توسط صاحب کار بدون هماهنگی با سازنده ذیصلاح انجام پذیرفته به عهده صاحب کار می باشد.
- ۱۴-۱۳ صاحب کار متعهد می گردد بواسطه عقد این قرارداد و با توجه به قوانین رایج دولتی نسبت به دریافت کد کارگاه از سازمان تامین اجتماعی اقدام و نسبت به ارسال لیست بیمه ماهانه سازنده ذیصلاح اقدام نماید

#### **ماده ۱۴ - اختیارات صاحب کار :**

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

## فصل سوم - تعهدات و اختیارات سازنده ذیصلاح

### ماده ۱۵ - تعهدات :

- سازنده ذیصلاح باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار ، وضعیت آب و هوا ، امکان اجرای کار در فصلهای مختلف سال ، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازار کار ، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد ، تعهدات زیر را تقبل نماید .
- ۱-۱۵ در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی مصوب یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
- ۲-۱۵ مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور در کارگاه را رعایت کند .
- ۳-۱۵ تجهیز کارگاه ساختمان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد .
- ۴-۱۵ عملیات اجرایی را پس از صدور مجوز های قانونی از سوی دستگاه های ذی ربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق برنامه زمان بندی شروع نماید .
- ۵-۱۵ تمامی عملیات اجرایی را بر اساس نقشه های مصوب اجرا کند و به تایید ناظران مربوط برساند.
- ۶-۱۵ هماهنگی لازم را بین پیمانکاران جزء ساختمان ایجاد نماید .
- ۷-۱۵ تقدم و تأخر منطقی بین اقسام کار را تعیین کند .
- ۸-۱۵ تأییدیه های لازم را از مهندسين طراح و ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند .
- ۹-۱۵ در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد ، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی صلاح تعیین و ابلاغ شده است را رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهدده وی می باشد امتناع نماید.
- ۱۰-۱۵ عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد .
- ۱۱-۱۵ حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید .
- ۱۲-۱۵ نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را حسب مفاد قرارداد آماده یا تأیید کند و تا زمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت به کارگیری آنان مجوز وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید .
- ۱۳-۱۵ مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را وفق شرایط خصوصی قرارداد رعایت نماید .
- ۱۴-۱۵ قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش سوزی و حوادث قهري کند.(هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب کار به عهده صاحب کار است.لکن چنانچه صاحب کار آنها را بیمه ننموده باشد ، در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهري ، مسئولیت و جبران خسارت وارده به عهده صاحب کار خواهد بود.) صرفنظر از حوادث قهري ، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده سازنده ذیصلاح است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی وارد شود در صورت اثبات قصور سازنده توسط مراجع ذیصلاح قانونی ، موظف به رفع نقص ویا جبران خسارت می باشد.
- ۱۵-۱۵ نظرات ناظر را بر اساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتیکه به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تأیید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد .
- ۱۶-۱۵ هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم ارائه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس مفاد قرارداد رفع نماید .
- ۱۷-۱۵ کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح ، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو ، استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسائل حفاظتی و تأمین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید .
- ۱۸-۱۵ اجازه واگذاری قرارداد به دیگران را نداشته و استفاده از پیمانکاران جزء بر اساس توافق سه جانبه ( صاحب کار، سازنده ذیصلاح و پیمانکار جزء) مجاز می باشد .
- ۱۹-۱۵ در تهیه و یا تأیید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید .

۱۵-۲۰ در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون، اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد و سازنده ذیصلاح فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید .

۱۵-۲۱ سازنده ذیصلاح موظف است با هزینه صاحب کار، نسبت به تهیه نقشه ی اجرایشده ساختمان (چون ساخت) با ترتیبات تعیین شده توسط سازمان نظام مهندسی استان و دستگاه های مسئول اقدام نماید.

#### **ماده ۱۶- اختیارات سازنده ذیصلاح:**

۱۶-۱ سازنده ذیصلاح می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید .  
۱۶-۲ در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد ، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد ، سازنده ذیصلاح می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود، در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید .

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

#### **ماده ۱۷- تضمین انجام تعهدات :**

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش دریافت ، صاحب کار می تواند از سازنده ذیصلاح بر اساس مواد مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید . در صورت دریافت تضمین از سازنده ذیصلاح، صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات، تضمین یا تضمین های مأخوذه را مسترد دارد .

#### **ماده ۱۸- صورت هزینه ها :**

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حسابها همراه با اسناد و مدارک مثبتته تهیه و در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد .

#### **ماده ۱۹- نحوه پرداختها :**

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد ، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حسابها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات سازنده ذیصلاح اقدام کند. در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تأیید کیفی کارهای اجرایی توسط کارشناس فنی مرضی الطرفین که در قرارداد یا شرایط خصوصی تعیین می گردد، حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی کارشناس فنی مرضی الطرفین برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (۲۶) این شرایط عمومی عمل خواهد شد .

#### **ماده ۲۰- تعلیق :**

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد ، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند . در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به سازنده ذیصلاح اطلاع دهد . در مدت تعلیق ، سازنده ذیصلاح 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، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد . پرداخت هزینه خسارت دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند بر اساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود به عهده صاحب کار است . تعلیق مدت بیش از سه ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق سازنده ذیصلاح و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است .

### **فصل پنجم - تحویل کار ، برچیدن کارگاه ، تسویه حساب و پایان کار**

#### **ماده ۲۱- تحویل کار :**

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد ، سازنده ذیصلاح مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحب کار اعلام می دارد . پس از تعیین روز تحویل ، با حضور ناظر هماهنگ کننده ، صاحب کار و

سازنده ذیصلاح، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود. در صورتی که پروژه دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موقوف می شود. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود نیز در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور سازنده ذیصلاح باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد.

**تبصره ۱:** بر اساس توافق سازنده ذیصلاح و صاحب کار و تأیید ناظر هماهنگ کننده، تحویل کار می تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

**تبصره ۲:** در صورتیکه سازنده ذیصلاح ایراد یا نواقص موجود در زمان تحویل کار را در زمان مقرر رفع ننمود، صاحب کار می تواند با بکارگیری عوامل فنی سازنده ذیصلاح رفع نقص و ایراد را انجام داده و هزینه مصروفه به اضافه ۱۵ درصد مبلغ هزینه را از حساب سازنده ذیصلاح کسر نماید.

#### **ماده ۲۲ - برچیدن کارگاه :**

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

#### **ماده ۲۳ - تسویه حساب و پایان کار :**

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

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

#### **ماده ۲۴ - موارد فسخ :**

**الف :** در موارد زیر صاحب کار می تواند پس از اعلام اخطار اولیه با موضوع موارد ذیل و در صورت عدم توجه سازنده ذیصلاح، قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه پس از تأیید کارشناس فنی مرضی الطرفین فسخ نماید.

۱ - سازنده ذیصلاح در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی-فیزیکی-مالی پیشرفت کار مورد تأیید کارشناس فنی مرضی الطرفین نباشد و موجب زیان یا تضییع حقوق صاحب کار شود.

۲ - سازنده ذیصلاح به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.

۳ - سازنده ذیصلاح علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تأخیر غیرموجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.

۴ - کل قرارداد را به غیر واگذار نماید.

۵ - سازنده ذیصلاح ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

۶ - سازنده ذیصلاح به دلیل مشکلات تخصصی، فنی و شخصی نتواند ادامه کار دهد.

**ب :** در موارد زیر سازنده ذیصلاح می تواند پس از اعلام اخطار اولیه با موضوع موارد ذیل و در صورت عدم توجه صاحب کار قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه پس از تأیید کارشناس فنی مرضی الطرفین خاتمه دهد :

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

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

۳ - تأخیر صاحب کار در پرداخت هر مرحله حق الزحمه و مطالبات سازنده ذیصلاح با توجه به نوع قرارداد و شرایط خصوصی آن بیش از ۴۵ روز.

۴ - در صورتی که صاحب کار هر مرحله از اجرای پروژه را بدون قصور سازنده ذیصلاح به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بیندازد و این موضوع مورد تأیید کارشناس فنی مرضی الطرفین قرار گیرد، این تأخیر کار از شروع تا پایان مدت مذکور

با تأیید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتباً به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین سازنده ذیصلاح و صاحب کار در خصوص نحوه قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به سازنده ذیصلاح اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

۵ - تاخیر اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه.

#### **ماده ۲۵ - اقدامات پس از فسخ :**

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هریک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و کارشناس فنی مرضی طرفین 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 وسائل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورت جلسه فصل مشترک و قرارداد فسخ می شود.

در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورت جلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس ماده ۲۷ نظام مهندسی ساختمان پس از معرفی مراجع قضایی انجام می گیرد. صورت جلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود.

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

#### **ماده ۲۶ - خسارت عدم انجام تعهدات :**

**الف :** در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ سازنده ذیصلاح موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

**ب :** در صورت فسخ قرارداد از ناحیه سازنده ذیصلاح به یکی از دلایل مندرج در ردیف های (۱) الی (۵) بند (ب) ماده (۲۴) صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

#### **ماده ۲۷ - حل اختلاف :**

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم به آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی مابین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به در خواست هر یک از طرفین در جلسه داوری متشکل از صاحب کار یا یک نفر نماینده قانونی وی، سازنده ذیصلاح یا یک نفر نماینده قانونی وی و یک نفر کارشناس فنی مرضی طرفین به انتخاب طرفین به عنوان داور ارجاع می گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و یا مهندس ناظر هماهنگ کننده می توانند در جلسه حضور یابند. تصمیمات داور برای طرفین لازم الاجرا است.

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

#### **ماده ۲۸ - حوادث قهری :**

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

#### **ماده ۲۹ - اقامتگاه و ابلاغها :**

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

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

#### **ماده ۳۰ - اعتبار شرایط عمومی :**

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