

**" رعایت مقررات ملی ساختمان در سراسر کشور الزامی است "**

این قرارداد بین خانم / آقای فرزند به شماره ملی به عنوان صاحب کار (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک (های) ثبتی قطعه به شماره پیش نویس پروانه ساختمانی واقع در محدوده شهرداری منطقه در شهر از یک طرف و شرکت (سهامی خاص) به شماره ثبت به نمایندگی خانم/آقای مهندس ، دارای پروانه حقوقی مجری پایه به شماره به عنوان سازنده مسکن و ساختمان ذیصلاح که توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان سمنان معرفی شده و در این قرارداد اختصاراً "سازنده" نامیده می شود از طرف دیگر ، تحت شرایط ذیل منعقد می گردد .

تبصره ۱: در این قرارداد ، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان سمنان ، اختصاراً "سازمان" و مالک و یا نماینده قانونی مالک ، اختصاراً "صاحبکار" نامیده می شود .

ماده ۱- موضوع قرارداد :

مدیریت اجرای پروژه ساختمانی پلاک (های) ثبتی مندرج در این قرارداد وفق مقررات ملی ساختمان به استثنای انبارداری ، نگهبانی ، حراست ، امور اداری و مالی ، تأمین مالی و سایر موارد استثناء که در متن قرارداد به آن اشاره شده است .

ماده ۲- مدت قرارداد :

۱-۲ مدت قرارداد عبارت است از مدت اعتبار پروانه ساختمانی صادره از سوی مرجع صدور پروانه که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد قرارداد و صدور برگ تعهد سازنده توسط سازمان ، آغاز می شود . چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور ، عملیات اجرایی پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد از طریق سازمان و طبق ضوابط سازمان و رعایت ضوابط تعرفه مصوب بلامانع است .
۲-۲ چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی پایان کار صادر گردد ، تعهدات طرفین برای مدت باقیمانده قرارداد خود به خود خاتمه یافته تلقی می گردد .

تبصره ۲: در صورت تعطیلی کارگاه به دلیل عدم توان مالی و اجرایی کارفرما در تأمین مصالح ، پرداخت دستمزدها و ... ، زمان مذکور مشمول تعلیق قرارداد نخواهد شد و زمان خاتمه قرارداد کماکان همان تاریخ مذکور در متن قرارداد می باشد .

ماده ۳- تعهدات سازنده :

به موجب این قرارداد سازنده ، انجام خدمات ذیل را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظرگیری اخلاق مهندسی و شرافت حرفه ای عهده دار می شود :

۱-۳ اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان (با اخذ شماره ثبت دبیرخانه سازمان) .

۲-۳ انجام امور اجرایی پروژه به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب سازمان ، مقررات ملی و قانون نظام مهندسی در تمام مدت قرارداد .

۳-۳ همکاری با صاحبکار و مهندسین ناظر در گزارش به موقع عملیات اجرایی ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان و دیگر مراجع قانونی حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است .

۴-۳ معرفی یک مهندس معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال مهندسی مورد تأیید سازمان ، به عنوان مسئول کارگاه به صاحبکار و سازمان ؛ حداکثر یک هفته پس از اخذ جواز و تنظیم صورتجلسه تحویل زمین و معرفی به مهندس ناظر هماهنگ کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظر حقوقی ، سازمان استان و مرجع صدور پروانه .

تبصره ۳: سازنده حتی الامکان نماینده خود را تا پایان مدت قرارداد تغییر نخواهد داد و در صورتی که شرایط به گونه ای باشد که مجبور به تغییر نماینده شود ، ابتدا مراتب را کتباً به سازمان اعلام نموده و در صورت تأیید صلاحیت وی ، امکان تغییر نماینده وجود خواهد داشت . به هر حال حضور نماینده سازنده در محل پروژه الزامی بوده و در صورت عدم حضور نماینده سازنده ، هیچگونه عملیات اجرایی نباید در کارگاه صورت گیرد .

۵-۳ صدور به موقع گواهی و تأییدیه های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان ، پس از انجام کنترل های لازم و با توجه به گزارشات قبلی .

نام و امضای صاحبکار:

نام و امضای سازنده :
مهر رسمی سازنده :



قرارداد اجرای ساختمان

توسط شخص حقیقی / حقوقی

شماره:
تاریخ:
پیوست:

۳-۶ پرداخت حقوق و هزینه بیمه رئیس کارگاه در طول مدت قرارداد مندرج در ماده ۲ این قرارداد و تأمین تجهیزات دفتری محل استقرار نماینده سازنده در محل پروژه .

۳-۷ تهیه برنامه زمانبندی اجرای پروژه منطبق با ماده ۲ این قرارداد ، ارائه به صاحبکار و سازمان و اجرای دقیق آن .

۳-۸ سازنده نمی تواند هیچگونه مسئولیتی را در نظارت پروژه ساختمانی فوق عهده دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مهندس ناظر برقرار کند . به عبارتی سازنده و ناظر یک پروژه نمی تواند یک شخص حقیقی و حقوقی باشد .

۳-۹ سازنده در قبال حسن انجام وظایف اجرایی پروژه و کنترل های لازم و ارائه به موقع گزارشات ، در مقابل سازمان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می باشد .

۳-۱۰ سازنده موظف است همکاری لازم را با مهندس ناظر در اعلام شروع گودبرداری ، به سازمان و مرجع صدور پروانه داشته باشد .

۳-۱۱ سازنده موظف به همکاری لازم جهت انجام به موقع آزمایش های مورد نیاز مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان (از قبیل آزمایش های جوش ، مقاومت مصالح بتن و میلگرد) در مرحله فونداسیون و اسکلت می باشد .

۳-۱۲ سازنده موظف است به منظور صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان نسبت به تکمیل و ارائه کامل دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ساختمان به سازمان ، همزمان با ارائه فرم مخصوص پایان عملیات ساختمانی اقدام نمایند .

۳-۱۳ سازنده موظف است ضمن همکاری با صاحبکار در اعلام مراحل کار به مهندس ناظر ، سازمان و مرجع صدور پروانه ؛ مرحله بعد را با تأیید مهندس ناظر شروع نماید .

۳-۱۴ سازنده موظف است از مصالح و ابزار استاندارد برای اجرای پروژه استفاده نماید . اجرای این بند توسط مهندس ناظر کنترل و گزارش عدم اجرای آن به سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می گردد .

۳-۱۵ سازنده موظف به تأمین پوشش بیمه تأمین اجتماعی و حوادث کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جراثیم) با هزینه صاحبکار می باشد .

۳-۱۶ سازنده موظف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت ، جراحت یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه ، تدابیر بهداشت ، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین نامه های موضوعه مصوب مراجع ذیصلاح را در حدود وظایف خود به انجام رساند .

۳-۱۷ سازنده حق واگذاری تمام یا بخشی از پروژه به غیر را نداشته و مسئولیت اجرای پروژه به عهده سازنده می باشد .

تبصره ۴ : سازنده فقط مسئولیت اجرای پروژه بر اساس پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب را داشته و مسئولیت اشکالاتی که به دلیل وجود اشتباه در سند ، عدم کنترل یا اشکال در هر یک از مراحل اخذ پروانه و یا اشکال در طراحی ، محاسبات و تهیه نقشه ها بوجود آید به عهده مجری نمی باشد .

ماده ۴ - تعهدات صاحبکار :

۴-۱ صاحبکار مکلف است همکاری ، تمهیدات و تدارک لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در طول مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) فراهم آورد .

۴-۲ صاحبکار متعهد می گردد در تمام مدت قرارداد ، اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای (بر اساس پروانه اشتغال به کار) واگذار نماید . سازنده به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و صاحبکار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد . هر گاه صاحبکار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه ، سازمان و مهندسان ناظر اطلاع دهد .

۴-۳ صاحبکار مکلف است سازنده را ملزم کند قبل از آغاز عملیات ساختمانی ، تابلوی مشخصات پروژه را مطابق با ضوابط سازمان در محل مناسب و قابل رؤیت و در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی محافظت نماید .

۴-۴ صاحبکار موظف است کلیه قوانین ایمنی و کار ، علی الخصوص عدم بکارگیری کارگران غیرقانونی و عوامل غیر متخصص و غیرفنی را رعایت نموده و کلیه مسئولیت ها و تبعات عدم رعایت آن را بپذیرد .

نام و امضای صاحبکار:

نام و امضای سازنده :

مهر رسمی سازنده :



قرارداد اجرای ساختمان

توسط شخص حقیقی / حقوقی

شماره:
تاریخ:
پیوست:

۴-۵ صاحبکار مکلف است یک هفته قبل از شروع هر مرحله از عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را به اتفاق سازنده، کتباً به مهندس ناظر هماهنگ کننده و ناظر مرتبط آن رشته اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود. در پایان هر یک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتباً از مهندس ناظر اخذ شود.

۴-۶ صاحبکار مکلف است دو ماه قبل از تاریخ انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کند که انفصالی در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد. بدیهی است در صورت عدم کسب توافق و یا عدم تمدید؛ قرارداد در تاریخ اتمام، فسخ و کلیه مسئولیت های سازنده سلب می گردد. در اینصورت سازنده می تواند اقدامات لازم جهت آزاد سازی ظرفیت اجرایی خود را از طریق سازمان انجام دهد. بدیهی است پس از فسخ قرارداد فقط مسئولیت اقداماتی که توسط سازنده انجام شده به عهده وی بوده و در قبال اقدامات اجرایی آینده، تهیه نقشه های ازیلت و سایر مسائل اداری مسئولیتی ندارد.

۴-۷ صاحبکار مکلف است کلیه هزینه های اجرای پروژه شامل هزینه های نیروی انسانی، مصالح مرغوب و استاندارد، ماشین آلات و ... که مرتبط با اجرای پروژه باشد را تأمین نماید.

۴-۸ صاحبکار مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارشات مهندس ناظر و گزارش آزمایش های ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود. صاحبکار موظف به تأمین محل مناسب جهت استقرار نماینده مجری در محل پروژه می باشد.

۴-۱۰ صاحبکار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی، حدود مرزی زمین و برو کف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و سازنده هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد.

۴-۱۱ صاحبکار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاه های مسئول، مشخص و به سازنده و مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط مجری و با اطلاع و هماهنگی سازمان های مربوطه انجام شود.

۴-۱۲ در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود صاحبکار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، سازنده در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور مسئولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف، صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف مدت ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر و سازنده اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتبی مهندس ناظر صورت پذیرد.

۴-۱۳ صاحبکار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و سازنده، مراتب را کتباً به صاحبکار و مهندس ناظر اعلام نماید؛ بر طبق نظر مهندس ناظر کار را ادامه خواهد داد. چنانچه تعارض در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی یا طراحان شود، صاحبکار رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به سازنده و مهندس ناظر منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته، ادامه کار باید متوقف شود.

۴-۱۴ صاحبکار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین نامه های موضوعه مصوب مراجع ذیصلاح را در حدود وظایف خود به انجام رساند.

۴-۱۵ صاحبکار مکلف است هر گونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت قرارداد صورت می پذیرد، کتباً به اطلاع سازنده و مهندس ناظر برساند.

۴-۱۶ مسئولیت حفاظت از کارگاه و تأمین امنیت در برابر سرقت به عهده صاحبکار می باشد.

۴-۱۷ پرداخت کلیه حقوق و عوارض شهرداری، مالیات، بیمه ها و فرانشیز و هرگونه عوارض دیگر به عهده صاحبکار بوده و کلیه مسئولیت های ناشی از عدم پرداخت، به عهده صاحبکار می باشد.

نام و امضای صاحبکار:

نام و امضای سازنده:
مهر رسمی سازنده:



قرارداد اجرای ساختمان

توسط شخص حقیقی / حقوقی

شماره:
تاریخ:
پیوست:

۴-۱۸ صاحب کار موظف است اقدامات لازم در خصوص اطلاع رسانی به سازمان ها و مؤسسات مرتبط (شرکت های آب و فاضلاب ، برق ، آتش نشانی و ...) مبنی بر عملیات تخریب و نوسازی را انجام و مدارک مرتبط را در اختیار سازنده قرار دهد . در صورت هر گونه اقدام مغایر با قوانین تخریب ، مسئولیت مستقیم به عهده صاحبکار خواهد بود . مراحل اداری و تأمین مالی کلیه هزینه های بیمه تأمین اجتماعی کارگران ، کارکنان و سایر عوامل فنی و اداری مشغول در کارگاه (با در نظر داشتن بند ۳-۶) به عهده صاحبکار می باشد .

۴-۱۹ تأمین هزینه مالی بیمه مسئولیت مطابق با درخواست سازنده به طوریکه حوادث داخل و مجاز کارگاه را بطور کامل از نظر جانی و مالی پوشش دهد به عهده صاحبکار می باشد .

۴-۲۰ هرگاه پوشش بیمه مسئولیت به گونه ای باشد که در صورت بروز حادثه در کارگاه نتواند خسارات را بطور کامل پوشش دهد ، صاحبکار مسئولیت کامل جبران خسارات مالی و جانی را به عهده گرفته و این مسئولیت از سازنده سلب می گردد . هرگونه اقدام جهت شروع عملیات تخریب و نوسازی منوط به اخذ بیمه مسئولیت می باشد .

۴-۲۱ با توجه به لزوم اخذ بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان در شناسنامه ساختمان ، تأمین بیمه تضمین کیفیت اجرای ساختمان به نام و مسئولیت سازنده و در تعهد مالی صاحبکار می باشد و صاحبکار موظف به تهیه بیمه نامه قبل از شروع عملیات ساختمانی می باشد و سازنده می تواند در صورت عدم تهیه بیمه نامه مذکور از ارائه خدمات و تعهدات دیگر خودداری نماید . مدت بیمه تضمین کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط سازنده به شرح ذیل در بیمه نامه لحاظ می گردد :

- سازه های ساختمان شامل : پی ، اسکلت ، سقف و سفتکاری ؛ حداقل ده سال .

- نمای ساختمان : حداقل پنج سال .

- عایق های رطوبتی ساختمان : حداقل پنج سال .

- تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ، آسانسورها : حداقل سه سال .

پیگیری و انجام کلیه موارد فوق الذکر به عهده سازنده و با تأمین مالی صاحبکار در موارد ۴-۲۰ و ۴-۲۱ می باشد و در صورتی که صاحبکار در تأمین مالی موارد مذکور کوتاهی ورزد ، سازنده از ادامه پیگیری خودداری نموده و مسئولیت آن به عهده صاحبکار خواهد بود .

ماده ۵- سایر شرایط :

۵-۱ در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحبکار و اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیر رسمی ، مبیعه یا انتقال قهری ، صاحبکار موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحبکار جدید را از طریق سازمان بدهد . در این صورت سازمان مختار است قرارداد را فسخ نماید یا ترتیب عقد قرارداد جدیدی را که توسط سازنده فوق یا سازنده دیگری که معرفی می نماید با صاحبکار بعدی تحت شرایط جدید بدهد . ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمی شود .

۵-۲ چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود ، مهندس ناظر ، سازنده یا صاحبکار طی صورتجلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر می شود ، مراتب کار را صورتجلسه می نمایند و مهندس ناظر نسخه ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان می نماید .

۵-۳ در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی ، صاحبکار و سازنده و مهندس ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه می نمایند . در صورت عدم همکاری هر یک از سه شخص مهندس ناظر یا صاحبکار یا سازنده ، هر یک از طرفها می توانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان یا یک نفر کارشناس ماده ۲۷ یا کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند .

۵-۴ سازنده هیچگونه تعهدی در قبال اشخاص ثالث خارج از این قرارداد ندارد و اشخاصی که طرف این قرارداد نیستند نمی توانند به موجب این قرارداد ادعایی علیه طرفین قرارداد حاضر داشته باشند مگر آن که در قوانین جاری کشور این مسئولیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد .

۵-۵ چنانچه صاحبکار به تذکرات سازنده توجه ننماید یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهد یا تخلفی از قانون نماید سازنده حق خواهد داشت مراتب را جهت گزارش به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان ، به مهندس ناظر اعلام نماید و در صورت اهمال مهندس ناظر گزارش خود را مستقیماً به مرجع صدور پروانه و سازمان ارائه نماید .

نام و امضای صاحبکار:

نام و امضای سازنده :
مهر رسمی سازنده :



قرارداد اجرای ساختمان

توسط شخص حقیقی / حقوقی

شماره:
تاریخ:
پیوست:

۵-۶ صاحبکار و مجری مکلفند نسبت به گردآوری، تدوین و تکمیل و ارائه دفترچه کامل مشخصات فنی و ملکی ساختمان به سازمان و همزمان با گزارش پایان عملیات ساختمانی اقدام تا سازمان نسبت به صدور شناسنامه فنی و ملکی اقدام نماید.

۵-۷ در صورت تخطی، کم کاری و هرگونه اهمال نماینده سازنده در انجام وظایف، صاحبکار و مهندس ناظر ابتدا موارد را به سازنده اعلام و در صورت ادامه مشکلات؛ مراتب را طی گزارش مکتوب (که به تأیید هر دو نفر رسیده باشد) جهت پیگیری و رفع مشکل به سازمان ارائه می نمایند.

۵-۸ در صورت تأخیر در اجرای پروژه و عدم رعایت برنامه زمانبندی، مطابق ماده ۸ این قرارداد اقدام می شود.

۵-۹ در صورت وقوع حادثه در کارگاه، مسئولیت اطلاع رسانی اولیه با نماینده سازنده می باشد.

۱۰-۵ چنانچه زمان خاتمه قرارداد در زمان تعطیلی کارگاه اتفاق افتاد و صاحبکار پیش از آن اقدامی در جهت تمدید قرارداد ننماید، قرارداد فسخ و تعهدات طرفین ملغی می گردد.

ماده ۶- حق الزحمه سازنده و نحوه پرداخت آن:

۶-۱ حق الزحمه سازنده برای کل قرارداد، در صد از کل هزینه ساخت و ساز معادل ریال (به حروف ریال) برای مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) می باشد.

۶-۲ مبلغ قرارداد به صورت مرحله ای و پس از پایان هر مرحله کاری و حداکثر یک هفته پس از اعلام پایان مرحله کار بر اساس فاکتورهای ارائه شده توسط سازنده و براساس درصد تعیین شده پرداخت می گردد.

۶-۳ حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد و پروانه ساختمانی حاضر نبوده و در صورت تمدید، مالک موظف است مبلغ تعرفه تمدید را به حسب محاسبه و اعلام سازمان به سازنده پرداخت و بعد از تأیید سازمان مراتب تمدید پروانه سپری گردد.

۶-۴ هر گاه کارفرما در پرداخت تعهدات مالی این قرارداد اهمال نماید، سازنده می تواند ضمن اطلاع به سازمان، تا دریافت مبالغ از ادامه کار خودداری نماید.

۶-۵ در صورتی که صاحبکار در خلال هر یک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور سازنده، بخواهد عملیات اجرایی را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد، سازنده به تناسب پیشرفت کار، استحقاق دریافت حق الزحمه را دارد. تعیین پیشرفت کار و حق الزحمه متناسب آن به عهده سازمان خواهد بود و نظریه سازمان برای طرفین قرارداد لازم الاتباع است.

۶-۶ در صورتی که در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان کار توسط مهندس ناظر باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد. در غیر اینصورت قرارداد می بایست تمدید و مبلغ تعرفه مترتبه آن توسط مالک پرداخت گردد.

۶-۷ در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه سازنده را بر اساس آخرین تعرفه خدمات مهندسی مصوب، پرداخت نماید.

۶-۸ سازنده تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی را از صاحبکار مطالبه نماید یا صاحبکار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه به سازنده بدهد.

ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد:

۷-۱ صاحبکار اختیار و حق برکنار کردن سازنده را ندارد، در صورتی که برای ادامه فعالیت سازنده، منع قانونی وجود داشته باشد، صاحبکار گزارش حاوی دلایل موجه را به سازمان تقدیم نموده و سازمان در رد یا قبول دلایل مختار است و در صورت تأیید سازمان، سازنده طبق رويه مصوب سازمان تعویض خواهد شد.

۷-۲ در صورت انقضای مدت قرارداد و یا پایان یافتن مهلت ساخت مندرج در پروانه ساختمانی (در صورت وجود) یا صدور پایان کار قبل از انقضای مدت های مذکور، قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد.

۷-۳ سازنده مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد.

نام و امضای صاحبکار:

نام و امضای سازنده:

مهر رسمی سازنده:



قرارداد اجرای ساختمان

توسط شخص حقیقی / حقوقی

شماره:
تاریخ:
پیوست:

۷-۴ چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد آن صاحبکار نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد یا عملیات اجرایی را شروع ننماید ، قرارداد با تأیید سازمان قابل فسخ خواهد بود و درصد از مبلغ حق الزحمه توسط سازمان ، کسر و بر اساس ضوابط سازمان به سازنده پرداخت و مابقی به صاحب کار مسترد خواهد گردید .

ماده ۸ - حل اختلاف :

۸-۱ طرفین قرارداد می توانند اختلافی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید را ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه و سپس از طریق داوری سازمان حل و فصل نمایند . در مورد ادعاهای مبتنی بر قصور ، طرف مدعی ابتدا باید تعهدات طرف مقابل را ظرف مهلت معینی خواستار گردد ونسخه ای از آن را به سازمان تسلیم نماید . پس از انقضای مهلت در صورت عدم حصول رضایت ، دعوی خود را بانضمام اسناد و مدارک استنادی برای معرفی داور یا هیئت داوری به سازمان تسلیم نماید .

۸-۲ داور یا هیئت داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان تعیین و معرفی می گردند .

۸-۳ رأی داور یا هیئت داوری باید ظرف مدتی که در موافقتنامه داوری تعیین می شود ، صادر گردد و در صورت عدم صدور رأی ظرف مدت مذکور ، طرفین می توانند برای حل و فصل دعوی خود به محاکم قضایی رجوع نمایند .

ماده ۹ - نشانی طرفین :

نشانی صاحبکار (مالک یا وکیل) : تلفن تماس :

نشانی سازنده : تلفن تماس :

نشانی پروژه :

چنانچه نشانی صاحبکار یا سازنده در مدت قرارداد تغییر یابد ، باید در اسرع وقت به سازمان و طرف دیگر اطلاع داده شود ؛ در غیراینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم می گردد ، ابلاغ شده تلقی خواهد شد .

« صدور شناسنامه فنی و ملکی توسط سازمان و قبل از صدور پایان کار ساختمان الزامی است »**ماده ۱۰ - اسناد قرارداد :**

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن نیز محسوب می شوند عبارتند از :

الف : شرح خدمات سازنده و مباحث مقررات ملی ساختمان .

ب : پروانه عملیات ساختمانی صادره از مرجع صدور پروانه .

ج : نقشه های ساختمان ، گزارش آزمایشگاه مکانیک خاک ، دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ، دفترچه محاسبات سازه .

د : کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شوند .

۱۰-۱ در صورت بروز تناقض اسنادی ، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود .

این قرارداد در ۱۰ ماده و ۴ تبصره به پیوست اسناد در تاریخ در سه نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند . نسخ قرارداد در اختیار صاحب کار ، سازنده و سازمان می باشد .

تبصره ۵: درج امضا و مهر رسمی سازنده در کلیه صفحات الزامی می باشد .

تبصره ۶: این قرارداد بدون مهر برجسته سازمان فاقد اعتبار می باشد .

تبصره ۷: جهت پرداخت حق الزحمه سازنده ، تکمیل و تدوین کامل و ارائه پیش نویس و دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ساختمان به منظور صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان توسط مهندسان ناظر و هماهنگی و پیگیری ناظر هماهنگ کننده و ارائه آن به سازمان و دفتر نمایندگی الزامی می باشد ، و لذا همزمان با ارائه گزارش فرم اتمام عملیات ساختمانی بعلاوه دفترچه تکمیل شده اطلاعات فنی و ملکی پس از تأیید سازمان مرحله آخر حق الزحمه سازنده آزاد می گردد .

نام و امضای صاحبکار:

نام و امضای سازنده :
مهر رسمی سازنده :